

6% годовых составит ставка по ипотеке для семей, где родится второй или третий ребенок

Рынок коммерческой недвижимости в 2017 году **с. 8-9** Ужесточены правила лицензирования управляющих компаний **с. 10** Регионы Юга России реализуют проекты по благоустройству **с. 15**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№1 (10479) 12 января 2018

Не откладывая на завтра

Андрей МОСКАЛЕНКО

В 2017 году в России стартовало сразу несколько крупных девелоперских проектов

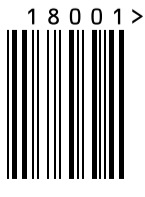
В минувшем году впервые за много лет в стране наблюдался рост числа вывода новых девелоперских проектов на рынок. В 2015-2016 годах строить начинали гораздо меньше, и предложение пополнялось в основном за счет новых очередей и корпусов в уже реализуемых жилых комплексах (ЖК). В 2017-м рынок новостроек пережил серьезные изменения. Требования к застройщикам, привлекающим деньги частных соинвесторов, были заметно ужесточены, и, более того, сегодня активно обсуждаются перспективы полного отказа от долевого строительства. Это стало одной из причин, почему многие игроки предпочли запустить новые жилые проекты в работу еще до вступления в силу в 2018 году ключевых законодательных поправок. Большинство вышедших на рынок объектов относятся к комфорт-классу. Особенно активно этот процесс пошел в конце года, осенью и зимой. «Строительная газета» отобрала самые интересные и крупные (по совокупному «метражу») проекты.

Большая Мухоловка

Буквально накануне Нового года Градостроительный совет Ленинградской области согласовал два проекта планировки в Лагодовском поселении Ломоносовского района. Проекты, разработанные архбюро «Матвеев и К», предполагают комплексную застройку двух соседних деревень Михайловка и Мухоловка новым жильем общей площадью почти 1,1 млн кв. м для 36 тыс. человек. Фактически это — единый проект, охватывающий в общей сложности 174 гектара и включающий в себя жилье и сообъекты. «На двоих» здесь будет воздвигнуто 10 детских садов на 2,2 тыс. детей, пять школ на 3,5 тыс. учащихся, одна больница на 400 коек и поликлиника, рассчитанная на 320 посещений в смену.

Окончание на с. 6

ISSN 0491-1660



9 770491 166776

Музейное подворье



Центральная часть новой экспозиции музея

В музейно-выставочном комплексе «Новый Иерусалим» открылась постоянная экспозиция

Оксана САМБОРСКАЯ

В декабре в музейно-выставочном комплексе Московской области «Новый Иерусалим» открылась новая постоянная экспозиция из коллекции музея. Как известно, ранее музей располагался в братском корпусе самого монастыря, но с передачей последнего РПЦ для светского музея решено было построить новое здание, тем более что помещений для нормальной музейной работы явно не хватало. Место под музейный комплекс было выделено в трехстах метрах от монастыря. И, чтобы не нару-

шить историческую панораму, авторы проекта из архитектурного бюро «Арх-Сити» спроектировали здание, «встроенное в ландшафт». Строительство такого объекта потребовало дополнительных усилий, времени и финансовых вложений. Проектированием музейного пространства, где разместилась постоянная экспозиция, занимался уже известный «музейный дуэт» — Сергей Чобан и Агния Стерлигова (дизайн-бюро Planet 9), а разработку мультимедийного контента взяла на себя компания Raduga design.

Окончание на с. 14

Сергей НИКОЛАЕВ

Переходный период

Главгосэкспертиза готовится к запуску ГИС ЕГРЗ в полном объеме

С января 2018 года Главгосэкспертиза начинает проведение комплекса мероприятий, которые позволят экспертным организациям перейти к работе с Единым государственным реестром экспертных заключений (ЕГРЗ). Переходный период работы на продуктивном контуре системы в режиме опытной эксплуатации фактически начался с 1 января. Об этом заместитель начальника Главгосэкспертизы Вадим Андропов рассказал на Всероссийском селекторном совещании с участием

регионов, которое прошло в Минстрое в конце декабря.

Переход к работе с ЕГРЗ стал одним из центральных вопросов совещания. Как сообщалось ранее, работы по созданию и тестовым испытаниям новой государственной информационной системы уже завершены, в них принимали участие представители экспертных организаций. В ходе испытаний разработчикам удалось снять немало вопро-

сов, и теперь, по словам Вадима Андропова, пришло время начать новый этап подготовки к внедрению ЕГРЗ.

С 15 января регистрация в продуктивном контуре ГИС ЕГРЗ с использованием продуктивной («боевой») среды Единой системы идентификации и аутентификации ЕСИА будет открыта уже для всех экспертных организаций.

Окончание на с. 4



«Фабрика» работает

Агентство и банк выпустили ипотечные облигации

Юлия ПИЛИПЕЙКО

Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) и Банк Жилищного Финансирования (БЖФ) завершили третью сделку по выпуску однотраншевых ипотечных облигаций на программной основе в рамках проекта «Фабрика ИЦБ». Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе АИЖК.

По информации агентства, объем выпуска составил 1,96 млрд рублей. Ипотечное покрытие облигаций сформировано из ипотечных жилищных кредитов, выданных банком. АИЖК предоставило поручительство по ценным бумагам. Как уточнили в пресс-службе, в данной сделке БЖФ выступает как первичным кредитором, так и сервисом по обслуживанию пула закладных. Для портфеля кредитов, включенных в ипотечное покрытие, характерно низкое значе-

ние средневзвешенного отношения суммы кредита к стоимости залога — 42%. На сегодняшний день данный показатель ниже среднерыночного.

БЖФ является участником первого выпуска однотраншевых ипотечных облигаций «Фабрики ИЦБ», размещенного в декабре 2016 года. Всего за год совместной работы АИЖК и банка в рамках данного проекта были размещены ценные бумаги на сумму около 5,5 млрд рублей.

Напомним, что «Фабрика ИЦБ» АИЖК — это механизм рефинансирования ипотечного кредитования через выпуск однотраншевых ипотечных ценных бумаг с гарантией АИЖК

на программной основе. Данный механизм позволяет решить задачу стандартизации ипотечных ценных бумаг по уровню риска с целью его приближения к уровню риска по облигациям федерального займа. Такие ценные бумаги имеют высокую ликвидность и надежность и являются привлекательным инструментом инвестирования с доходностью выше ОФЗ. Эмитентом ипотечных ценных бумаг выступает ипотечный агент «Фабрика ИЦБ». АИЖК осуществляет проверку закладных, контроль рисков и расчет выплат по облигациям. Агентство будет также выступать в качестве резервного сервисного агента.

«Более 110 млрд рублей составил общий объем выпусков облигаций с ипотечным покрытием «Фабрики ИЦБ» на конец 2017 года»

Решено не разбрасываться

АИЖК ликвидировало Фонд РЖС и прекратило страховую деятельность

Сергей НИКОЛАЕВ

Двадцать девятого декабря 2017 года Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) завершило ликвидацию Фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС). В пресс-службе АИЖК корреспонденту «СГ» напомнили, что деятельность Фонда была прекращена 1 сентября 2016 года в соответствии с Федеральным законом № 21-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (от 23 июня 2016 года). Все полномочия и функции Фонда по исполнению положений № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» ФЗ от 24 июля 2008 года были переданы АИЖК.

Кроме того, АИЖК прекратило страховую деятельность. 28 декабря 2017 года в соответствии с заявлением агентства Банк России отозвал лицензию Страховой компании (СК) АИЖК на осуществление страхования и перестрахования. Компания будет ликвидирована. Уставный капитал и накопленная нераспределенная прибыль страховщика будут воз-



вращены единственному акционеру — АИЖК, а само агентство не будет конкурировать с рыночными игроками в секторе страхования.

Напомним, что 30 ноября 2017 года наблюдательный совет АИЖК утвердил обновленную стратегию развития единого института развития в жилищной сфере до 2020 года. В ней не предусмотрено развитие Агент-

ством рынка ипотечного страхования. АИЖК сосредоточится на актуальных задачах по поддержке рынка ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг, рынка арендного жилья, в том числе с использованием механизмов коллективных инвестиций, обеспечению застройщиков земельными ресурсами и формированию комфортной городской среды.

Фонд платежом красен

Крупные застройщики начали вносить средства на защиту прав дольщиков

Юлия ПИЛИПЕЙКО

По состоянию на начало года 336 застройщиков из 67 регионов России сделали взносы в Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства. Как рассказали «СГ» в пресс-службе АИЖК (Фонд создан на базе агентства), общий объем взносов, поступивших на номинальный счет Фонда, составляет 205 млн рублей. В числе застройщиков, перечисливших средства, крупнейшие строительные компании России — «Группа ЛСР», Группа компаний «А101» и ГК ПИК. «Группа ЛСР» зарегистрировала договоры долевого участия (ДДУ) в корпусе 15 жилого комплекса (ЖК) «Шуваловский» в Санкт-Петербурге, «А101» — договоры в 9-м доме ЖК «Испанские Кварталы» и 2-м доме ЖК «Белые ночи» в Москве, а ГК ПИК — в корпусе 5 ЖК «Green Park» и корпусе 5.1 ЖК «Мещерский Лес». Как известно, по закону компании, привлекающие средства дольщиков, обязаны вносить в Фонд 1,2% от суммы заключенных ДДУ. За счет этих средств будут выплачиваться компенсации пострадавшим дольщикам и достраиваться проблемные объекты. Напомним, что новый государственный механизм защиты прав частных соинвесторов на рынке жилищного строительства был запущен в октябре 2017 года. «Всего в Росреестре зарегистрировано более 2000 договоров участия в долевом строительстве (2800 квартир), по которым перечислены взносы в Фонд защиты дольщиков», — уточнили в пресс-службе.

В агентстве также напомнили, что на сайте Фонд214.РФ покупатели жилья могут проверить факт уплаты застройщиком взноса по заключенному договору участия в долевом строительстве. В разделе «Дольщикам» работает сервис проверки ДДУ. Для проверки договора необходимо указать только номер регистрации в Росреестре.

Шаги благоустройства



Праздник на обновленной площади Азатлык

В Набережных Челнах появилась своя ВДНХ

Юлия ПИЛИПЕЙКО

Площадь Азатлык в Набережных Челнах была обновлена в 2017 году в рамках программы «5 шагов благоустройства повседневности моногородов». Как известно, эта программа была инициирована Фондом развития моногородов при участии Фонда единого института развития в жилищной сфере АИЖК. Ее главной целью является создание комфортных общественных пространств в монопрофильных городах.

Предполагается, что площадь Азатлык станет своеобразным аналогом ВДНХ. Как рассказали «СГ» в пресс-службе АИЖК, дизайн-проект был разработан международным архитектурным бюро DROM из Роттердама (Нидерланды), одним из основателей которого является уроженец Татарстана Тимур Каримуллин, и местной компанией «КМТ Проектный отдел» при участии КБ «Стрелка». На площади создано пространство, удобное для всех категорий граждан. Установлены скамьи-кольца, устроены велопарковки, высажены сорок семь елей, кленов и лип. На территории были сохранены пешеходные тропы, которые соединяют жилой район и культурный центр в юго-западной части площади с перекрестком проспекта Мира и проспекта Хасана Туфана, появились новые маршруты для прогулок. Весной здесь зацветут многолетние растения, высаженные в новых цветниках. Планируется, что второй этап благоустройства площади начнется в 2018 году.



Набережная Новороссийска

Место встречи

Оксана САМБОРСКАЯ

Новороссийск готовится стать центром международного делового туризма

В 2018 году в Новороссийске начнется реализация международного инвестиционного проекта в сфере делового туризма и МІСЕ-услуг. В портовом городе планируется создать уникальный туристско-рекреационный кластер, инфраструктура которого будет ориентирована на международные бизнес-мероприятия, профессиональные выставки и образовательные программы. «В основе проекта лежит несколько комплексных исследова-

ний, определяющих наиболее эффективное развитие этой территории с учетом локации и мировых трендов», — сообщил Сергей Георгиевский, директор Агентства стратегического развития «ЦЕНТР». Создать кластер планируется на принципах государственно-частного партнерства.

Первым шагом в реализации плана станет международный профессиональный конкурс на лучший проект комплексной архитектурно-градостроительной концепции кластера. Конкурс проводится при поддержке Краснодарского края и города Новороссийска. Его инициаторами стали ЗАО «Пятница» и АО «Объединенная Энергостроительная Корпорация». Оператором и кон-

сультантом проекта выступило Агентство стратегического развития «ЦЕНТР». Международный куратор конкурса — Аня София Эренфрид, партнер архитектурного бюро EDDEA, эксперт в области архитектуры и градостроительства.

Участвовать в конкурсе могут как российские, так и зарубежные коллективы, в состав которых входят специалисты в области архитектуры и стратегического консалтинга. Конкурсные работы должны включать стратегию функционального программирования, архитектурно-градостроительную концепцию и рамочную финансово-экономическую модель. На отборочном этапе претендентам надо будет представить портфолио выполненных проектов, демонстрирующих соответствующий опыт комплексного развития территорий. Второй этап посвящен работе над проектами, в него пройдут три лучшие команды. Общий призовой фонд конкурса — 8,1 млн рублей. Со всеми финалистами второго этапа будет заключен договор на разработку концепции, все они получат денежное вознаграждение.

«Впервые в российской практике туристско-рекреационный кластер создается путем открытого международного конкурса, что позволит получить абсолютно разные концептуальные подходы к развитию этой прибрежной территории», — считает Сергей Георгиевский.

Заявки на участие принимаются до 22 января 2018 года. Итоги конкурса будут объявлены 31 мая 2018 года.

Метро идет на север

Антон МАСТРЕНКОВ

В Москве осуществлен технический запуск участка Люблинско-Дмитровской линии

Протяженность нового участка Люблинско-Дмитровской линии составляет около 12 километров. Здесь расположены три станции — «Окружная», «Верхние Лихоборы» и «Селигерская». На этой неделе на участке произведен технический запуск, обкатка радиуса производится пока поездами без пассажиров. Открыть полноценное движение здесь планируется через 2-3 месяца.

Станция «Окружная» строится на пересечении 3-го Нижнелихоборского и Локомотивного проездов, рядом с одноименной платформой МЖД Савеловского направления.

Станция «Верхние Лихоборы» является промежуточной между «Окружной» и «Селигерской» на строящемся участке линии. Она строится на пересечении Бескудниковского бульвара и Дмитровского шоссе. После ее открытия значительно улучшится транспортная доступность для жителей районов Западное Дегунино и Бескудниковский, а также разгрузится Дмитровское шоссе. Станция «Селигерская» расположена



Проект станции метро «Окружная»

на пересечении Дмитровского и Коровинского шоссе на глубине 20 метров.

Принимавший участие в техническом запуске участка мэр Москвы Сергей Собянин поблагодарил метростроителей за работу. При этом он отметил, что эта линия будет продлеваться и дальше — до района Лианозово и поселка Северный. Всего продление «салатового» радиуса затронет шесть районов Москвы. По оценкам экспертов, около полумиллиона пассажиров почувствуют улучшение транспортной ситуации.

Сейчас дополнительный отрезок Люблинско-Дмитровской линии метро за МКАД находится на стадии проектирования. Идет подбор трассы, строительство начнется примерно через год. Новые станции с рабочими названиями «Улица 800-летия Москвы», «Дмитровское шоссе» и «Физтех» планируется построить на небольшой глубине. Новый радиус предполагается открыть в 2021 году.

Строительство северного радиуса Люблинско-Дмитровской линии метро ведется с 2011 года.

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В 2017 году Петербург активно строил дороги и соцобъекты

Минувший год был отмечен в Северной столице не только активным жилищным строительством, но и достижениями в развитии социальной инфраструктуры. По словам губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко, в 2017 году за счет внебюджетных средств были введены в эксплуатацию две школы и семь детских садов. Инвесторами реконструированы и отремонтированы три школьных здания. Всего в прошлом году в социальную инфраструктуру города было привлечено более 8,5 млрд рублей внебюджетных средств. В 2018 году Смольный эту цифру планирует увеличить до 10 млрд. А всего за

Не жильем единым

последние пять лет инвесторы заключили с городом 119 соглашений о строительстве 213 объектов образования, здравоохранения, иного социального, культурного, бытового назначения на общую сумму порядка 90 млрд рублей.

В преддверии Чемпионата мира по футболу строились объекты транспортной инфраструктуры. В частности, было завершено строительство путепроводной развязки на пересечении Пулковского шоссе с Дунайским проспектом, построен пешеходный Яхтенный мост, сдан раньше срока после ремонта и реконструкции Тучков мост.

С каждым годом набирает темпы подземное строительство. Сейчас в городе ведется

прокладка четырех веток метрополитена, идет строительство двух станций — «Новокрестовской» и «Беговой».

Подводя итоги 2017-го строительного года, губернатор города отметил и то, что в Северной столице растут объемы импортозамещения. Если в 2015 году процент импортозамещения оборудования в строительной отрасли составил 94,19%, то в 2016 году — уже 97,26%. А за девять месяцев 2017 года он достиг 98,18%. «Начиная с этого года, на объектах адресной инвестиционной программы при проведении конструктивных и отделочных работ отечественные аналоги полностью заменили западные материалы», — отметил чиновник.

КОРОТКО

СУБСИДИИ В ПОМОЩЬ

Правительство России утвердило правила предоставления субсидий на возмещение недополученных доходов по ипотечным кредитам, предоставленным семьям с двумя и тремя детьми. Получателями субсидий являются российские кредитные организации и АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (АИЖК). Правила предполагают субсидирование ставки до уровня 6% в течение трех или пяти лет при рождении в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года соответственно второго или третьего ребенка у заемщиков, которые возьмут кредит или рефинансируют действующий кредит на покупку жилья на первичном рынке. Принятое решение позволит выдать гражданам, родившим второго и третьего ребенка, до 600 миллиардов рублей жилищных кредитов с пониженной процентной ставкой, говорится в справке к документу.

ЖИЛЬЕ МОЛОДЫМ

В 2017 году в Костромской области более полутора тысяч молодых семей воспользовались правом на льготную ипотеку. Об этом заявил на состоявшемся в конце года совещании в областной администрации директор департамента строительства Алексей Чепиков. Большинство семей направили на погашение ранее взятых ипотечных кредитов средства материнского капитала. 107 семей получили социальную выплату на приобретение или строительство жилого помещения при рождении третьего ребенка. На цели льготного ипотечного кредитования в области было направлено более 600 миллионов рублей. Это средства Пенсионного фонда России, областного бюджета и регионального материнского капитала.

МИНУС ТРИНАДЦАТЬ

В 2018-2019 годах в Волгоградской области завершат строительство 13 проблемных долгостроев. По словам вице-губернатора Волгоградской области Валентины Гречиной, в нынешнем году планируется сдать десять объектов, а в следующем — еще три дома. Об этом Гречина заявила на расширенном заседании рабочей группы по вопросам решения проблем дольщиков в областной Думе. На начало декабря в регионе в категории проблемных числились 44 многоквартирных дома, к их строительству были привлечены средства 3800 дольщиков. Для каждого дома отдельно вырабатываются конкретные меры.

ОБЪЯВЛЕНИЕ

«Министерство топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края **объявляет о проведении общественных обсуждений раздела «Оценка воздействия на окружающую среду проекта подпрограммы «Обращение с твердыми коммунальными отходами на территории Краснодарского края» государственной программы Краснодарского края «Развитие ЖКХ».** Форма обсуждений — публичные слушания.

Публичные слушания будут проведены 20 февраля 2018 года в 15-00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Рашиповская, 181, зал заседаний. Ознакомиться с материалами проекта и оставить предложения по вопросу публичных слушаний можно по адресу: г. Краснодар, ул. Рашиповская, 181, 4-й этаж, 4-й кабинет (не позднее, чем за 5 дней до даты проведения слушаний).

РЕГУЛИРОВАНИЕ



Касается всех

В 2018 году российские застройщики будут работать по новым правилам

Андрей АЛЕКСЕЕВ

Кстати

■ Масштабные корректировки с 2018 года претерпел и закон «Об участии в долевом строительстве...» (214-ФЗ). Большинство поправок, касающихся застройщиков, привлекающих деньги дольщиков, вступают в силу после 1 июля 2018 года, но три законодательные новеллы начали действовать с 1 января. Речь идет об ужесточении требований к лицам, участвующим в управлении деятельностью компании-застройщика, новых положениях о банкротстве девелопера и о запуске Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС).

С 1 января 2018 года вступил в силу ряд законодательных изменений, касающихся отечественных застройщиков. В частности, уточняется порядок поручения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, состав разделов проектной документации и вводятся первоочередные требования энергетической эффективности зданий.

Согласно поправкам (№ 788 от 4 июля 2017 года) в статью 55 Градостроительного кодекса РФ для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию теперь необходимы текстовое и графическое описание местоположения границ охранной зоны, а также перечень координат характерных точек границ такой зоны. Это нужно в случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод объекта, являющегося объектом электроэнергетики, системы газоснабжения, транспортной инфраструктуры, трубопроводного транспорта или связи, и если для его эксплуатации в соответствии с федеральными законами требуется установление охранной зоны.

Предоставление данных документов не потребуется, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта капитального строительства и в результате указанной реконструкции местоположение границ ранее установленной охранной зоны не изменилось. Однако, если границы охранной зоны изменились, тогда данные документы (текстовое и графическое описание местоположения границ охранной зоны, перечень координат характерных точек границ такой зоны)

становятся обязательным приложением к разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. При этом выданное разрешение одновременно является и решением об установлении охранной зоны указанного объекта. Стоит отметить, что действие поправок распространяется на заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, поданные после 1 января этого года.

С 2018 года специальным постановлением Правительства РФ за № 95 от 28 января 2017 года были скорректированы и требования к проектной декларации (ПД) — в части технических характеристик возводимых объектов. В текстовой части подраздела ПД «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» к обоснованию принятых систем и принципиальных решений по отоплению, вентиляции и кондиционированию воздуха помещений теперь должен прилагаться расчет совокупного выделения в воздух внутренней среды помещений химических веществ с учетом совместного использования строительных материалов, применяемых в проектируемом объекте, в строгом соответствии с методикой Минстроя России (№ 1484/ПР от 26 октября 2017 года).

Новые требования энергетической эффективности в целом для административных, общественных зданий и многоквартирных домов были введены с этого года и постановлением Правительства РФ от 7 марта 2017 года № 275. В частности, отныне при новом строительстве всех типов зданий и капитальном ремонте (за исключением жилых зданий) должно быть установлено оборудование, позволяющее обеспечивать автоматическое регулирование потребления тепла в системах отопления и вентиляции в зависимости от температуры наружного воздуха с поддержанием заданной температуры горячей воды в системе горячего водоснабжения. Кроме того, установлено требование, согласно которому при новом строительстве и капитальном ремонте существующих административных зданий отопительные приборы должны быть оборудованы автоматическими терморегуляторами с термoeлементами для регулирования температуры воздуха в помещениях. Предусматривается также использование систем освещения со светоотдачей не менее 95 лм/Вт для мест общего пользования многоквартирных домов и для административных зданий. Все это — по задумке разработчиков поправок — позволит повысить энергетическую эффективность строящихся, реконструированных и проходящих капитальный ремонт строений, снизить платежи за коммунальные ресурсы при их эксплуатации. Указанные положения также применяются к отношениям, возникшим при вводе в эксплуатацию зданий, разрешение на строительство которых было получено после 1 января 2018 года.

Кто поделится информацией?

Юлия ПАВЛОВА

Актуализирован перечень юрлиц, обязанных предоставлять данные в ФГИС ЦС

На этой неделе пресс-служба Минстроя России сообщила о том, что перечень юридических лиц, которые должны предоставлять сведения в Федеральную государственную информационную систему ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), содержит на сегодняшний день данные о 13 937 юридических лицах. В него, в частности, вошли 6849 производителей, 6982 импортера, 10 арендаторов железнодорожных вагонов, 103 речных перевозчика, 8 морских и 5 авиаперевозчиков.

Справочно

■ Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) создана для информационной поддержки определения сметной стоимости объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств государственного бюджета и госкорпораций. В системе будут размещаться сметные цены строительных ресурсов, полученные по результатам мониторинга, федеральный реестр сметных нормативов, укрупненные нормативы цен строительства, методики применения сметных норм и сметных цен, классификатор строительных ресурсов, перечень юридических лиц, которые обязаны предоставлять информацию во ФГИС ЦС.

Всем юридическим лицам, включенным в перечень, до 25 января 2018 года необходимо предоставить во ФГИС ЦС сведения о ценах строительных ресурсов за IV квартал 2017 года. Далее, в соответствии с Правилами мониторинга цен строительных ресурсов, утвержденных постановлением Правительства РФ № 1452, включенные в перечень юридические лица должны будут ежеквартально предоставлять актуальную информацию, необходимую для формирования сметных цен строительных ресурсов.

Данные включают в себя отпускную цену (цену реализации) строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов, произведенных в России либо ввезенных в Россию, средневзвешенную по объемам и цене за отчетный период, среднемесячную номинальную оплату труда работников по полному кругу организаций в разрезе субъектов Российской Федерации.

Напомним, за непредоставление или предоставление заведомо недостоверной информации будут установлены меры административной ответственности как организации, так и ее руководителя. Помимо мер административного воздействия предлагается сформировать перечень нарушителей, не представивших информацию за два и более отчетных периода. Эти обстоятельства будут учитываться при принятии решения об оказании организации или предприятию государственной поддержки.

Кроме того, Минстрой России совместно с заинтересованными ведомствами готовит предложения о передаче органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий в части контроля за предоставлением юрлицами информации в ФГИС ЦС об отпускных ценах, производимых на территории и ввозимых в Российскую Федерацию строительных ресурсов.

Переходный период

с.1

Сперва они должны будут обеспечить создание проектов разделов реестра с необязательной загрузкой материалов в режиме, приближенном к реальным условиям промышленной эксплуатации. При этом нужно будет осуществлять одновременный ввод данных в собственные реестры экспертиз. А уже с 1 апреля 2018 года экспертным организациям предстоит вести работу в ГИС ЕГРЗ по созданию проектов раздела в полном объеме с загрузкой необходимых материалов. Главгосэкспертиза при этом будет осуществлять контроль этой работы на предмет полноты и качества предоставления сведений.

Вадим Андропов сообщил также, что в январе начнет работу ситуационный центр Главгосэкспертизы, который будет консультировать пользователей системы по всем техническим вопросам, в том числе связанным с приобретением,

Справочно

■ 25 декабря 2017 года Правительство РФ приняло постановление № 1630, которое вносит изменения в постановление № 878 от 24 июля 2017 года «О порядке формирования единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 года № 145».

инсталляцией и использованием всех технических средств, в частности необходимых для обеспечения защиты информации. В течение января и февраля Главгосэкспертиза проведет дополнительные семинары — как в очном, так и в онлайн-режиме — по обучению пользователей системы. На сайте ГГЭ и на других платформах будут опубликованы дополнительные видео-инструкции, в которых пошагово расписана вся работа в системе.

В Главгосэкспертизе отмечают, что переходный период направлен на создание комфортных условий для начала работы с реестром и подготовку к ней государственных и негосударственных экспертных организаций. Предстоит провести опытную эксплуатацию системы с отработкой всех процессов, связанных с подготовкой заключений и ведением реестра. Переходный период должен завершиться к 1 июля 2018 года.

Кроме того, в настоящее время находится на стадии утверждения проекты приказов Минстроя России о порядке ведения единого государственного реестра заключений экспертизы и предоставления содержащихся в нем сведений и документов, а также о новых требованиях к оформлению заключений и особенностям присвоения им номера. Вступление в силу этих приказов предполагается с 1 июля 2018 года. С этого момента присвоение номера экспертного заключения в ЕГРЗ становится обязательным.

По итогам Всероссийского селекционного совещания Главгосэкспертизе было дано поручение проводить мониторинг показателей выполнения регионами мероприятий по переходу к работе с реестром и по его итогам ежемесячно докладывать в Минстрой.



Константин
Глушков

Превратности развода

Как строительной компании взыскать денежные средства с «бывшей» саморегулируемой организации

Сергей ВЕРШИНИН

Одной из самых распространенных категорий арбитражных дел с участием саморегулируемых организаций в сфере строительства являются споры, связанные с отказом СРО вернуть бывшим членам взносы, уплаченные ими в компенсационные фонды (КФ). Старший юрист-консульт Консалтинговой группы «БАЗИС» Константин ГЛУШКОВ рассказал в интервью «СГ», что делать, если недобросовестные СРО не исполняют свои обязательства.

«СГ»: Под какими предложениями СРО обычно отказываются вернуть деньги своим бывшим членам?

Константин Глушков: Аргументы бывают разные. СРО могла намеренно исключить строительную компанию из состава своих членов не на том основании, которое указано в уведомлении о выходе, например, не из-за перехода в другую СРО, а в связи с добровольным выходом. Или же СРО неожиданно инициировала проверку в отношении компании и попыталась исключить ее в связи с обнаруженными нарушениями. При этом такие проверки зачастую проводились с отступлением от установленной процедуры. А в ходе судебного разбирательства доходило до того, что СРО заявляли об отсутствии материального интереса в отношении средств КФ у бывшего участника — якобы деньги, внесенные на специальные банковские счета, используются только на цели и в случаях, указанных в законе, а иные операции, в том числе и возврат, не допускаются.

В результате многие организации вынуждены обращаться в арбитражный суд. Там заявляются требования либо о взыскании денежных средств, либо о признании незаконным бездействия СРО с целью обязать осуществить перевод денежных средств.

«СГ»: Если компания не получила денег от своей бывшей СРО, но уже вступила в другую организацию, она должна будет сделать взнос в КФ новой СРО?

К.Г.: Чтобы не создавать проблем для текущей деятельности, лучше всего внести средства в КФ новой СРО, не дожидаясь, пока пройдет длительная процедура судебных разбирательств и исполнительного производства со «старой» СРО. Законодательство не устанавливает исключений для строительных компаний в части взыскания средств в КФ, и если данное обстоятельство будет



Справочно

■ На конец 2017 года из реестра СРО были исключены 36 организаций, еще 8 решили прекратить деятельность самостоятельно. В общей сложности в этих СРО насчитывалось 31424 члена.

установлено, это может стать основанием для применения мер дисциплинарного воздействия. А если компания участвует в государственных или муниципальных закупках, ей могут отказать в заключении контракта или отстранить от его исполнения с последующими неблагоприятными последствиями, вплоть до внесения в реестр недобросовестных поставщиков.

«СГ»: Что делать компании, если у СРО нет денег или она вообще уже ликвидирована?

К.Г.: Стоит попробовать вернуть деньги, обратившись в арбитражный суд, что в последующем может открыть возможность обращаться с заявлением о признании некоммерческой организации банкротом. Целью такого заявления будет, главным образом, последующая попытка привлечения к субсидиарной ответственно-

сти контролирующих лиц, входящих в состав коллегиального органа управления и единоличного исполнительного органа.

«СГ»: Представим ситуацию, когда строительная компания самостоятельно внесла денежные средства в КФ новой СРО, а бывшая СРО исполнила решение суда о перечислении денежных средств. Каким образом тогда возвращаются деньги?

К.Г.: Теоретически подобная юридическая коллизия возможна. При этом среди оснований, предусмотренных ч. 4 ст. 55.16 Градостроительного кодекса РФ, нет ни одного, которое можно было бы использовать для возврата излишне уплаченных взносов в КФ в подобных случаях. Полагаю, что в данной ситуации необходимо попробовать договориться с СРО и просить зачесть указанные суммы в качестве членских или целевых взносов, если они еще не попали на специальный банковский счет.

«СГ»: Каковы последствия добровольного и принудительного прекращения членства в СРО?

К.Г.: Опять же, обратимся к закону. В ч. 5 ст. 55.7 Градостроительного кодекса РФ указано, что лицу, прекратившему членство в СРО, не возвращаются уплаченные вступительные взносы, членские взносы в КФ, если иное не предусмотрено законом. А в ч. 6 этой же статьи говорится, что в случае прекращения членства в саморегулируемой организации индивидуальный предприниматель или организация в течение одного года не могут быть вновь приняты в члены СРО. В законе не конкретизируется, распространяется ли это положение только на принудительное или добровольное прекращение членства в СРО или и на то, и на другое. Поэтому следует понимать, что независимо от оснований прекращения членства названные последствия применяются.

Единственным исключением из этого правила может быть ситуация, изложенная в письме Ростехнадзора от 06.07.2017 №09-01-04/8306 «О приеме в члены саморегулируемой организации»: при добровольном выходе из состава членов СРО при исключении некоммерческой организации из реестра, такой член вправе вновь вступить в новую СРО и требовать перевода средств КФ. Кстати, сейчас Минстрой России, понимая жесткость регулирования описанной ситуации и недовольство многих строительных компаний, разрабатывает проект по отмене длительных ограничений на членство в СРО.

Карты в руки

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Ленинградской области право утверждать градпланы передали муниципалитетам

Власти Ленинградской области решила вернуть с 1 января 2018 года муниципалитетам право утверждать градостроительные планы участков. Это задает новые правила игры для строительных компаний, работающих на территории области. «Мы сокращаем количество бюрократических процедур для застройщиков и время получения разрешительной документации, — прокомментировал нововведение заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин. — Решение о разработке градплана теперь будет принимать муниципалитет, он сам подготовит документ и отправит на регистрацию в областной комитет по архитектуре и градостроительству, откуда градостроительный план вернется в муниципальное образование для выдачи застройщику». При этом новый порядок должен сократить сроки прохождения документов территориального планирования. Так, если сейчас процедура получения градплана занимает 20 дней, то в будущем она сократится на неделю.

Напомним, что уже не в первый раз областные чиновники меняют «правила игры» на местном строительном рынке. В мае 2014 года, когда вступили в си-

лу поправки в законодательство о местном самоуправлении, сельские поселения лишились права выдавать разрешения на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию, утверждать генпланы, ПЗЗ и т. д. Федеральный законодатель тогда передал эти функции на уровень муниципальных районов, а субъектам РФ дал право перераспределять их между уровнями власти. Ленобласть очень быстро подготовила поправки в местное законодательство, чтобы с 1 января 2015 года получить право утверждать схемы территориального планирования районов, местные нормативы градостроительного проектирования, а также генеральные планы поселений и городских округов. Эксперты отмечают, что недоверие к законотворчеству муниципалов было вызвано тем, что они с легкостью выдавали разрешения на строительство, особо не вникая, кто будет строить в новых жилых кварталах соцобъекты, прокладывать дороги и водоводы. Только за 2012-2013 годы Госстройнадзор потребовал отменить 636 разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, изданных муниципальными властями. В ходе проверок чиновники выявили около 3 тыс. нарушений строительного законодатель-

ства, а комитет по градостроительству и архитектуре обнаружил нарушения в 70% муниципальных градостроительных документов. При этом область никак не могла влиять на принятие решений.

В регправительстве говорят, что теперь ситуация изменилась. В 2017 году в соответствии с федеральной целевой моделью регионального развития в регионе завершается утверждение генеральных планов поселений. Так, на конец ноября 2017 года из 193 областных поселений 157 уже имели утвержденные генеральные планы развития. Еще два десятка документов готовы для утверждения. Девять поселений решили не делать генпланы, не предполагая территориального развития. По мнению областных чиновников, наличие генеральных планов позволит ускорить ряд регистрационных и разрешительных процедур. Ведь теперь градостроительные планы земельных участков, заверенные администрациями муниципальных образований, потребуют лишь одобрения в областном комитете по архитектуре и градостроительству. В строительном блоке администрации Ленобласти отмечают, что новая схема оформления документов сохраняет региональный контроль над градостроительной деятельностью, но позволяет децентрализовать и ускорить ряд регистрационных и разрешительных процедур.

Стоит отметить, что участники рынка сдержанно высказываются по поводу передачи муниципалитетам права утверждать градостроительные планы участков. Так, по словам главы Леноблсоюзстроя Георгия Богачева, сейчас градплан — это формальность, справка о застройке, которая потеряла свою актуальность. По его мнению, этим шагом региональные чиновники всего лишь избавляют себя от лишней бумажной работы.

Справочно

■ За соблюдением регистрационных и разрешительных процедур при возведении жилья в регионе следит областной Госстройнадзор. В 2017 году им было выдано 121 разрешение на строительство. Однако это только 27% от поданных застройщиками заявок. 323 пакета документов были отклонены в связи с несоответствием действующему законодательству и документам территориального планирования, а в конечном счете, требованиям к качеству жилищных проектов.

БИЗНЕС



ЖК «LIFE-Кутузовский»

Не откладывая на завтра

Цитата в тему

НАТАЛЬЯ КРУГЛОВА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР «МЕТРИУМ ГРУПП», УЧАСТНИК ПАРТНЕРСКОЙ СЕТИ СВРЕ: «С июля 2018 года в силу вступают поправки в законодательство о долевом строительстве, которые призваны еще больше ужесточить требования к девелоперам. Это с большой вероятностью сподвигнет застройщиков вывести в реализацию запланированные проекты именно в первой половине года. Таким образом, следует ожидать дальнейшего роста объема предложения, что, в свою очередь, будет сдерживать рост цен и стимулировать девелоперов к предоставлению скидок и акций»

с.1

На территории будут также созданы наземные и подземные автостоянки на 10213 машиномест. Что касается жилья, то непосредственно на 106 гектарах в Михайловке построят 644 тыс. кв. м, еще 454 тыс. «квадратов» появятся на 68 гектарах в Мухомовке. Максимальная высотность домов по нормам регионального градостроительного проектирования не будет превышать 12 этажей (поселение-то сельское). Оба земельных участка, на которых появятся новостройки, принадлежат девелоперской компании «СВП Групп». По оценкам экспертов, инвестиции в данный проект могут составить 60-70 млрд рублей.

Крымские реноваторы

В конце года было объявлено о начале строительства в Севастополе крупнейшего жилого микрорайона, который станет первым в регионе примером реновации промзоны. На территории бывшей автобазы компания «Интерстрой» возведет «Доброгород» на 1979 квартир общей площадью около 100 тыс. кв. м. При этом из 12,5 гектара, отведенных под ЖК, домами застроены будут лишь 2,1 гектара (или 17% площади, что значительно меньше даже допустимой по Градкодексу РФ нормы в 40%). Проектом запланировано десять пусковых комплексов, каждый из которых будет самодостаточным. Застройщик обязуется также возвести «под ключ» и передать городу детсад на 220 мест и начальную школу на 240 мест. Строительство всего ЖК будет идти в течение семи-десяти лет. Ежегодно планируется сдавать 10-12 тыс. «квадратов» нового жилья (около 250 квартир). Первая очередь микрорайона будет закончена в начале 2018 года. Примерная стоимость «Доброгорода» — 4 млрд рублей.

Картины Европы

В декабре началось предварительное бронирование квартир в строящемся ЖК «Филатов луг» — первом проекте ГК «Инград» на территории Новой Москвы (5,5 км от МКАД по Киевскому шоссе). Комплекс представляет собой квартальную застройку общей площадью более 194 000 кв. м и состоит из 10 монолитных корпусов переменной этажности от 12 до 22 этажей. Одновременно с жильем в проекте будут возводиться все необходимые объекты инфраструктуры: два муниципальных детских сада, школа, а также многоуровневый паркинг. В каждом доме на первых этажах предусмотрены помещения под бытовую инфраструктуру, ритейл и



ЖК «Филатов луг»



ЖК «NOVA park»

офисы. Новый ЖК относится к комфорт-классу, но в нем будут «опции», более характерные для более высоких ценовых классов, например, увеличенная площадь остекления. Подоконники в квартирах будут расположены на высоте 60 см от пола, что обеспечит лучшую инсоляцию.

Дома будут иметь оригинальные фасады: основным элементом оформления нового квартала стали картины архитекторов Сергея Чобана и Алексея Ильина из архбюро SPEECH. На фасадах можно будет увидеть берлинскую Красную ратушу, Амстердам со стороны Центрального вокзала, бульвар Святой Анны в Копенгагене и другие знаковые места европейских городов. Благодаря такому решению каждый дом будет иметь индивидуальный и узнаваемый облик.

Бизнес на берегу

В ноябре Мосгосстройнадзор выдал ГК «Пионер» разрешение на строительство ЖК бизнес-класса «LIFE-Кутузовский» на Гжатской улице на западе столицы. Проект будет реализован на территории бывшей деревообрабатывающей фабрики, на берегу реки Сетунь. Архитектурную концепцию ЖК разработало архитектурное бюро ADM. Застройщик планирует построить здесь восемь жилых корпусов переменной этажности от 12 до 23 этажей. Первые этажи зданий будут отданы под коммерческие

помещения, также в квартале откроются детский сад на 150 мест, прогулочная зона с кафе и магазинами и благоустроенная набережная. Строительство ЖК будет проходить в два этапа. Ввод в эксплуатацию первой очереди запланирован на II квартал 2019 года. Полностью комплекс общей площадью 227,4 тыс. кв. м будет построен к середине 2020 года.

Преобразуя Лиговку

В октябре компания Glorax Development приступила к плановым работам по строительству во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга ЖК с общественно-деловой застройкой и социальной инфраструктурой. Площадка под проект, получивший название Ligovsky City, была выбрана администрацией Северной столицы в качестве одной из трех пилотных территорий для участия в конкурсе «Серый пояс. Преобразование», который прошел в 2016 году. Концепция застройки участка площадью примерно 25 гектаров, подготовленная международным архбюро MLA+, помимо строительства жилья (почти 200 тыс. кв. м) предполагает возведение объектов инфраструктуры (7 детских садов, 4 школы, поликлиника), развитие сети городских улиц, формирование системы центральных ансамблей, районных площадей и связывание нового района зеленым каркасом с природными территориями. Инвестиции в проект могут составить около 40 млрд рублей.

Расселяй и властвуй

На юге столицы появятся 450 тыс. «квадратов» нового жилья. Земельный участок на Варшавском шоссе в Москве, ранее принадлежавший фармацевтическому заводу «Ферейн», девелоперская корпорация «Баркли» приобрела в октябре прошлого года. Стоимость покупки оценивается экспертами в 8-10 млрд рублей. Как сообщалось, часть построенных здесь квартир будет реализована по программе расселения пятиэтажного и ветхого жилищного фонда. Помимо жилья планируется строительство коммерческих помещений и объектов социальной инфраструктуры (детские сады, школы и медучреждения). Также в рамках проекта будет разработан проект планировки территории района площадью 58 гектаров, включающий благоустройство Нагатинской набережной. Примерный срок реализации проекта составляет пять лет. При этом воплотить в жизнь задуманное компания намерена собственными силами, осуществляя полный цикл девелопмента: от разработки всех этапов проекта до строительства объектов и продаж.

Новые аллеи

В октябре вышли в продажу сразу четыре дома переменной этажности (от 9 до 17 этажей), общей площадью почти 58 тыс. кв. м в ЖК «Кленовые аллеи», возведение которых начала ГК «МИЦ» вблизи поселка Ватутинки (Новая Москва). В целом проект, занимающий территорию в 30,9 гектара, предполагает строительство более 338 тыс. кв. м жилья, а также коммерческих и социальных объектов общей площадью почти 86 тыс. «квадратов». Завершение первой очереди строительства запланировано на IV квартал 2019 года. Инвестиции в реализацию всего ЖК составят более 15 млрд рублей.

Голландия за Уралом

Компания «Атомстройкомплекс» начала в сентябре строительство ЖК «NOVA park» в микрорайоне Широкая речка Екатеринбурга. Новый комплекс появится на участке площадью 10 гектаров по улице Суходольская, между существующими ЖК этого застройщика — «Смородина» и «Хрустальногорский». Проект предполагает возведение 12 жилых домов, а также торговых и офисных помещений, наземных паркингов и парковок, школы и детского сада. Общая площадь застройки составит 138 тыс. кв. м, расчетное число жителей — 4500 человек. Застройка будет формироваться кварталами, каждый из которых состоит из трех домов переменной этажности от 9 до 26 этажей. Базовая этажность — 9 этажей, в глубину кварталов высотность повышается. Проект, согласно которому фасадные решения выполнены в классическом голландском стиле, разработало архитектурное бюро «ОСА».

Кстати

■ Наиболее высокая девелоперская активность по выводу новых проектов в 2017 году наблюдалась, естественно, в Московском регионе. Так, за рассматриваемый период только столичный рынок пополнился 23 новыми объектами, тогда как в 2016 году в реализацию вышло всего 14, в 2015-м — 19, в 2014-м — 12. В общей сложности в конце прошлого года продажи в Москве велись в 71 новостройке, в которых было представлено свыше 19 тыс. квартир (площадью почти 1,1 млн кв. м).

«Элитка» на склоне



ЖК «Привилегия» на Крестовском острове в Санкт-Петербурге

Рынок эксклюзивной недвижимости Петербурга переживает нелегкие времена

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

За последний год объем продаж элитной недвижимости в Северной столице упал на 29%. За три квартала 2017 года было продано 33,2 тыс. кв. м элитного жилья — около 260 квартир. Это — самый низкий показатель за последние десять лет. Надежды девелоперов на то, что рынок оживят переезжающие в Петербург топ-менеджеры «Газпрома», не

оказались. А спрос со стороны иностранцев и чиновников практически иссяк. «Элитная недвижимость — это лакмусовая бумага, — считает гендиректор девелоперской компании «Леонтьевский мыс» Игорь Оноков. — Если продажи «элитки» падают, это озна-

Жизнь в центре

Если говорить о структуре предложения на рынке элитного жилья Петербурга, то за последнее время она почти не изменилась. Аналитики Knight Frank St. Petersburg составили рейтинг самых дорогих элитных новостроек Петербурга, запланированных к вводу в эксплуатацию в ближайшие три года. Анализ этого списка показывает, что объекты строятся в историческом центре и на Крестовском острове. При этом в тройке лидеров рейтинга исключительно клубные дома на небольшое количество квартир (от 24 до 68). «Наиболее востребованным продуктом на рынке элитного жилья по-прежнему остаются классические клубные дома с небольшим количеством квартир, располо-

женные в историческом центре Петербурга», — комментирует директор департамента жилой недвижимости компании Екатерина Немченко.

Однако в последнее время новые проекты строительства элитных домов «с нуля» в историческом центре Петербурга появляются нечасто. По словам Немченко, рынок, в основном, пополняется за счет реконструкции расположенных в центре зданий, что ограничивает застройщиков в выборе архитектурно-планировочных решений и снижает их возможности по созданию действительно качественной среды. «Каждый новый элитный объект в историческом центре в буквальном смысле на вес золота», — резюмирует эксперт. А в январе этого года было выкуплено последнее пятно под застройку и на Крестовском острове.

Что почем

За последние три месяца стоимость петербургской «элитки» выросла на 2%. Сегодня цена жилья в этом сегменте (на первичном рынке) составляет 378 тыс. рублей за квадратный метр. Но в отдельных проектах цена может достигать 1 млн рублей за «квадрат». Но при этом средняя цена одного «лота» снижается и составляет сегодня около 38 млн рублей, что почти на 10 млн рублей меньше полугодового показателя. В основном клиенты выходят на рынок с бюджетом от 15 до 50 млн рублей.

Как и прежде, покупатели предпочитают приобретать панорамные квартиры с видом на воду. В последнее время обозначился новый тренд — спросом стало пользоваться жильем с большим числом спален (комнат). По данным Knight Frank, в III квартале доля сделок с квартирами с тремя спальнями (площадь от 130 до 160 кв. м) составила 40% сделок. Около 10% пришлось на лоты с числом спален более четырех (160-200 кв. м). В пресс-службе компании «СГ» сообщили, что чаще всего элитное жилье в Северной столице покупают петербуржцы. Доля иногородних клиентов составила около 15%, из которых большая часть — жители Москвы.

Перспективы светлые?

Свои надежды на будущее петербургские риэлторы по-прежнему связывают

в основном с историческим центром. И это несмотря на то, что строить там становится все сложнее. Через пять лет для того чтобы построить в центре новый дом, придется сначала снести старый. Элитные проекты будут реализовываться в рамках редевелопмента обветшалых кварталов. Такие проекты уже есть на Петроградской стороне и Васильевском острове. По мнению аналитиков, точечная застройка может быть и в Центральном районе. В начале 2017 года на Херсонской улице, расположенной недалеко от Невского проспекта, приступили к строительству элитного дома на месте снесенного здания авто-

33,2

ТЫС. КВ. М

элитного жилья было продано в Петербурге за три квартала 2017 года — самый низкий показатель за последние десять лет

парка. На старте продаж цена «квадрата» составила там 130 тыс. рублей. Предполагают, что к моменту сдачи она перевалит за 200 тыс. рублей. Элитная недвижимость может появиться и между Петровским и Каменным островами. Понемногу застраиваются набережные Невы поблизости от центра. В 2016 году популярность приобрела локация на пересечении Обводного канала и Московского проспекта.

По словам Игоря Онокова, хотя «элитка» сегодня и сжалась, не осталась на рынке. «В Петербурге элитное жилье всегда будет существовать в историческом центре, — считает он. — Когда-то закончится мораторий на снос старых домов, и начнется реновация «серого пояса», там гарантированно будут появляться новые элитные объекты». Кроме того, по его словам, через 10-15 лет в Петербурге будет формироваться новый центр уже на севере города, где сегодня строится «Лакха-центр».

378

тыс. рублей

составляет средняя стоимость квадратного метра элитного жилья в Санкт-Петербурге

оказались. А спрос со стороны иностранцев и чиновников практически иссяк. «Элитная недвижимость — это лакмусовая бумага, — считает гендиректор девелоперской компании «Леонтьевский мыс» Игорь Оноков. — Если продажи «элитки» падают, это озна-

Кроме того

Рынок дорогой загородной недвижимости Подмоскovie в 2017 году выглядел вялым: сократилось число и с домами, и с таунхаусами, и с земельными участками, сократился и средний бюджет сделки. На первичный рынок за год вышло два новых проекта — ArtEco и Park Fonte, а также новая очередь в проекте «Успенский лес». На текущий момент продажи ведутся в 37 коттеджных поселках. Несмотря на выход новых объектов, объем предложения за год сократился на 10% — до 999 лотов.

Оксана САМБОРСКАЯ

С января по декабрь 2017 года на первичном и вторичном рынках высокобюджетной недвижимости (элитный и премиум-сегменты) Москвы, а также в элитном сегменте загородного рынка Подмоскovie было продано объектов на общую сумму 106 млрд рублей. На первый взгляд, это — огромная сумма, в два раза превышающая, скажем, доходную часть бюджета Пензенской области на 2018 год, но для рынка московской элитной недвижимости это далеко не лучший показатель. По сравнению с 2016 годом объем продаж в денежном выражении сократился на 12,4%, говорится в исследовании Top Brokers Alliance.

Тем не менее, новые проекты появились и в премиум-, и в элитном классе. В премиуме по сравнению с аналогичным периодом 2016 года объем предложения вырос на 41% и составил на начало декабря 1 380 квартир и апартаментов. За год предложение пополнилось 600 лотами в шести новых премиальных комплексах (A-Residence, NV/9 ARTKVARTAL, The Mostman, «Долгоруковская, 25», «Оливковый Дом», «Софийский»).

В элитном сегменте объем предложения на первичном рынке вырос на 11% и составил 1019 лотов. На рынок вышло шесть новых проектов: Barkli

Песня не слышится

Объемы продаж дорогой недвижимости в Москве и Подмоскovie сокращаются



Во время строительства элитного квартала «Сады Пекина» в районе Триумфальной площади

Gallery, MOSS Apartments, ORDYNKA, «Царев Сад», Roza Rossa Boutique Hotel & Apartments, «Малая Бронная, 15».

Интересно, что выход на рынок крупных комплексов в премиум-сегменте привел к снижению средней стоимости предложения на 11% — с 603 тыс. рублей за кв. метр в начале дека-

бря 2016 года до 538 тыс. рублей за кв. метр в 2017 году. В элитном сегменте в связи с выходом на рынок ряда дорогих объектов и ростом цен в комплексах с повышенной стадией готовности средняя стоимость 1 кв. метра выросла на 9% и составила 1 млн рублей. Средняя же площадь предложения с ноября 2016

года не изменилась ни в том, ни в другом сегменте и составляет соответственно 105 метров в премиум-сегменте и 150 кв. метров в элитном.

Основная часть предложения премиум-новостроек (18%) сконцентрирована в Тверском районе — здесь расположено три крупных комплекса: «Сады Пекина» (300 лотов), «Резиденция Тверская» (170 лотов) и один проект из закрытых продаж (46 лотов). Далее по объему предложения следуют Замоскворечье с долей в 16% и Пресненский район с долей 12%. Лидером по объему элитного предложения остаются Хамовники, где сконцентрирована треть всех лотов. Далее следуют Замоскворечье и Таганский район с долями соответственно в 16% и 12%.

За 11 месяцев 2017 года спрос в премиальном сегменте сократился на 11%, достигнув показателя в 363 лота. Снижился и средний бюджет сделки — на 4%, до 54 млн рублей. Спрос на первичном рынке элитного сегмента, напротив, вырос на 42% и составил 336 сделок. Средний бюджет сделок сократился на 26% и на начало декабря 2017 года составил 136 млн рублей.

Повышенным интересом у покупателей элитного сегмента пользовались квартиры с отделкой. Объем предложения квартир и апартаментов с отделкой вырос на 19% и достиг 29% от общего числа лотов.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Без рывков и падений

Российский рынок коммерческой недвижимости стабилизировался после потрясений 2014-2015 годов

Михаил ТИТОВ, заместитель директора отдела исследований рынка CBRE

По предварительным итогам, в 2017 году объем российского рынка коммерческой недвижимости достигнет уровня 4,75 млрд долларов (или 280 млрд рублей), что сопоставимо с показателем 2016 года. Однако, несмотря на сопоставимый объем вложений, структура рынка претерпела определенные изменения.

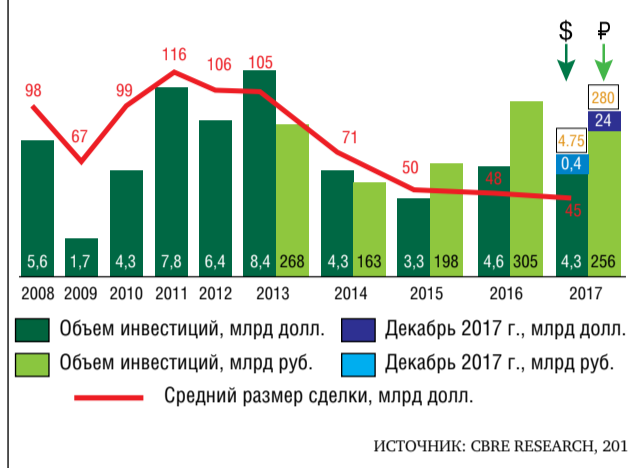
Одним из ключевых отличий стало повышение активности зарубежных инвесторов. В 2017 году были закрыты крупные сделки с участием азиатских и европейских компаний. Так, доля сделок с участием иностранного капитала в объеме инвестиций 2017 года выросла до 16% против 4% в 2016 году.

В распределении инвестиций по секторам также произошли изменения. Наибольшая доля инвестиций, по предварительным данным, пришлось на сегмент торговой недвижимости (38%). Именно в сегменте торговой недвижимости была закрыта крупнейшая инвестиционная сделка минувшего года — компания Fort Group купила портфель торговых центров австрийской компании Immofinanz. Впервые с 2013 года доля сделок по покупке объектов торговой недвижимости превысила долю инвестиций в офисный сегмент, объем вложений в который составил 27%. Доля инвестиций в сегменты складской и гостиничной недвижимости в общем объеме инвестиций в недвижимость составили 9% и 6% соответственно.

При этом доля сделок с участием компаний государственного сектора значительно сократилась по сравнению 2016 годом — с 34% до 12%. А количество сделок с институциональным капиталом выросло, и мы ожидаем сохранения этой тенденции в 2018 году.

Инвестиции в недвижимость Московского региона по-прежнему преобладают в объеме инвестиций. Доля региона в общем объеме инвестиций составила по итогам 2017 года 80% против 73% в 2016 году. Доля Петербурга росла на протяжении последних двух лет и в прошедшем году достигла 16% (для сравнения: в 2015 году доля инвестиций в объекты недвижимости Северной столицы составила 4%, а в 2016 году — 11%).

Динамика объемов инвестиций в недвижимость России

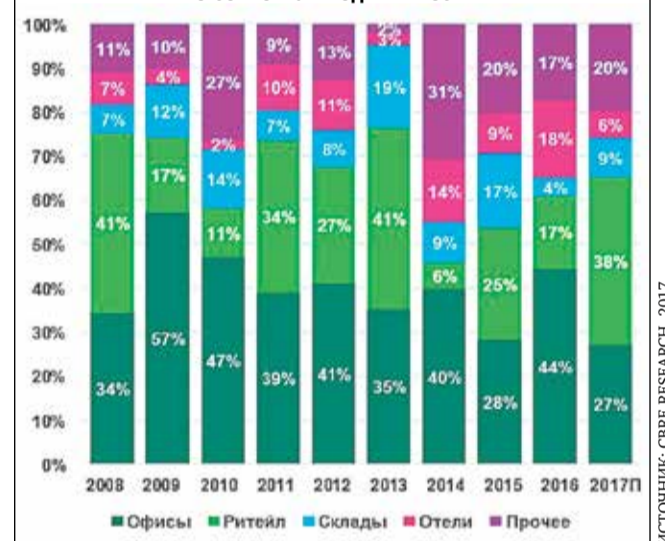


Важным событием 2017 года на рынке инвестиций в недвижимость Москвы стала компрессия ставок капитализации, произошедшая во всех сегментах коммерческой недвижимости впервые с 2012 года. По итогам 2017 года, средние ставки капитализации на премиальные объекты находятся в диапазоне 9,00-9,50% для объектов офисной недвижимости, 9,25-9,75% — для объектов торговой недвижимости и 11,75-12,25% — для объектов складской недвижимости. В 2018 году компрессия ставок капитализации продолжится и может достичь уровня 8,5-9,0% для объектов торговой недвижимости, 8,75-9,25% в сегменте высококачественных торговых объектов и 11,5-12,0% для объектов складской недвижимости.

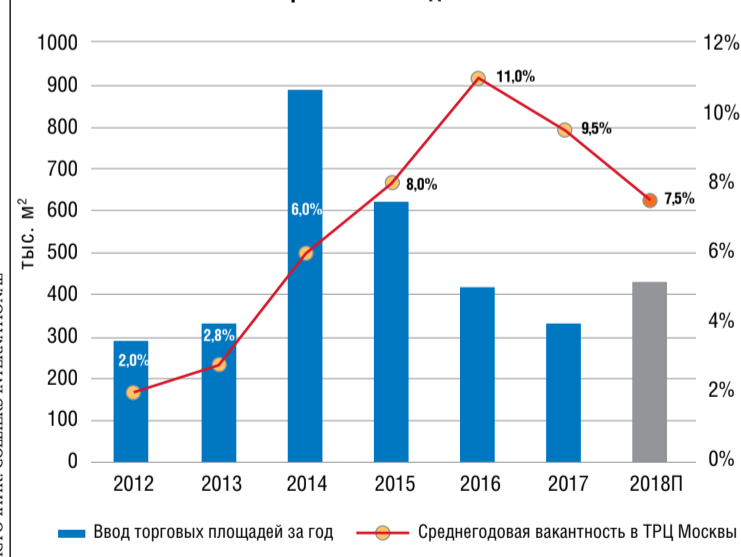
В условиях благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей, повышения доступности финансирования, а также восстановления рынка недвижимости, мы ожидаем постепенного роста объема инвестиций до уровня 5,25 млрд долларов в 2018 году. Зарубежные инвесторы, для которых российский рынок уже знаком, сохранят свою активность, однако мы также ожидаем прихода новых игроков.



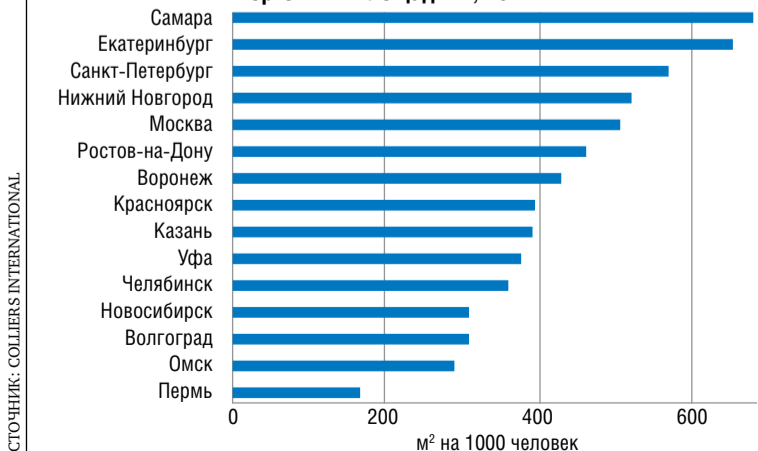
Динамика распределения инвестиций по сегментам недвижимости



Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе по годам и вакантность



Рейтинг городов-миллионников России по обеспеченности торговыми площадями, 2017 г.



Мы ждем перемен

Анна НИКАНДРОВА, партнер Colliers International

Рынку торговой недвижимости требуются новые идеи

Подводя итоги развития рынка торговой недвижимости в 2017 году, можно сказать, что мы видим первые признаки восстановления розничного товарооборота, а также позитивную динамику индекса потребительской уверенности. Несмотря на то, что реальные располагаемые доходы россиян по-прежнему не растут, эффект отложенного спроса и позитивные ожидания населения положительно сказываются на количестве и объемах совершаемых покупок.

На сегодня общий объем торговых площадей в профессиональных ТРЦ России превышает 27 млн кв. м, а с учетом отдельно стоящих гипермаркетов достигает 33 млн кв. м. При этом треть всего объема площадей приходится на рынок Москвы, 11% — на Санкт-Петербург, а оставшиеся 62% — на региональные города. Среди городов-миллионников России в пятерку наиболее обеспеченных качественной торговой недвижимостью входят Самара (682 кв. м на 1000 чел.), Екатеринбург (657 кв. м на 1000 чел.), Санкт-Петербург (570 кв. м на 1000 человек), Нижний Новгород (523 кв. м на 1000 человек) и Москва (505 кв. м на 1000 чел.). Самым же насыщенным региональным городом России остается Краснодар с показателем в 900 кв. м на 1000 человек при среднероссийском показателе в 185 кв. м на 1000 жителей.

У международных брендов сохраняется интерес к выходу на российский рынок, однако по-прежнему приоритетным для них остается рынок Москвы, а внутри столицы — топовые торговые центры. Всего за год на рынок России вышло порядка 50 новых международных брендов, 43 из которых открыли свои первые мага-

зины в Москве. Для сравнения, в 2016 году на российский рынок вышло 38 новых международных игроков. С точки зрения структуры профилей, лидерство по-прежнему сохраняется за fashion-сегментом (37%), на 2-м месте — парфюмерия и косметика (16%), далее следует общественное питание (10%).

По итогам 2017 года объем ввода торговых площадей совокупно в Москве и городах-спутниках составит порядка 324 тыс. кв. м. Крупнейшим открытием года в Москве стал ТРЦ «Vegas Кунцево» арендопригодной площадью 119,5 тыс. кв. м, который сформировал около 40% от нового предложения торговых площадей за год. Среди других знаковых событий на рынке торговой недвижимости можно отметить ТРЦ 4Daily в Мытищах, ТРЦ «Бутово Молл», ТЦ в составе МФК «Фили Град». Обеспеченность жителей Московского региона торговыми площадями достигла 505 кв. м на 1000 человек. И по нашим прогнозам, к началу 2019 года этот показатель может достичь нижней границы диапазона обеспеченности торговыми площадями населения европейских столиц.

Начиная с 2013 года, уровень вакантности торговых площадей в ТЦ Москвы рос и достиг максимального значения в 11% в 2016 году. На протяжении 2017 года, по нашим расчетам, объем вакансий на рынке торговой недвижимости Москвы постепенно снижался и на конец года оценивается нами в 9,5%. В следующем году мы ожидаем дальнейшего снижения уровня вакантности.

Что касается региональных городов России, то за год в них открылось 547 тыс. кв. м в 19 торговых центрах, что является историческим минимумом. Лидерами по вводу торговых площадей в 2017 году стали Курск (GLA 107 тыс. кв. м), Воронеж (GLA 77, 7 тыс. кв. м), Ростов-на-Дону (GLA 64 тыс. кв. м) и Барнаул (GLA 50 тыс. кв. м).

По пути исправления

Александр МОРОЗОВ, генеральный директор S.A. Ricci

Офисный рынок столицы постепенно восстанавливается

Прошедший год запомнится как один из самых малопродуктивных с точки зрения девелоперской активности. По предварительным оценкам, объем нового предложения на рынке офисной недвижимости Москвы составит 312 тыс. кв. м. Он был сформирован в основном за счет качественных бизнес-центров класса А (258 тыс. кв. м.), доля которых увеличилась. В классе В+ было введено в 5 раз меньше офисных квадратов — 54 тыс. кв. м, что составило 17% от общего объема нового предложения. Для сравнения: в 2016 году ввод БЦ класса В+ /В более чем в 2,5 раза превышал ввод БЦ класса А (195 тыс. кв. м против 79 тыс. кв. м соответственно).

Стоит отметить ввод в эксплуатацию БЦ «IQ квартал» (123 тыс. кв. м), на который пришлось около 40% от общего объема нового предложения. Среди других объектов можно вспомнить Neopolis (54 тыс. кв. м), офисную часть в МФК «Фили Град» (21 тыс. кв. м), БЦ «Оазис» (34 тыс. кв. м) и др.

Наибольший объем нового предложения — 164 тыс. кв. м (52%) мы наблюдали в ЦАО, что было связано с вводом в строй здания IQ в ММДЦ. Примечательно, что объект ушел с рынка прежде, чем был введен в эксплуатацию: около 44 тыс. кв. м офисных площадей здесь приобрел «Россельхозбанк», а 74 тыс. кв. м — АИЖК. Наиболее активными игроками на столичном офисном рынке оставались в минувшем году финансовые организации, а также компании сферы IT-технологий.

По предварительным прогнозам, объем реализованных сделок может составить в 2017 году 650-750 тыс. кв. м. Это меньше, чем в прошлом году, когда объем сделок приблизился к отметке в 900 тыс. кв. м. Объем инвестиций в офисный сегмент оценивается в 1,7 млрд долларов (43% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость). Это примерно наполовину меньше, чем в 2016 году (3,5 млрд долларов). Среди ключевых сделок года — уже упоминавшееся приобретение АИЖК башни «IQ квартал», сумма сделки составила 429 млн долларов. Кроме того, заслуживает упоминания покупка «Военторга» («Воздвиженка центр») Fosun Eurasia Capital & Avica, сумма сделки — 180 млн долларов. В конце года девелоперская компания AFI development продала БЦ «Акварин III» общей площадью 45 тыс. кв. м (сумма сделки — 135 млн долларов). Надо отметить, что низкий курс рубля в 2017 году

Динамика прироста нового предложения на офисном рынке Москвы



служил определенным тормозом инвестиционной активности: в переводе в доллары стоимость объектов недвижимости выглядела завышенной.

Ставки нащупали дно

В БЦ класса А средневзвешенная ставка аренды составила 23,1 тыс. руб. за кв. м в год. Это на 5% ниже, чем в 2016 году (24,3 тыс. руб. за кв. м в год). Однако необходимо отметить, что снижение арендной ставки мы наблюдали лишь в первые месяцы 2017 года, затем ставка оставалась стабильной, а в IV квартале даже намечался небольшой рост.

же низкому объему ввода в последние годы мы наблюдаем снижение уровня вакантности во всех классах бизнес-центров. Средний уровень вакантности в 2017 году составил 13,9%, что в абсолютном выражении составляет 2,2 млн кв. м. Напомним, что в 2016 году уровень вакантности на рынке помещений класса А, В+ и В составлял 17,1%. В территориальном разрезе снижения объемов свободных площадей активнее всего шло в зонах Садового кольца и ТТК. Но даже при двукратном превышении спроса над вводом новых офисных площадей пустующие площади будут заполняться медленно.

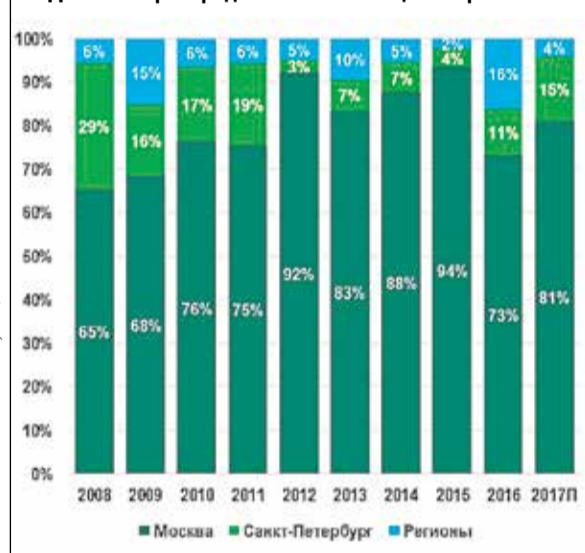
Прогноз на завтра

Новый год игроки рынка офисной недвижимости встретили со сдержанным оптимизмом. В 2018 году заявлен к вводу ряд интересных проектов, не исключено, что спрос вновь сможет превысить новое предложение, а уровень вакантных площадей продолжит снижаться.

В первом полугодии мы не ожидаем высокой активности на офисном рынке. Как правило, накануне выборов наступают затишье, инвесторы занимают выжидательные позиции.

Увеличение инвестиционной активности может произойти во второй половине года. Ведущее положение российских инвесторов сохранится. Мы предполагаем, что на их долю придется около 80% от общей суммы инвестиций. Наиболее активными инвесторами будут оставаться банки и крупные компании. Сегодня у кредитных организаций много объектов в залоге, и не исключено, что в наступившем году кто-то из банкиров решит переехать в доставшиеся им БЦ. Традиционно у инвесторов спросом будут пользоваться лучшие объекты на рынке: бизнес-центры класса А с премиальной локацией.

Динамика распределения инвестиций по регионам



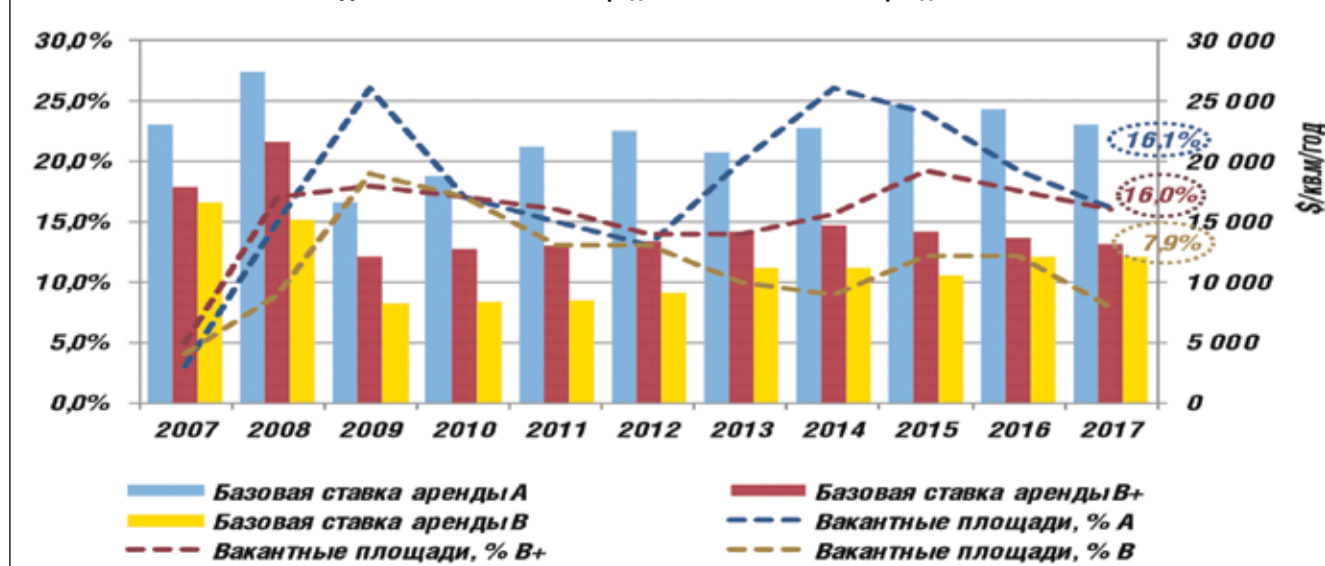
Что год грядущий?..

В 2018 году девелоперами анонсирован ввод почти миллиона квадратных метров торговых площадей. Однако, принимая во внимание статистику рынка, мы полагаем, что фактически на рынок выйдет не более 70% заявленного объема. Среди крупнейших торговых объектов на стадии строительства в регионах России, которые могут быть введены в 2018-2019 годах, в настоящее время стоит отметить ТРЦ «Енисей Молл» в Красноярске (ГВА 239 тыс. кв. м), ТРЦ «Авиатика» в Казани (ГВА 215 тыс. кв. м), ТРЦ «Грозный Молл» в Грозном (ГВА 132 тыс. кв. м) и 2-я очередь ТРЦ «Аквармолл» в Ульяновске (ГВА 120 тыс. кв. м). Столичный рынок пополнится еще 425 тыс. кв. м (парк развлечений «Остров Мечты», ТРЦ «Каширская Плаза», ТЦ «Арена Плаза», ТЦ «Акварель Пушкино», ТЦ в составе ТПУ «Рассказовка» и 2-я очередь «Смоленского Пассажа»).

В целом, рынок торговой недвижимости требует качественных изменений. На фоне неизбежного устаревания торговых центров, как морального, так и физического, растет число реконцепций, реноваций и редевелопмента. В перспективе это станет необходимым условием выживаемости ТЦ и сохранения им своей рыночной ниши. Так, в Москве больше трети рынка (36%) торговой недвижимости столицы испытывает очевидную потребность в качественных переменах. По консервативным подсчетам, в последние 5 лет более 20 торговых центров Москвы общей площадью 1,3 млн кв. м пережили либо находятся в стадии реновации.

Концепции действующих классических торговых центров в большинстве своем стандартизированы, а выбор из качественных арендаторов торговой галереи, включая fashion-якоря, на российском рынке весьма ограничен. В этих условиях важным инструментом в борьбе за посетителя становится привлечение уникальных арендаторов и концепций, прежде всего, в сегменте развлечений, общепита и сервиса. Значительную роль также приобретают всевозможные ноу-хау в области маркетинговых коммуникаций с посетителями торговых центров и их персонализация.

Динамика вакантности и средневзвешенных ставок аренды



ИСТОЧНИК: CBRE RESEARCH, 2017

ИСТОЧНИК: S.A. RICCI

ИСТОЧНИК: S.A. RICCI

ЖКХ

Большая чистка



VOUGADMIN.RU

Новый закон может «убрать» с рынка до 30 процентов управляющих компаний в сфере ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

В конце декабря Совет Федерации одобрил законопроект, который вносит существенные изменения в работу компаний, управляющих многоквартирными домами. Его принятие является ответом на многочисленные факты нарушений со стороны УК. Жалобы граждан на недобросовест-

ных управляющих по-прежнему остаются одной из главных проблем ЖКХ. При этом, например, в Республике Дагестан в 2017 году была лишена лицензии лишь одна компания. Достаточно вольготно чувствовали себя до сих пор нарушители и в других регионах.

Новый закон предусматривает ряд важных мер. Так, в частности, запрещается регистрация компаний с похожими названиями, так как это вводит собственников жилья в заблуждение. Таким компаниям-«дублерам» власти будут отказывать в выдаче лицензий (обязанность проверить регистрируемое название на схожесть возложена на органы госжилнадзора). Кроме того, срок действия лицензии ограничивается пятью годами, после чего компания должна подтвердить свое соответствие лицензионным требованиям. УК может не пройти переаттестацию, если за ней числятся долги за потребленные коммунальные услуги. Одновременно вводится понятие «грубого нарушения», установление факта которого дает возможность собственникам жилья быстро сменить управляющую компанию. За грубые нарушения УК могут наказать двумя способами — лишить ее права управлять домами, где эти нарушения были допущены, или аннулировать лицензию и изъять из управления все дома. Ранее изъятие дома из управления недобросовестной УК осуществлялось в судебном порядке после двух неустраненных нарушений, это привело к затягиванию дел на долгие сроки. Теперь порядок отстранения УК от управления домом упрощается, а в число грубых нарушений войдут, прежде всего, те, что повлекли опасность для жизни и здоровья проживающих в доме. Относится к ним и отказ от передачи технической документации при переходе дома в управление новой УК, управление домами, не включенными в лицензию компании, выставление платежного документа домам, которыми не управляет УК. По оценке Минстроя, принятие данного законопроекта может привести к уходу с рынка примерно 30% управляющих компаний.

Цитата в тему

МИХАИЛ МЕНЬ: «Очищение рынка от недобросовестных компаний — важнейшая задача Минстроя России в рамках реализации стратегии развития ЖКХ»

Кроме того

■ Согласно закону, если у УК на протяжении 6 месяцев нет ни одного дома в управлении, то ГЖИ получит право обратиться в суд, где будет рассмотрен вопрос аннулирования лицензии компании.

«Сейчас пришло время для ужесточения требований. В первую очередь это будет касаться нарушений, подвергающих риску здоровье и жизнь жителей домов. За такие нарушения дома будут исключаться из управления компании по решению органов жилищного надзора немедленно», — прокомментировал нововведения глава Минстроя Михаил Мень.

В то же время в закон включен ряд положений, призванных стимулировать управляющие компании к повышению эффективности. Закон предусматривает возможность оставить в распоряжении компании экономию, полученную при надлежащем выполнении работ. Один из механизмов получения такой экономии — поиск лучших предложений по стоимости работ. Сэкономленные таким образом средства менеджеры УК могут отнести на увеличение прибыли. В то же время, как отмечал ранее замминистра Андрей Чибис, магистральный путь зарабатывания денег для УК — это развитие новых сервисов и предоставление дополнительных услуг населению.

Впрочем, по мнению экспертов, всех существующих в ЖКХ проблем новый закон не решит. Управляющие компании — лишь одно из звеньев в системе коммунального хозяйства. Специалисты отмечают также недостаточно высокую эффективность деятельности жилищных инспекций, которые сталкиваются с нехваткой кадров и не могут оперативно реагировать на все случаи нарушений. Как отметил депутат Госдумы Александр Сидякин, в последнее время поступают многочисленные сигналы о том, что следственные органы отказывают в возбуждении уголовных дел по фактам фальсификации протокола или понуждения собственников к голосованию (отказу от голосования), которые были установлены, в том числе, жилищными инспекторами. Отдельная проблема — низкая активность собственников. Во многих МКД домовые советы существуют лишь формально и не контролируют качество услуг в доме. Много конфликтов происходит и при выборе УК в новостройках.

Разбор завалов

Принятые законодателями в конце года поправки помогут ускорить «мусорную» реформу

Алексей ЩЕГЛОВ

В самом конце Года экологии депутаты Госдумы, а затем и члены Совета Федерации одобрили представленный Комитетом по экологии и охране окружающей среды законопроект «О внесении изменений в федеральный закон «Об отходах производства и потребления» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». По замыслу авторов, этот закон призван облегчить регионам переход на новые правила обращения с отходами, он уточняет полномочия муниципалитетов и дает гражданам возможность влиять на решения по размещению объектов «мусорной» инфраструктуры, а производителям — стимулы к утилизации использованных товаров и упаковки.

Как считает заместитель председателя Госдумы РФ Ольга Тимофеева, при доработке механизмов «мусорной» реформы депутатам удалось учесть опыт регионов, которые уже начали реформу, а также поручения президента в этой сфере. По словам депутата, во многих субъектах Федерации территориальные схемы обращения были сделаны формально и отличались низким качеством. Принятые поправки будут способствовать их совершенствованию. «Стало обязательным общественное обсуждение терсхем», — заявила Тимофеева. Также вводится обязательное требование к терсхемам — так называемые прогнозные тарифы, которые позволят жителям и руководству субъектов четче планировать и осуществлять все расходы в сфере ЖКХ. Предусмотрена обязанность всех сторон, принимающих участие в обращении с отходами, работать в соответствии с терсхемой. Это должно сократить число случаев возникновения нелегальных свалок.

«Мы даем дополнительные стимулы для организации раздельного сбора отходов», — отметила Ольга Тимофеева. — Кроме того, уточнены полномочия муниципалитетов, которые ранее не понимали, как они должны участвовать в реформе. Теперь они наделяются полномочиями по созданию и содержанию контейнерных площадок».

Одновременно поправки уточняют ответственность товаропроизводителей за соблюдение экологического законодательства и уплату экологического сбора. Законом уточняется, что главное назначение сумм, собираемых в качестве экосбора, — это создание объектов по утилизации отходов.

В свою очередь, глава экологического комитета Госдумы Владимир Панов считает, что наиболее важным в поправках является возможность осуществления раздельного накопления (складирования) отходов без получения лицензии, что позволит жителям реализовывать отходы с положительной стоимостью и компенсировать тариф за транспортирование и захоронение отходов.

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ РФ МУРАД КЕРИМОВ: «Данный законопроект крайне важен для развития отрасли мусоропереработки и повышения экологической ответственности. Мы вводим расширенную ответственность производителей и импортеров продукции, обязывая инвестировать в утилизацию отходов, и готовим граждан к раздельному сбору, формируя в обществе культуру отношения к окружающей среде»



WorldBuild Krasnodar

YugBuild

Международная выставка
строительных и отделочных материалов, инженерного оборудования и архитектурных проектов



27 февраля - 2 марта 2018

Краснодар
ул. Конгрессная, 1
ВКК «Экспоград ЮГ»

12+



Организатор выставки




Одновременно с выставкой



Генеральный спонсор



Официальный информационный спонсор



Спонсоры




Региональный информационный партнер

ОБУСТРОЙСТВО
материалы для тех, кто строит и делает ремонт

Алексей ЩЕГЛОВ

Остаться у руля

Государство сохранит ключевую роль в процессе расселения аварийного жилья в РФ

В минувшем году была завершена одна из самых масштабных социальных программ в истории России — программа расселения аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года. В результате в новое благоустроенное жилье переехали сотни тысяч людей. Однако работа на этом не заканчивается, задача расселения «аварийки» остается в повестке дня. Обеспечить ее решение призван новый закон, который придет на смену ныне действующим законодательным актам. Документ о постоянно действующих механизмах расселения аварийного жилого фонда России, который готовится по поручению Президента РФ Владимира Путина, планируется внести в Думу до июля 2018 года, то есть до завершения весенней сессии. Это подтвердил недавно заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Андрей Чибис. Новый закон должен определять порядок и сроки переселения, права граждан, объемы и механизмы финансовой поддержки, в том числе со стороны государства.

Отметим, что до настоящего времени роль государства в решении проблем расселения была преобладающей, а одним из главных «действующих лиц» программы был Фонд содействия реформированию ЖКХ, в котором аккумулировались выделяемые на цели переселения бюджетные средства. Фонд обеспечивал также непрерывный контроль за ходом выполнения планов и качеством строительства жилья для переселенцев. Именно во многом благодаря работе Фонда ЖКХ программу расселения удалось в основном завершить в установленные сроки.



Переселенцы из аварийного жилья в Якутске

Пока рано говорить, какие именно механизмы расселения аварийного жилья будут закреплены в законе. В Минстрое говорят о том, что обсуждаются некоторые новые подходы. Так, например, обсуждается возможность подключения к строительству нового жилья для переселенцев частных инвесторов. Рассматривается возможность включения соответствующих программ в проекты комплексного развития территорий в регионах. Однако финансирование из федерального бюджета, по всей видимости, сохранится. Как ранее заявлял глава Мин-

стра Михаил Мень, ведомство намерено настаивать на этом. Как считают эксперты, сложно будет рассчитывать на привлечение девелоперов в небольшие города, там роль госфинансирования, по всей видимости, останется ключевой.

Косвенным образом на это указывает и продление до 1 января 2019 года деятельности Фонда ЖКХ. Вице-спикер Совета Федерации Галина Карелова считает, что это позитивно скажется на выполнении программ по расселению аварийного жилья в регионах. Более того, поступает информация,

Справочно

■ По итоговой отчетности субъектов РФ, рассмотренной 20 ноября 2017 года на заседании наблюдательного совета Фонда ЖКХ, за период с 2014 года из аварийного жилья площадью 10,27 млн кв. метров переселены 655,15 тыс. человек, что составляет 95,01% от общего количества граждан, которых необходимо было переселить в соответствии с Указом Президента РФ № 600, и 94,92% от общего объема аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года. Таким образом, на тот момент оставалось переселить 34,44 тыс. человек из аварийного жилья площадью 0,55 млн кв. метров. По данным итоговой отчетности в полном объеме программу переселения и целевые показатели выполнили 58 субъектов РФ. Не выполнили полностью программу переселения 25 субъектов Российской Федерации.

что на властном и экспертном уровне рассматриваются предложения о продлении работы деятельности Фонда ЖКХ на более длительный срок — три-четыре года.

По мнению аналитика ГК «ФИНАМ» Алексея Коренева, создавать рыночные механизмы, стимулирующие участие частных структур в программе переселения, надо. «Все же коммерческие структуры действуют быстрее при принятии решения, гибко реагируют на меняющиеся условия и куда эффективнее в части управления бизнес-процессами расходования средств», — отмечает Алексей Коренев. Однако роль государства в реализации программ расселения останется определяющей. Что же касается механизмов финансирования, то оптимальным было бы участие как федерального, так и региональных бюджетов.

По мнению Коренева, чтобы новый закон получился работоспособным, он должен содержать четыре обязательных раздела. Во-первых, в нем должны быть детально описаны механизмы реализации программ, причем не только в штатных условиях, но и при условии сокращения финансирования, ухудшения конъюнктуры на рынке строительства жилья и т. д. Во-вторых, в законе надо определить лицо или группу лиц, которые будут нести персональную ответственность за качественную и своевременную реализацию оговоренных законом конечных целей и задач. Необходимо установить и сроки реализации программ расселения. И, наконец, следует установить ответственность за некачественную или несвоевременную реализацию закона и оговоренных им целей.

18th SPECIALIZED EXHIBITION FOR CONSTRUCTION MATERIALS

19-я СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА «ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ»

OSCM 2018

23–26 January января

Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав. №7
Pav. №7, Expocentre Fairgrounds, Moscow

В рамках выставки / In the Frame of Exhibition:

КЕРАМБРИКТЕХ

Бесплатный пригласительный билет на www.osmexpo.ru

Organizer / Организатор: **ЭКСПОЦЕНТР**

Strategic partner / Стратегический партнер: **АПКСМ**

Exhibition partners / Партнеры выставки: **АПКСМ**, **ЭКСПОЦЕНТР**

With assistance / При содействии: **ЭКСПОЦЕНТР**

CITY BUILD RUSSIA 2018

МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

26-27 ФЕВРАЛЯ 2018, МОСКВА, КВЦ «СОКОЛЬНИКИ»

10 СТРАН 30 ГОРОДОВ 50 СЕТЕЙ 10 ЗАСТРОЙЩИКОВ

ГАРАНТИРОВАННЫЕ ПЕРЕГОВОРЫ С 80 ЗАКАЗЧИКАМИ ЗА 1 ДЕНЬ В 1 МЕСТЕ

300 контрактов было заключено в результате CITY BUILD RUSSIA 2017

130 производителей приняли участие в прошлой выставке

2 контракта в среднем заключил КАЖДЫЙ участник*

*5.000.000 руб.
Средняя сумма 1 первичного контракта на поставку в 1 сеть

Байерский потенциал CITY BUILD RUSSIA 2018 составляет более 2 млрд руб.

+7 812 339-32-88

INFO@RUSS-EXPO.COM
WWW.CITYBUILD.RUSSIA.RU

При поддержке правительства Москвы

Торгово-промышленная палата РФ

Площадка для инноваций

Концепция инновационного центра «Строительство» является инструментом достижения целей устойчивого развития ООН

Алексей АДАМЦЕВИЧ, к. т. н.,
начальник Управления научной политики НИУ МГСУ;
Павел ВОРОБЬЕВ, студент НИУ МГСУ

Одна из главных тем, обсуждаемых в мире в последние годы, — это идея устойчивого развития. Цели устойчивого развития ООН (ЦУР) на период 2016-2030 годов были сформулированы в 2015 году в концептуальном документе ООН «Повестка дня в области устойчивого развития на период до 2030 года». Документ включил в себя 17 целей и 169 задач для их реализации.

Строительство, являясь фундаментальной и базовой отраслью любой экономики, обеспечивает человеческую деятельность качественной, безопасной и комфортной инфраструктурой. Поэтому уровень достижения целей устойчивого развития зависит, в первую очередь, от возможностей достижения этих целей в строительстве и, как следствие, уровня инновационного развития строительной отрасли.

Крупнейший инженерно-строительный университет России — НИУ МГСУ — на протяжении уже нескольких лет разрабатывает и внедряет в производственную практику решения, способствующие достижению ЦУР в строительной отрасли. Это и беспыльные строительные смеси, и энергоэффективные ограждающие конструкции с теплоизоляцией из вакуумных панелей, и аддитивные технологии для строительства, и рециклинг строительных отходов, и многие другие разработки. Высокий уровень продуктивности организации в научной сфере достигается благодаря организации эффективной работы научных подразделений университета и введению новых управленческих и организационных решений.

Одним из таких решений является реализация модели головного регионального Центра коллективного пользования (ГР ЦКП), успешно интегрированного в территориально-распределенную сеть международной общественной организации содействия строительному образованию (АСВ). В настоящий момент ГР ЦКП при финансовой поддержке Минобрнауки России успешно реализует программу развития, направленную на участие в приоритетных проектах научно-технического развития РФ и внедрение упрощенной модели доступа и использования дорогостоящего исследовательского оборудования научными и образовательными организациями и коллективами вне зависимости от их ведомственной принадлежности и формы собственности.

Богатый опыт научно-внедренческой деятельности, а также наличие развитой инфраструктуры и кадрового потенциала делает НИУ МГСУ идеальной площадкой для инновационного развития отечественной строительной отрасли. В 2015 году между



Лабораторная база головного регионального Центра коллективного пользования НИУ МГСУ оснащена современным оборудованием

Цитата в тему

СТРОИТЕЛЬСТВО ЯВЛЯЕТСЯ ФУНДАМЕНТОМ ЛЮБОЙ ЭКОНОМИКИ, поэтому уровень достижения целей устойчивого развития зависит, в первую очередь, от возможностей достижения этих целей в строительстве и уровня инновационного развития отрасли

Министром РФ, Минобрнауки РФ и НИУ МГСУ было подписано соглашение о создании на базе университета инновационного центра «Строительство», который используя успешный опыт российских инноградов и их зарубежных аналогов, призван создать перспективную среду для научно-внедренческого развития. При этом качественным отличием создаваемого центра от уже существующих аналогичных проектов является его специализация на внедрении инноваций именно в строительную отрасль и сферу ЖКХ. Это позволит обеспечить более эффективное взаимодействие внутри центра и создать условия, при которых каждая стадия инновационного цикла для новых разработок от появления идеи до внедрения конечного продукта в повседневную жизнь будет своевременно обеспечена квалифицированными инженерными кадрами, подготовленными в соответствии с самыми высокими требованиями времени.

Активное участие в развитии проекта инновационного центра «Строительство» принимают и студенты НИУ МГСУ. В конце октября 2017 года в Москве прошла Вторая научно-практическая конференция российских и зарубежных студентов, аспирантов, молодых ученых и специалистов по проблемам практической реализации разработок по приоритетным направлениям развития науки и технологий, в рамках которой состоялась деловая игра «Возможности и перспективы науки для достижения целей устойчивого развития ООН», где команда Студенческого научного общества НИУ МГСУ (СНО НИУ МГСУ) представила доклад о возможной роли инновационного центра «Строительства» в достижении ЦУР.

Предложенные в докладе подходы к консолидации связей между всеми участниками строительного рынка, сокращению сроков внедрения разработок в практику, увеличения темпов развития экономического, социального и экологического аспектов жизни нашей страны были высоко оценены членами жюри, в состав которого вошли представители ООН в России, видные общественные и государственные деятели.

Команда СНО НИУ МГСУ стала абсолютным победителем, завоевав Гран-при деловой игры, что лишний раз подтверждает соответствие выбранного вектора развития современным мировым тенденциям устойчивого развития.

Строительная газета ИЗДАЕТСЯ С 1924 ГОДА
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2018 г.
можно оформить через РЕДАКЦИЮ.
Стоимость редакционной подписки:
на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**
на год — **3900 руб. 00 коп.**
(экономия 15%)

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПРИЕМ ПОДПИСКИ НА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА



Каталог российской прессы

Подписные индексы (подписка на полугодие):
■ 10929 - для индивидуальных подписчиков
■ 10930 - для предприятий и организаций



Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):
■ 32010 - для индивидуальных подписчиков
■ 50092 - для предприятий и организаций



Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):
■ П2012 - для индивидуальных подписчиков
■ П2011 - для предприятий и организаций

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬНЫХ НАУК ОБЪЯВЛЯЕТ ОЧЕРЕДНЫЕ ВЫБОРЫ АКАДЕМИКОВ РААСН И ЧЛЕНОВ-КОРРЕСПОНДЕНТОВ РААСН

В соответствии с пунктом 24 Устава федерального государственного бюджетного учреждения «Российская академия архитектуры и строительных наук» (РААСН), утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 мая 2014 г. №488 (далее — Устав РААСН), Президиум Российской академии архитектуры и строительных наук сообщает о проведении 19 и 20 апреля 2018 года очередных выборов академиков РААСН и членов-корреспондентов РААСН по отделениям РААСН и научным направлениям (специальностям).

1. Распределение вакансий членов РААСН (академиков РААСН и членов-корреспондентов РААСН) по отделениям РААСН и по научным направлениям (специальностям) на выборах в РААСН в 2018 году

1.1. На выборы академиков РААСН установлены следующие наименования научных направлений (специальностей) и количество вакансий по Отделению архитектуры РААСН в отношении каждого научного направления (специальности):

Наименование отделения	Наименование научного направления (специальность)	Количество вакансий
Отделение архитектуры РААСН	Наука и образование	1
	Архитектурная практика	2

1.2. На выборы членов-корреспондентов РААСН установлены следующие наименования научных направлений (специальностей) и количество вакансий по отделениям РААСН в отношении каждого научного направления (специальности):

Наименование отделения	Наименование научного направления (специальность)	Количество вакансий
Отделение архитектуры РААСН	Наука и образование	1*
	Архитектурная практика	1+1*
Отделение градостроительства РААСН	Градостроительная наука	1
	Градостроительная практика	1+1*
Отделение строительных наук РААСН	Теоретические основы строительных наук	2+2*

Примечание: Символ «*» означает, что на основании постановления Президиума РААСН от 8 декабря 2017 г. №13 данная вакансия объявлена с ограничением возраста кандидата на момент избрания в члены-корреспонденты РААСН — до 60 лет включительно.

2. Порядок и условия избрания членов РААСН

2.1. Порядок и условия избрания членов РААСН, перечень документов, представляемых кандидатами в члены РААСН, а также порядок проведения голосования и подсчета голосов на выборах членов РААСН определяются соответственно Уставом РААСН и Регламентом выдвижения кандидатов, проведения голосования и подсчета голосов на выборах членов Российской академии архитектуры и строительных наук, утвержденным постановлением Президиума РААСН от 29 ноября 2017 г. №12.

2.2. Академиками РААСН избираются ученые из числа членов-корреспондентов РААСН, а также ведущие мастера архитектуры и градостроительства, обогатившие архитектуру, градостроительство и строительные науки трудами первостепенного научного и творческого значения.

2.3. Членами-корреспондентами РААСН избираются граждане Российской Федерации, обогатившие современную архитектуру, градостроительство и строительные науки выдающимися трудами и (или) значимыми практическими достижениями.

2.4. Кандидатами в члены РААСН по Отделению архитектуры РААСН могут быть:

2.4.1. Ученые в области архитектурной науки, научно-педагогические работники образовательных организаций высшего образования (образовательных организаций высшего образования архитектурного профиля, структурных подразделений архитектурного профиля образовательных организаций высшего образования), имеющие опубликованные научные и учебно-методические труды, получившие широкое профессиональное и общественное признание, ученую степень доктора наук или ученое звание профессора, присвоенное Высшей аттестационной комиссией (ВАК) при Министерстве образования и науки Российской Федерации;

2.4.2. Дипломированные архитекторы, являющиеся основными авторами выдающихся проектов и построек, получивших широкое общественное признание, творческая деятельность которых отмечена почетными званиями, государственными и профессиональными премиями и наградами.

2.5. Кандидатами в члены РААСН по Отделению градостроительства РААСН могут быть:

2.5.1. Ученые в области градостроительной науки, научно-педагогические работники образовательных организаций высшего образования (образовательных организаций высшего образования архитектурного профиля, структурных подразделений архитектурного профиля образовательных организаций высшего образования), имеющие опубликованные научные и учебно-методические труды, получившие широкое профессиональное и общественное признание, ученую степень доктора наук или ученое звание профессора, присвоенное Высшей аттестационной комиссией (ВАК) при Министерстве образования и науки Российской Федерации;

2.5.2. Дипломированные градостроители, являющиеся основными авторами выдающихся проектов и построек, получивших широкое общественное признание, творческая деятельность которых отмечена почетными званиями, государственными и профессиональными премиями и наградами.

2.6. Кандидатами в члены РААСН по Отделению строительных наук РААСН могут быть ученые строительных специальностей и научно-педагогические работники образовательных организаций высшего образования (образовательных организаций высшего образования строительного профиля образовательных организаций высшего образования), имеющие опубликованные научные труды, получившие широкое профессиональное признание и ученую степень доктора наук.

2.7. Лицам, занимающим государственные должности Российской Федерации, должности государственной гражданской службы Российской Федерации, должности руководителей государственных корпораций, государственных компаний и акционерных обществ с государственным участием, рекомендуется воздержаться от участия в выборах, поскольку научная деятельность может осуществляться ими только в свободное от основной работы время.

2.8. Право выдвижения кандидатов в члены РААСН предоставляется (без ограничения количества выдвижений):

2.8.1. Членам РААСН (академикам РААСН и членам-корреспондентам РААСН), причем право выдвижения кандидата в академика РААСН предоставляется академику РААСН, кандидата в члены-корреспонденты РААСН — члену РААСН.

2.8.2. Государственным органам, осуществляющим управление в сфере архитектуры, градостроительства и строительных наук, причем выдвижение кандидата в члены РААСН проводится на заседании коллегиального органа государственного органа, осуществляющего управление в сфере архитектуры, градостроительства и строительных наук, путем тайного голосования простым большинством голосов при наличии кворума.

2.8.3. Научным организациям, действующим в сфере архитектуры, градостроительства и строительных наук, причем выдвижение кандидата в члены РААСН проводится на заседании ученого или научно-технического совета путем тайного голосования простым большинством голосов при наличии кворума.

2.8.4. Общественным организациям¹, действующим в сфере архитектуры, градостроительства и строительных наук, причем устав общественной организации должен содержать указание на научную и творческую деятельность как направление деятельности общественной организации и в структуре общественной организации должен присутствовать ученый совет или научно-технический совет (или иной орган), осуществляющий научно-экспертную деятельность в области архитектуры, градостроительства и строительных наук, причем выдвижение кандидата в члены РААСН проводится на заседании ученого совета или научно-технического совета, или иного органа, осуществляющего научно-экспертную деятельность в области архитектуры, градостроительства и строительных наук путем тайного голосования простым большинством голосов при наличии кворума.

2.9. Президент РААСН, первый вице-президент РААСН, вице-президенты РААСН, главный ученый секретарь президиума РААСН, академики-секретари отделений РААСН от рекомендаций по выдвижению кандидатов в члены РААСН воздерживаются.

3. Подготовка документов для регистрации кандидатов в члены РААСН

3.1. Выдвинутые кандидаты в члены РААСН регистрируются в отделениях РААСН, предоставляя одновременно материалы по представленному далее Перечню:

3.1.1. Письменное заявление с согласием на выдвижение и избрание в состав членов РААСН (форма документа и требования к его оформлению размещены на официальном сайте РААСН²).

3.1.2. Представление кандидата в члены РААСН (допускается не более 1 (одного) представления) (требования к оформлению документа размещены на официальном сайте РААСН).

3.1.3. Научная и творческая характеристика кандидата в члены РААСН (требования к оформлению документа размещены на официальном сайте РААСН).

3.1.4. Список опубликованных научных и учебно-методических трудов кандидата в члены РААСН с выделением научных и учебно-методических трудов по тому научному направлению (специальности), по которому выдвигается кандидат в члены Академии, обязателен только для кандидатов в члены РААСН, соответствующих требованиям пункта 2.4.1 или пункта 2.5.1 или пункта 2.6 настоящего Сообщения о выборах членов РААСН (форма документа и требования к его оформлению размещены на официальном сайте РААСН).

3.1.5. Справка о цитируемости публикаций кандидата в члены РААСН, индексируемых в международных информационно-аналитических системах научного цитирования, обязательна только для кандидатов в члены РААСН, соответствующих требованиям пункта 2.4.1 или пункта 2.5.1 или пункта 2.6 настоящего Сообщения о выборах членов РААСН (форма документа и требования к его оформлению размещены на официальном сайте РААСН).

3.1.6. Список проектов и построек, выполненных кандидатом в члены РААСН в качестве основного автора, обязателен только для кандидатов в члены РААСН, соответствующих требованиям пункта 2.4.2 или пункта 2.5.2 настоящего Сообщения о выборах членов РААСН (требования к оформлению документа размещены на официальном сайте РААСН).

3.1.7. Доклад о наиболее важных сторонах научной, практической, педагогической деятельности по опубликованному научному направлению (специальности) (требования к оформлению документа размещены на официальном сайте РААСН).

3.1.8. Копия паспорта гражданина Российской Федерации или документа, заменяющего паспорт гражданина Российской Федерации, удостоверяющего личность кандидата в члены РААСН, заверенная личной подписью кандидата в члены РААСН.

3.1.9. Личный листок по учету кадров с приклеенной фотографией (форма документа и требования к его оформлению размещены на официальном сайте РААСН).

3.1.10. Копия трудовой книжки кандидата в члены РААСН (требования к заверению указанной копии размещены на официальном сайте РААСН).

3.1.11. Автобиография кандидата в члены РААСН в произвольной форме (требования к оформлению документа размещены на официальном сайте РААСН).

3.1.12. Краткая научная и творческая характеристика кандидата в члены РААСН (требования к оформлению документа размещены на официальном сайте РААСН).

3.1.13. Справка с места основной работы кандидата в члены РААСН (требования к оформлению документа размещены на официальном сайте РААСН).

3.1.14. Копии дипломов (аттестатов) об окончании образовательной организации высшего образования, о присвоении ученых степеней, о присвоении ученых званий, копия аттестата советника РААСН (для кандидатов в члены РААСН, баллотирующихся в состав членов-корреспондентов РААСН, при наличии), копия диплома члена-корреспондента РААСН (для кандидатов в члены РААСН, баллотирующихся в состав академиков РААСН, при наличии), копии удостоверений и грамот о присвоении почетных званий и награждении премиями, копии дипломов членов (академиков, членов-корреспондентов) Российской академии наук и/или других государственных академий; копии документов, подтверждающих признание творческой деятельности кандидата в члены РААСН почетными званиями, государственными и профессиональными премиями и наградами (обязательно только для кандидатов в члены РААСН, соответствующих требованиям пункта 2.4.2 или пункта 2.5.2 настоящего Сообщения о выборах членов РААСН (требования к заверению указанных копий размещены на официальном сайте РААСН).

3.1.15. Цветные фотографии кандидата в члены РААСН размером 4,5 см x 6 см, без уголка (3 (три) штуки, на каждой фотографии с оборотной стороны карандашом указываются инициалы и фамилия кандидата в члены РААСН).

3.1.16. Согласие кандидата в члены РААСН на хранение, обработку, проверку и публикацию персональных данных в части, касающейся участия в выборах в члены РААСН (форма документа размещена на официальном сайте РААСН).

3.1.17. Копия устава общественной организации, указанной в пункте 2.8.4 настоящего Сообщения о выборах членов РААСН, при выдвижении кандидата в члены РААСН согласно пункту 2.8.4 настоящего Сообщения о выборах членов РААСН (требования к заверению указанной копии размещены на официальном сайте РААСН).

3.2. Даты необходимо проставить на всех предоставляемых документах за исключением документов, указанных в пункте 3.1.14 настоящего Сообщения о выборах членов РААСН. Действительны документы, датированные только в течение 45-дневного периода со дня опубликования сообщения о проведении выборов членов РААСН в общероссийских средствах массовой информации.

3.3. Материалы, указанные в пунктах 3.1.1- 3.1.17 настоящего Сообщения о выборах членов РААСН, со сквозной нумерацией листов (выполняется карандашом в правом нижнем углу), снабжаются описью и комплектуется в одну или несколько папок с файлами, изготовленных из пластика и обеспечивающих надлежащую сохранность документов формата А4.

На лицевой стороне обложки папки указываются:

— фамилия, имя, отчество кандидата в члены РААСН;
— категория членства (академик РААСН, член-корреспондент РААСН), отделение РААСН, научное направление (специальность), соответствующее одному из объявленных; отметка об участии в выборах с установленным ограничением возраста для кандидатов в члены РААСН (в случае изъявления желания участвовать в выборах с установленным ограничением возраста для кандидатов в члены РААСН) (в соответствии с указанными в письменном заявлении с согласием на выдвижение и избрание в состав членов РААСН);
— контактные телефон(ы) и адрес(а) электронной почты кандидата в члены РААСН.

3.4. Все материалы, указанные в пунктах 3.1.1-3.1.17 настоящего Сообщения о выборах членов РААСН (каждый документ в виде отдельного файла) дополнительно представляются на электронном носителе (диск DVD-RW или другой), который вкладывается в папку с файлами, указанную в пункте 3.2 настоящего Сообщения о выборах членов РААСН).

Формат представления документов на электронном носителе — Adobe PDF (сканированные документы). Электронные версии документов, указанных в пунктах 3.1.11 и 3.1.12 настоящего сообщения о выборах членов РААСН должны быть также представлены в формате Microsoft Word (doc или docx).

3.5. Кандидат в члены РААСН может выдвигаться только по одной из объявленных вакансий в соответствии с указанным им в письменном заявлении с согласием на выдвижение и избрание в состав членов РААСН, категория членства, отделением РААСН, научным направлением (специальностью), отметкой об участии в выборах с установленным ограничением возраста для кандидатов в члены РААСН (в случае изъявления желания участвовать в выборах с установленным ограничением возраста для кандидатов в члены РААСН).

3.6. Ответственность за правильность оформления, достоверность и полноту предоставляемых документов несет кандидат в члены РААСН.

3.7. Отсутствие или представление незаверенным какого-либо из документов по указанному перечню может быть причиной последующего отклонения кандидатуры президиумом РААСН.

4. Прием комплекта документов кандидатов в члены РААСН

4.1. Сообщение о проведении выборов членов РААСН опубликовано в «Строительной газете» №1 от 2018 года (Свидетельство о регистрации ПИ №ФС-77-69446 от 2 мая 2017 года выдано Роскомнадзором).

4.2. Единовременный прием комплекта документов осуществляется в здании РААСН по адресу: 107031, Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 24, стр. 1, ежедневно с 10 часов 00 минут с 12 января 2018 года до 17 часов 00 минут 26 февраля 2018 года, кроме выходных и праздничных дней.

4.3. Комплект документов, отправленный кандидатом в члены РААСН по почте и не полученный в указанный срок или представленный кандидатом в члены РААСН позднее установленного времени, не рассматривается.

Рекомендуется не откладывать подачу документов на последние дни.

5. Утверждение кандидатов и выборы в члены РААСН

5.1. По результатам заседания бюро отделения РААСН отделение РААСН подготавливает экспертные заключения в отношении всех выдвинутых по соответствующему отделению кандидатов и рекомендует кандидатуры для утверждения президиумом РААСН кандидатами в члены РААСН.

5.2. Кандидаты в члены РААСН могут заслушиваться на заседании бюро отделения РААСН, проведение которого предусмотрено пунктом 5.1 настоящего Сообщения о выборах членов РААСН.

5.3. Президиум РААСН утверждает кандидатов в члены РААСН.

5.4. Списки утвержденных президиумом РААСН кандидатов в члены РААСН, подготовленные в соответствии с Распределением вакансий будут опубликованы на официальном сайте РААСН в срок до 19 марта 2018 года.

5.5. Утвержденные президиумом РААСН кандидаты в члены РААСН официально приглашаются на Общее собрание членов РААСН в 2018 году, на котором 19 и 20 апреля 2018 года состоятся выборы членов РААСН.

5.6. Выборы членов РААСН проводятся путем тайного голосования на Общем собрании членов РААСН и на основе тайных голосований на общих собраниях отделений РААСН, проводимых в рамках Общего собрания членов РААСН.

5.7. В случае избрания члена-корреспондента РААСН академиком РААСН, образовавшаяся таким образом вакансия члена-корреспондента РААСН остается вакантной до следующих выборов членов РААСН.

6. Контактная информация

Официальный сайт РААСН — <http://www.raasn.ru/>

	Отделение архитектуры РААСН	Отделение градостроительства РААСН	Отделение строительных наук РААСН
Тел.:	+7(495)629-14-95, 625-76-84	+7 (495) 625-79-75, 629-19-91	+7 (495) 625-73-16, 625-76-80
E-mail:	oarch@raasn.ru	grado@raasn.ru	osn@raasn.ru

¹ В соответствии с Федеральным законом от 19 мая 1995 года № 82-ФЗ (действующая редакция, 2016) «Об общественных объединениях» общественной организацией является основанное на членстве общественное объединение, созданное на основе совместной деятельности для защиты общих интересов и достижения уставных целей объединившихся граждан (Статья 8. Общественная организация).

² Здесь и далее: официальный сайт РААСН — <http://www.raasn.ru/>

АРХИТЕКТУРА



Музейное подворье

СЕРГЕЙ КРОТОВ / NERUSALEM.RU



ЛИЗБАЙН БЕКОП / PLANET9.RU

Справочно

Музей «Новый Иерусалим», расположенный в городе Истре Московской области, был основан в 1920 году на территории Воскресенского Ново-Иерусалимского монастыря. В 2013 году музей переехал из монастыря в новое здание, созданное в соответствии с самыми передовыми требованиями музейного строительства. Сегодня «Новый Иерусалим» является крупнейшим государственным музейным комплексом Подмосковья и входит в список 50 крупнейших музеев России. В фондах музея хранится более 180 тысяч экспонатов, представляющих историю Ново-Иерусалимского монастыря и Подмосковского региона с древнейших времен до XXI века.

с.1 Работать музей начал в 2013 году. Причем залы на первом и «нулевом» этажах здания, где теперь и разместились постоянная экспозиция, открылись несколько позже, чем остальное выставочное пространство, где экспонируются временные выставки и идет музейная работа (сейчас на верхних этажах идет выставка графики Пабло Пикассо из коллекции ГМИИ им. А.С. Пушкина).

Общая площадь новой экспозиции составляет 1500 кв. метров. Реализован проект был всего за полгода — концепция застройки была представлена авторами 22 июля 2017 года, открылась экспозиция в декабре. Как рассказывает Сергей Чобан, работа была довольно сложной — в едином подковообразном пространстве не было ничего, кроме колонн. В итоге, по словам архитектора, была предложена концепция «вечного музея» — анфилады полуоткрытых залов, созданных по принципу, по которому строились барочные дворцы, к примеру, Растрелли. «В маленьком масштабе за короткое время, со скромным бюджетом мы постарались реализовать, как нам кажется, близкий зрителю масштаб», — рассказывает Сергей Чобан. — Здесь очень разные элементы, которые нужно выставлять — это и есть ключ к развитию музейного пространства. Нельзя в едином пространстве разместить и картины, и артефакты, и видеoinсталляции. Они все должны иметь разное освещение, разную дистанцию от стены».

По словам архитектора, большие пространства создают «потерянные площади» в середине, которые, возможно, нужны для восприятия гигантских картин, но в Ново-Иерусалимском музее экспонаты, в основном, небольшие. «Поэтому нужен такой масштаб залов, чтобы возникла определенная камерность, близость к экспонатам — это самое главное», — поясняет Сергей Чобан.

Интересно и цветовое решение. Цветные стены хорошо подчеркивают экспозицию. Такой подход используется для работ старых мастеров во многих музеях мира, в том числе — в Пушкинском.

Сегодня в постоянной экспозиции представлено около 450 экспонатов, и это — лишь малая часть музейных фондов. «При создании экспозиционного пространства надо было учесть, с какой периодичностью будут меняться экспонаты, и сделать так, чтобы кураторы могли это делать без применения строительной техники», — добавляет Агния Стерлигова.

Центральный зал организован вокруг ядра-амфитеатра, в котором размещена мультимедийная инсталляция. Большой макет территории архитектурного ансамбля оживляется видеопроекцией — маппингом. За несколько минут у посетителя есть возможность увидеть основные этапы истории места и подготовиться к осмотру связанных с ними артефактов из коллекции музея.

В нишах, окружающих центральное ядро, представлены тематические подборки экспонатов — личные вещи патриарха Никона, иконы, книги, сокровища из ризниц Иверского и Воскресенского монастырей, оригинальные изразцы и живописные полотна, которые раскрывают новаторский дух Ново-Иерусалимского монастыря, его роль в истории и культуре России. Разработанные для каждого комплекса индивидуальные витрины сопровождаются традиционными настенными экспликациями и этикетками, а современные тащерины позволяют посетителю узнать больше о заинтересовавших его произведениях и предметах.

Центр экспозиции окружен двумя анфиладами из камерных залов. Четыре зала по правой стороне раскрывают тему России в XVII веке. Левое крыло посвящено истории монастыря и музея в XX столетии, а также настоящему и будущему Нового Иерусалима.

Наталья ГОЛОВКИНА

Идеи советского авангарда на выставке в Государственном музее архитектуры имени А.В. Щусева

Конструктивизм, авангардистское направление в изобразительном искусстве, архитектуре, фотографии и декоративно-прикладном искусстве, зародился в СССР в 20-х — первой половине 30-х годов прошлого века. Он возник как одно из направлений нового, пролетарского искусства, хотя его провозвестником в архитектуре можно считать, например, вполне «буржуазную» Эйфелеву башню, в построении которой демонстрировались конструктивные элементы во внешних архитектурных формах. Новаторы провозглашали отказ от «искусства ради искусства». Отныне искусство должно было служить производству, а производство — народу. Термин «конструктивизм» впервые был использован советскими художниками и архитекторами в 1920 году: конструктивистами себя называли Александр Родченко и Владимир Татлин. Владимир Маяковский писал: «Впервые не из Франции, а из России прилетело новое слово искусства — конструктивизм...»

Конструктивисты, будучи идеологами «производственного искусства», искали выразительность не в декоре, а в динамике простых конструкций, вертикалей и горизонталей строения, свободе плана здания; мечтали о новом гармоничном человеке, пользующемся удобными вещами и живущем в благоустроенном городе.

Наиболее распространенным типом общественных зданий, воплотившим в себе основные принципы конструктивизма, стали здания клубов и домов культуры. Примером может служить Дворец культуры ЗИЛа, строительство которого велось в 1931-1937 годах по проекту братьев Весниных. При создании проекта авторы опирались на известные пять принципов Ле Корбюзье: использование опор-столбов вместо массивов стен, свободная планировка,

В ритме революции



НАТАЛЬЯ ГОЛОВКИНА

Справочно

Выставка «АВАНГАРДСТРОЙ. Архитектурный ритм Революции» приурочена к 100-летию юбилею Октябрьской революции 1917 года. Она продлится до 1 апреля 2018 года.

свободное оформление фасада, удлиненные окна, плоская крыша.

Также характерным примером воплощения функционального метода стали дома-коммуны, архитектура которых соответствовала принципу «дом — машина для жилья». Известное здание такого типа — общежитие-коммуна Текстильного института на улице Орджоникидзе в Москве (автор проекта — Иван Николаев). Другой хорошо знакомый всем проект — дом Наркомата финансов в Москве. Он интересен как пример дома «переходного типа» от традиционного квартирного жилья к дому-коммуне.

Яркая эпоха конструктивизма представлена на выставке «АВАНГАРДСТРОЙ. Архитектурный ритм

Революции» в Государственном музее архитектуры им. Щусева. Выставка приурочена к 100-летию юбилею Октябрьской революции 1917 года. Здесь можно увидеть работы выдающихся советских архитекторов и художников, таких, как братья Веснины, Константин Мельников, Николай Ладовский, Моисей Гинзбург, Илья и Пантелеймон Голосовы, Владимир Кринский и многих других. Особняком в истории конструктивизма стоит фигура Ивана Леонидова, «главного утописта» выставки. Коллеги не принимали его идеи, он так и остался в истории автором «бумажной архитектуры», придумавшим фантастический «Город Солнца». Однако работы Леонидова и теперь восхищают своими линиями и выглядят невероятно современными.

«От авангарда осталась планировка наших городов, система организации жизни малогабаритного жилья», — говорит директор музея Елизавета Лихачева. — Спальные районы, понятия «дом культуры» и «дома быта» и общественные бытовые учреждения. Многие идеи, не архитектурные, на первый взгляд, оказали сильное влияние на социальную жизнь, в том числе и в Европе».

Архитектура самой выставки довольно проста: на затянутых кумачом стенах размещены работы отечественных «революционеров», которыми мы по праву можем гордиться. Авторская графика дополнена макетами, архивными видеоматериалами, фотографиями, документами, а также произведениями декоративно-прикладного искусства из музеев Москвы, Санкт-Петербурга и частных собраний, большое количество их представлено посетителям впервые. Задачи кураторов проекта — рассказать о планах реализованных и утопических, которые и сегодня — источник вдохновения для архитекторов всего мира, а также привлечь внимание к проблеме сохранения памятников советского авангарда.

Зоны комфорта

Как идет реализация проектов по благоустройству в регионах Юга России



Парк у стадиона ФК «Краснодар»

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Приоритетный проект «Формирование комфортной городской среды» стал заметным событием в жизни страны. Речь идет о благоустройстве всех населенных пунктов с населением более 1000 человек, а таких в нашей стране более 12 тысяч. Выступая в марте 2017 года на семинаре в Казани, глава Минстроя Михаил Мень отметил, что в целом проблемы у всех муниципалитетов одни и те же: заброшенные общественные зоны, вандализм, плохое содержание уличной инфраструктуры — тротуаров, освещения, зеленых насаждений, уличной мебели, неухоженные дворы, среда, агрессивная к маломобильным группам, и в этой сфере надо наводить порядок. При этом министр особо подчеркнул необходимость вовлечения в программу благоустройства населения. О том, как идет реализация проекта в регионах Южного федерального округа (ЮФО), — в материале «СГ».

Краснодарский край

В Краснодарском крае на реализацию приоритетного проекта в 2017 году было предусмотрено 1,8 млрд рублей, из которых более 1,6 млрд — это средства федерального и краевого бюджетов, а 162,9 млн рублей — софинансирование муниципальных образований региона. В столице региона в рамках проекта благоустраиваются пять зеленых зон: сквер Вишняковский, бульвар «Дальний» по улице Дальней, площадь перед кинотеатром «Болгария», сквер Молодежный (КСК), территория между Первомайским районным судом и Дворцом бракосочетания «Екатерининский зал». Смежные территории — парковая зона около стадиона «Кубань» и прибрежная зона Покровских озер. Городской департамент архитектуры и градостроительства совместно с КБ «Стрелка» и общественными активистами прорабатывает вариант их объединения в единую непрерывную пешеходную рекреационную зону, которая по прилегающим улицам будет увязана с Вишняковским сквером.

В соответствии с рекомендациями Минстроя России граждане активно вовлекаются в процесс принятия решений, связанных с благоустройством общественных пространств. Так, с 27 ноября по 21 декабря минувшего года на официальном интернет-портале администрации и городской Думы Краснодара впервые проводилось онлайн-голосование с целью определить территории, которые необходимо привести в порядок в 2018 году. Для участия в голосовании были представлены 12 общественных пространств, отобранных специально созданной муниципальной общественной комиссией. Предварительный отбор также проходил с учетом обращений, которые поступили от жителей в администрации четырех округов Краснодара — Центрального, Западного, Карасунского и Прикубанского. По результатам голосования будет определена очередность благоустройства объектов.

Сегодня также идет прием заявок и по комплексному благоустройству придомовых территорий на 2018 год. До 21 декабря 2017 года жильцы многоквартирных домов должны были направить заявки по обновлению своих дворов в следующем году в департамент городского хозяйства и ТЭК администрации Краснодара.

Если же говорить о дальнейших перспективах реализации федерального проекта на 2018-2022 годы, то муниципалитетам (с численностью населения свыше одной тысячи человек) предстоит разработать и утвердить проекты правил благоустройства территорий и проекты муниципальных программ формирования современной городской среды, а также провести мероприятия по инвентаризации территорий.

Ростовская область

В Ростовской области благоустраиваются 111 дворовых территорий и 8 общественных пространств. На эти цели в минувшем году было предусмотрено порядка 1,4 млрд рублей, из которых 893,4 млн рублей — это средства федерального бюджета, 344,2 млн рублей — областного и 93,6 млн рублей — муниципальных бюджетов. Наибольшая готовность объектов благоустройства отмечалась в декабре в городах Донецк и Азов.

Отметим, что в регионе завершён второй этап инвентаризации дворовых территорий, по результатам которого будет составлен план работ по благоустройству на ближайшие пять лет. Всего до 2022 года по программе «Формирование комфортной городской среды» планируется благоустроить 900 общественных пространств и порядка 20,5 тысячи дворов. Как сообщил во время заседания регионального правительства министр ЖКХ Ростовской области Андрей Майер, на эти цели с 2018 по 2020 годы планируется выделить 1 557 млрд рублей из бюджетов разного уровня.

Денежные средства на формирование комфортной городской среды в области решено поделить поровну между дворами и общественными территориями. На

Справочно

■ Программа «Формирование комфортной городской среды» рассчитана на пять лет.



В Ростове открыли детскую площадку в рамках приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды»

благоустройство дворов средства получают 12 городских округов. Объем финансирования будет зависеть от количества представленных протоколов общих собраний собственников многоквартирных домов. Всего уже представлено более тысячи протоколов.

Распределение средств на благоустройство общественных пространств ведется в рамках областного конкурса проектов. Рассмотрено уже более шестидесяти проектов из 49 муниципальных образований. Один из основных критериев отбора — это привлечение для реализации проекта внебюджетных средств.

Волгоградская область

Работа по реализации проектов благоустройства началась в регионе еще три года назад, до запуска федерального проекта по формированию комфортной городской среды. В 2014 году губернатор области Андрей Бочаров заявил о необходимости сделать комфортным проживание во всех населенных пунктах региона. За прошедшее после этого время было реализовано 43 проекта в 36 муниципалитетах. Сначала благоустройство коснулось районных центров, но в 2017 году к реализации проек-



Ростов-на-Дону. Ключевая точка поймы реки Царицы — музей «Россия — моя история»

тов подключились и сельские поселения — 90 из них получили по 3 млн рублей на эти цели. Пожалуй, самым сложным делом стало привлечение жителей к участию в проектах. Но к настоящему времени муниципальные образования уже наработали опыт, который пригодится им в дальнейшем. Сегодня во многих населенных пунктах региона проходят общественные обсуждения пятилетних программ по благоустройству, в 37 муниципальных образованиях они уже утверждены.

В 2017 году в федеральном проекте «Формирование комфортной городской среды» приняли участие 97 муниципальных образований области. Так, в Волгограде приводятся в порядок 43 дворовые и два общественных пространства, в том числе территория у интерактивного музея «Россия — Моя история». А проект благоустройства в пойме реки Царицы даже получил на XXV международном фестивале «Зодчество» в Москве одну из высших наград — премию «Серебряный знак». Еще один проект успешно реализован в городе Калаче-на-Дону. Эти проекты были представлены в Минстрой России в качестве примеров лучших практик благоустройства.

Что касается 2018 года, то из средств федерального бюджета Волгоградской области запланировано выделить субсидии в размере 508,3 млн рублей, а регионом предусмотрено софинансирование мероприятий по благоустройству в размере 414,7 млн рублей.

Астраханская область

В Астраханской области на мероприятия в рамках проекта по формированию комфортной среды из федерального бюджета было выделено в минувшем году 177 млн рублей, еще 69 млн рублей добавлено из областного бюджета. На эти средства планируется благоустроить и реконструировать 59 объектов, в том числе 18 общественных территорий и 41 двор.

Как рассказал губернатор Александр Жилкин, в области есть муниципалитеты-передовики, которые показали хорошие результаты реализации программы, но есть и отстающие. Глава региона отметил город Ахтубинск как пример наиболее эффективного выполнения программы «Формирование комфортной городской среды». Здесь, по его словам, были задействованы внебюджетные источники финансирования и максимально использованы возможности синхронизации проекта по благоустройству с другими проектами по улучшению инфраструктуры. В частности, в Ахтубинске были приведены в порядок две дворовые территории, благоустроены набережная, сквер мемориального комплекса «Крыло Икара», установлены малые архитектурные формы, обустроены детские и спортивные площадки и другие.

Если в 2017 году в программе участвовали только областные и районные центры, то в текущем к ним добавятся села с населением более 1 000 человек. Объем финансирования проекта с федеральной стороны будет увеличен на 100 млн рублей, также, разумеется, предполагается софинансирование из областного и местных бюджетов.



Ахтубинск. Сквер мемориального комплекса «Крыло Икара»

Глава региона предупредил, что финансовую поддержку на проекты благоустройства получают прежде всего муниципалитеты, которые ответственно подошли к реализации программы. При этом средства могут быть перераспределены в пользу более эффективных муниципалитетов. До конца минувшего года муниципалитеты должны были завершить инвентаризацию общественных и дворовых территорий, определить объемы работ и сформировать муниципальные программы. По словам губернатора, передовиком в этом отношении стал Лиманский район, где программы сверстаны во всех поселениях.

ПРОЕКТ

Архитектурная мутация



Оксана САМБОРСКАЯ

Селекционно-генетический центр превратился в современное офисное здание

Глава архитектурного бюро IQ Эрик Валеев признается, что реконструкция селекционно-генетического центра в Орле была очень непростым, но в то же время интересным проектом. Первоначально объект представлял собой несколько промышленных корпусов, часть из которых использовалась в качестве мастерских, а другая была отдана под склады. Инвестор хотел создать современный инновационный селекционный центр, который имел бы производственную часть, а также офисную и общественную. Задача была сложной. «На территории в два гектара располагались старые здания общей площадью 12,7 тыс. кв. м, — рассказывает архитектор. — Необходимо было не только целиком переосмыслить всю структуру и имеющийся конструктив, но и создать для этих объектов новые функции, которые бы органично вписывались в окружение». Помимо решения проблем с внешним видом зданий, требовалось осмыслить все бизнес-процессы компании и разработать максимально эффективное зонирование. Офисный блок должен был плавно переходить в общественное пространство, сохраняя сообщение с блоком производства, где находился основной научно-исследовательский корпус.

Четыре корпуса, где раньше размещались различные мастерские, было решено переделать в автотранспортный цех, складские помещения и вете-



ринарную аптеку. Во втором корпусе разместились магазин готовой продукции и часть офисов. Самым сложным, по признанию архитекторов, стал первый корпус, который одновременно был центральным ядром всего комплекса и играл важную имиджевую роль. В итоге было решено сохранить существующий конструктив. «Изначально структура предполагала четкое

разделение на зоны в соответствии с техническими процессами, но мы решили пересмотреть весь пространственный принцип, что открыло ряд новых возможностей и решений, — рассказывает Валеев. — Так появился единый променад, который затем уже обростал дополнительными функциями. Основной принцип такой конструкции — создание не просто офиса, а связанного организма, в котором будет происходить стихийное общение и возникнут стимулы для творчества».

По мнению архитектора, главное преимущество подобных объектов в сравнении с офисными башнями — максимальная коммуникация сотрудников. Авторы проекта предложили создать «петлю», которая ведет из нижней точки через систему террас в верхнее пространство. Долгие размышления о том, что может заставить людей

Справочно

■ Проект архитектурного бюро IQ «Селекционно-генетический центр в г. Орле» получил в 2017 году высшую награду «5 звезд» международной премии International Property Awards 2017 и серебро на фестивале «Зодчество 2017».



подниматься пешком, а не искать лифт, привели к простому решению — на промежуточных площадках нужно сделать кафе. Таким образом, у сотрудников будет появляться желание подняться в кафе. Другие общественные пространства, в том числе спортзал, получили стеклянные стены. «Было интересно создать столкновение разных функций, историй — идти заниматься спортом, в офис или в столовую», — говорит Эрик Валеев.

Благодаря оригинальным архитектурным решениям, получилось сложное интегрированное пространство с элементами игры. Когда человек выходит из офиса на лестницу, у него есть выбор: пойти налево через кафе или направо через фитнес-зал. Из кафе сквозь стекло видно спортсменов, скигающих калории на беговых дорожках. Из стеклянного куба-курилки на третьем этаже открывается вид на все проходящие внизу процессы. Как отмечает архитектор, когда речь идет об офисно-складских или производственных комплексах, то существует много возможностей грамотно распределить зоны активностей и общения, ключевым вопросом при работе с производственными помещениями и бывшими заводскими зданиями — не разрушать и не переделывать уже существующие конструкции, а постараться использовать исходные условия с максимальной выгодой для проекта. При соблюдении этих параметров и тесном взаимодействии заказчика и архитектора удается достичь высоких результатов.

