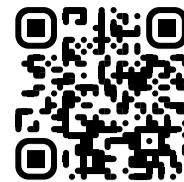


Свыше 12,5 тыс. москвичей получили с начала года новые квартиры по программе реновации **с. 2**

Эксперт «СГ» рассказала о пяти способах спасти бизнес-центр от потери доходности **с. 8**

Петербург в поисках законодательного компромисса при капремонте домов-памятников **с. 14**



Издаётся
с апреля 1924

98 99 100 лет
2024

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№23 (10751) 30 июня 2023

На зависть Парижу

Владимир Жидкин о главных достижениях Новой Москвы за 11 лет

Беседовал Антон МАСТРЕНКОВ

1 июля 2012 года к Москве были присоединены новые территории, благодаря чему площадь столицы увеличилась в 2,5 раза. За прошедшие годы Троицкий и Новомосковский округа (ТиНАО) буквально преобразились, более того, именно эта часть города демонстрирует самые высокие темпы градостроительного развития. Об изменениях, произошедших в жизни Новой Москвы, и о планах на будущее «Стройгазете» рассказал глава Департамента развития новых территорий столицы Владимир ЖИДКИН.



Владимир Федорович, с какими градостроительными итогами подходит Новая Москва к своему дню рождения?

ТиНАО традиционно демонстрируют высокий уровень ввода различных объектов. Только с января в новых округах построено и сдано в эксплуатацию свыше 1 млн квадратных метров недвижимости, всего же в этом году на территории ТиНАО планируется построить не менее 2,5 млн «квадратов», из них порядка 1,8 млн жилья. Однако я уверен, что по итогам года объем ввода будет значительно больше.

Если говорить о градостроительных результатах в целом за 11 лет, то отмечу, что за это время возвели свыше 23,7 млн «квадратов» жилья и еще почти 6 млн нежилых объектов. При этом планы на будущее еще масштабнее: по утвержденным на сегодня Правилам землепользования и застройки Москвы предусмотрено строительство еще более 30 млн квадратных метров жилья и свыше 35 млн кв. метров коммерческих, деловых или производственных объектов.

Расскажите, пожалуйста, о принципах, по которым все эти годы развиваются новые округа...

С момента их присоединения к столице при планировании и строительстве мы реализуем принципы комплексного развития территорий и сбалансированной застройки. Не менее важно и то, что Москва выстраивает отношения с девелоперами на партнерских началах.

с. 6-7

В ответе за идею

Как видит роль архитекторов в развитии городов Сергей Кузнецов

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ



РАСТАМ ШАТИМОРЯНОВ

Уже почти сорок лет в России 1 июля отмечается День архитектора. И традиционно к этому празднику вручается Архитектурная премия Москвы. В этом году на нее было подано рекордное число заявок — 162 (в 11 номинациях). Особенно острая конкуренция развернулась в самых больших по количеству конкурсантов «Жилых объектах» и «Многофункциональных комплексах».

О том, как в ближайшее время может измениться облик города, почему так важна эта премия, а возраст архитектора не равен его опытности, «Стройгазете» накануне профессионального праздника всех российских зодчих рассказал главный архитектор Москвы Сергей КУЗНЕЦОВ.

Сергей Олегович, как бы вы оценили конкурсантов и итоги Архитектурной премии?

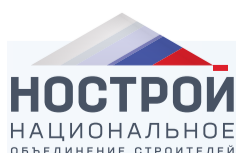
Для начала скажу, что с этого года указом мэра Москвы число денежных вознаграждений для лауреатов увеличилось с 5 до 12. И это очень хорошо! Раньше мы всегда были вынуждены кого-то — тоже достойного, по общему мнению жюри, награды — с сожалением не отмечать. Было мало номинаций, и мы мучительно отбирали, кого не награждать. Это была самая сложная задача.

Сергей Собянин очень поддерживает и премию, и саму идею развития архитектуры. Честно сказать, он где-то сам настоял, чтобы мы расширили число номинаций. В связи с последними событиями были опасения, что будет падение рынка и вслед за этим качества проектов. Но на сегодняшний день могу точно сказать, что ничего такого мы не видим: и число заявок на премию растет, и качество проектов очень высокое.

Какие номинации, с вашей точки зрения, самые сильные?

Я не хотел бы их как-то зонировать: во всех номинациях у проектов свои цели. Есть дома по реновации, где архитекторы и застройщики находятся в одних рамках, есть коммерческое жилье, где требования другие. Понятно, что и задачи, и возможности у них разные. Я считаю, что все, что получает премию, все проекты — это архитектура очень высокого уровня. Тот знак качества, который мы даем, вручая премию, безусловно, говорит, что люди, которые ее получают, — мастера своего дела. Они, безусловно, заслужили эти награды, и сделали прекрасную качественную работу для города.

с. 15



Антон Глушков обозначил проблемы, с которыми сталкиваются застройщики в рамках КРТ, и предложил пути их решения **с. 4**

КОРОТКО

СП В ДЕЙСТВИИ

Министром России утвержден новый свод правил (СП) 522.1325800 «Системы фасадные навесные вентилируемые. Правила проектирования, производства работ и эксплуатации», вступивший в действие 5 июня. Документ обеспечит развитие рынка отечественных фасадных систем, расширение их применения, уменьшение затрат и сроков за счет применения нормируемых данных. Разработка СП выполнена авторским коллективом АО «ЦНИИПромзданий», участие в его подготовке принимали более 50 профильных ведомств и организаций, в том числе Фасадный Союз, НОСТРОЙ, НОПСМ, НАППАН, Крепелажный союз, Ассоциация Ассоциация, НИУ МГСУ, ФГБУ ВНИИПО МЧС России, Департамент градостроительной политики Москвы.

ПОДГОТОВКА

К ЧЕМПИОНАТУ

Министром России, «Росатом» и «Газпром инвест» подписали на полях ПМЭФ-2023 соглашение о сотрудничестве по организации и проведению III Международного строительного чемпионата, учрежденного министерством и госкорпорацией в феврале 2020 года. Соглашение подразумевает, что «Газпром» становится соорганизатором чемпионата и наравне с партнерами принимает участие в работе его оргкомитета.

ВАКАНСИЯ СНИЖАЕТСЯ

В июне объем площадей формата стрит-ритейл в Москве составил, по данным консалтинговой компании NF Group, 791,9 тыс. кв. м, средний размер помещений — 165,8 кв. м. Доля вакантных площадей снизилась на транспортно-пешеходных улицах до 13,1%, на пешеходных улицах — до 17,8%, на крупных магистралях — до 14,8%. Основными арендаторами являются предприятия общественного питания (38%), фэшн-индустрии (9%), досуговые концепции (8%), финансовые организации и продуктовые ритейлеры (по 7%).

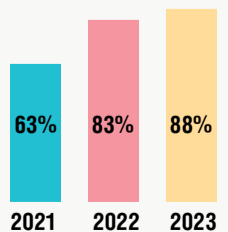
НОВЫЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛИ

С начала года более 12,5 тыс. жителей Москвы стали правообладателями новых квартир по программе реновации (из них 2,2 тыс. в мае). В последний месяц весны москвичи заключили с Департаментом городского имущества 860 договоров на равнозначные квартиры в рамках реновации.

ЭСКРОУ НА ПОДЪЕМЕ

К июню Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 49 359 договоров долевого участия (ДДУ) в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости с использованием эскроу-счетов, что выше показателя января-мая 2022 года на 8,9%, а 2021-го — на 39,8%.

Динамика доли зарегистрированных ДДУ с эскроу



Источник: Росреестр



Ускорение стройки

В Градостроительный кодекс внесены поправки, устраняющие лишние адмбарьеры и повышающие ответственность СРО

Алексей ТОРБА

Принятый депутатами в третьем чтении закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ...» системно меняет некоторые параметры работы стройотрасли. В частности, государственная экологическая экспертиза проектной документации (ПД) и госэкспертиза ПД теперь будут проводиться в рамках однократного обращения.

«Кто хотя бы раз пытался пройти эти процедуры, тот знает, что они представляют собой остростроежетоное приключение с многочисленными походами по разным кабинетам, — отметил председатель Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов. — Поэтому введение принципа «одного окна» — давно ожидаемый большой и правильный шаг по упрощению административных процедур и снятию лишних барьеров».

Другое нововведение, которое тоже ускорит строительство объектов, — наделение

правительства РФ полномочиями по установлению единого порядка подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения. Сейчас порядок подготовки и утверждения такой документации может регулироваться как актами РФ, в том числе ведомственными, так и нормативными актами субъектов РФ, а также муниципальными правовыми актами. В итоге даже в рамках одного региона, но в разных муниципалитетах, могут действовать различные друг от друга правила. Изменения в Градостроительный кодекс позволят централизовать процесс их появления на свет, избавиться от сопутствующих ему бумаготворчества и коррупции. Депутаты считают, что для строителей — это минус 15 ненужных документов, без получения которых начало строительства объектов постоянно сдвигалось. А значит, улучшится инвестиционный климат, повысится скорость реализации проектов.



Юбилейное обновление

В Кирове идет подготовка к 650-летию города

Татьяна ТОРГАШОВА

Чем ближе 650-летие Кирова, а оно будет отмечаться в будущем году, тем большее число подготовительных мероприятий включается в работу. Ход их выполнения кировчане обсудили на недавнем заседании оргкомитета по подготовке к празднованию этой значимой для региона даты.

В центре внимания были вопросы ремонта объектов культурного наследия (ОКН) и капитального ремонта многоквартирных домов (МКД). По словам и. о. начальника кировского управления сохрания ОКН Александра Грачева, сегодня на различных стадиях находятся работы по сохранению 38 ОКН разных форм собственности, расположенных в центральной исторической части города.

В частности, полным ходом идет ремонт в зданиях Колледжа музыкального искусства имени Г. П. Вишневецкой и Театра юного зрителя, уже завершены работы по капремонту Приказной избы — памятника архитектуры XVIII века, готовится к сдаче отреставрированный музей основоположника космонавтики Константина Циолковского. Продолжается ремонт в Художественном музее имени братьев Васнецовых. В стадии проектирования находятся работы по домам-музеям писателей Александра Грина и Михаила Салтыкова-Щедрина.



В ближайшее время начнутся производственные работы еще на девяти объектах, в том числе в здании областной библиотеки им. Александра Герцена. Ремонту подлежит и дом, где жил известный советский поэт Николай Заболоцкий.

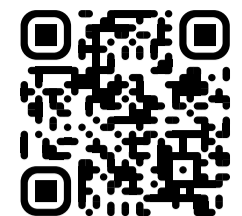
За счет средств Фонда капремонта в 2023-2024 годах пройдет реставрация целого ряда МКД, связанных с религией и внесенных в список ОКН. Среди них — дома служителей кафедрального собора, церкви Иоанна Предтечи, Спасского собора, здание духовной консистории.

К юбилею будут отремонтированы не только здания. Восстановительные работы город проведет на памятниках Сергею Кирову и маршалу Ивану Коневу. В рамках феде-

Справочно

■ В Кирове определены ОКН, находящиеся в областной собственности, которые будут предложены предпринимателям в 25-летнюю аренду. Условия ее предоставления — проведение ремонта фасадов, кровли и благоустройство прилегающей территории.

рального проекта «Формирование комфортной городской среды» началась реконструкция парка имени Кирова, включающая в себя строительство спортивной площадки, берегоукрепление и очистку пруда.



Алексей ВОЛОДИН

В этом году ежегодной международной премии «Рекорды Рынка Недвижимости» исполнилось 14 лет! Первые конкурсы проводили в апреле 2010 года. С тех пор премия стала одним из самых знаковых, ярких и масштабных мероприятий строительной отрасли и теперь собирает рекордное количество номинантов, партнеров и гостей. Существенно расширилась и география участников: в 2023-м на победу претендовало свыше 300 номинантов из 27 регионов России, в том числе из Москвы, Санкт-Петербурга, Твери, Казани, Сочи, Тюмени, Иркутска, Перми, Екатеринбургa, Новосибирска и т. д.

Победителей премии определяют по итогам трехэтапного голосования — объективного выбора покупателей, авторитетного жюри из представителей СМИ, архитектурных бюро, стройкомпаний и 500 профессионалов рынка недвижимости.

«Наша премия ориентирована как на игроков строительного и девелоперского рынка, так и на конечного потребителя, — подчеркивает руководитель «Рекордов Рынка Недвижимости» Анна Маркина. — Она является «знаком качества». Если объект ее получил, значит, он действительно первый в своем сегменте и заслуживает признания. Премия хорошо знают покупатели недвижимости, так как мы проводим самую широкомасштабную PR-кампанию, включающую сити-форматы, цифровые поверности, продвижение на inDoor-площадках, популярных радиостанциях, статьи и новости в профильных Telegram-каналах, газетах, журналах и социальных сетях».

Премия «Рекорды Рынка Недвижимости» — это профессиональное соревнование ведущих игроков, в ходе которого определяются «№1 на рынке недвижимости». В фокусе внимания премии — сильнейшие компании и лучшие проекты. В этом году свои «Оскар»ы, к примеру, получили: «Эталон», PIONEER, «КРОСТ», «Экран», KR Properties, LEGENDA,



Чемпионы бизнеса

Подведены итоги премии «Рекорды Рынка Недвижимости 2023»

«НИИМосстрой», «Галс-Девелопмент», «Садовое Кольцо», «Аeon-Девелопмент», «СИТИ21», «РГ-Девелопмент», «Гранель», «Группа Родина», «Ферро-Строй», Upside Development, IQ Estate, PPF Real Estate Russia, «РКС Девелопмент», AFI Development, «Русич», Plus Residence, AVA Group, «АРЕНА РТ», «Сумма элементов», VSN Realty, МИЦ, «КрашМаш», «Брунсика», «Самолет Плюс».

Сама церемония награждения, собравшая в начале июня в Triumph Event Hall более 600 гостей, по количеству встреч и новых контактов была сопоставима с крупной выставкой, ее даже стали называть «московским MIPМом». А на прошлой неделе в международном информационном агентстве «Россия сегодня» прошла пресс-конференция по ито-



ВН ОТ 26-29 СЕНТЯБРЯ 2023

ВСЕРОССИЙСКАЯ НЕДЕЛЯ ОХРАНЫ ТРУДА

9 ФТ СИРИУС

Минтруд России РОСКОНГРЕСС

7 (495) 640 7827
RUSAFETYWEEK.COM
INFO@RUSAFETYWEEK.COM

МИНИСТРОМ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ

ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНИСТРА РОССИИ ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ УЧРЕЖДЕНИЙ КУЛЬТУРЫ В НОВЫХ РЕГИОНАХ, ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ

На сегодня восстановлено:

- в ДНР 33 учреждения культуры
- в ЛНР 31 объект культуры
- в Запорожской и Херсонской областях 18 культурных учреждений

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ТОРБА

Прошедшие недавно на разных площадках мероприятия с участием представителей власти, бизнеса и профессионального сообщества были посвящены одной теме — внедрению механизма комплексного развития территорий (КРТ). Так, на заседании профильного Экспертного совета при Комитете Госдумы РФ по строительству и ЖКХ обсуждались вопросы разработки и внедрения новых инструментов КРТ. Основным докладчиком здесь выступил заместитель главы Минстроя России Константин Михайлик. А тон работе ключевой сессии «Реализация КРТ и инфраструктурного меню, кадры, поддержка образования» VIII Ежегодного форума РБК «Недвижимость в России» задавал первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин.

Столь пристальный интерес к КРТ как руководству главного строительного ведомства страны, так и многочисленным экспертам, принявшим участие в одной, по сути дела, дискуссии, объясняется важностью этого механизма. Пожалуй, наиболее емко об этом сказал в своем докладе президент Национального объединения строителей (НОСТРОИ) Антон Глушков, заявивший, что КРТ стало единственным реальным институтом развития современных российских городов, а значит, ему необходимо уделять первостепенное внимание.

От эксперимента — к практике

Как рассказал Александр Ломакин, КРТ сегодня набирает обороты. Замминистра считает, что для этого были приняты все необходимые нормативно-правовые акты как на федеральном, так и на региональном уровнях. И если в прошлом году для Минстроя было важно, чтобы субъекты РФ запустили этот механизм в работу, то в нынешнем году ведомство поставило задачу получить конкретные результаты.

На сегодняшний день механизм КРТ планируется реализовать на площади 24 тыс. гектаров с градостроительным потенциалом более 160 млн кв. метров. В активной стадии реализации находится 329 проектов с градостроительным потенциалом 52,6 млн кв. метров. По словам Александра Ломакина, с помощью КРТ в стране уже введено порядка 350 тыс. «квадратов» (в том числе почти 300 тыс. жилых), расселено около 2 тыс. жителей из 54 тыс. кв. метров аварийного и ветхого жилищного фонда.

И это только начало — в стадии утверждения находятся меморандумы между Минстроем России и субъектами РФ об увеличении градостроительного потенциала, в частности, за счет внедрения КРТ. В него вовлечены все субъекты, в том числе ДНР, ЛНР, Херсонская и Запорожская области, где сейчас определяются площадки и операторы, которые будут реализовывать проекты КРТ, разрабатываются региональные нормативно-правовые акты и градостроительная документация с учетом особенностей территориального развития новых регионов.

Прямое отношение к теме КРТ имеет и новая редакция постановления правительства РФ №1431, которое ранее было вынесено на общественное обсуждение на федеральном портале проектов нормативных правовых актов. Рассказавший об этом документе Константин Михайлик отметил, что он уточняет категорию и набор требований к информационной модели, а также ответственность за ведение информационной модели на протяжении всего жизненного цикла зданий. При этом основная задача, которую ставит перед собой Минстрой, — сокращение инвестиционно-строительного цикла. В связи с этим замминистра напомнил, что с 1 сентября текущего года будет введена единая информационная система «Стройкомплекс.РФ», позволяющая быстро принимать решения инвестиционного характера в рамках КРТ.

В свою очередь, директор департамента КРТ Минстроя России Мария Синичихина рассказала об уникальных практиках, сложившихся в регионах в процессе совершенствования механизма. Так, Москва сделала акцент на комп-

Разговор о главном

В центре внимания — механизм развития КРТ



Кстати
 ■ Лидирующее место в России по количеству заключенных договоров КРТ занимает Подмосковье, за ним идут Челябинская, Тюменская и Белгородская области.

лексном развитии нежилой территории, благодаря чему успешно реализуется большой потенциал промзон. В Краснодарском крае выпущены правила и стандарты КРТ, позволяющие значительно повысить качество среды. В Московской области утверждены стандарты по принятию решения о КРТ, в которых большое значение придается экономике проектов.

Говоря о дальнейшем совершенствовании механизма КРТ, Мария Синичихина сообщила, что в феврале 2022 года Минстрой России подготовил текст нового законопроекта, учитывающего предложения профсообщества, однако он до сих пор не принят. Она обратилась к депутатам Госдумы с просьбой рассмотреть этот законопроект в осеннюю сессию 2023 года.

Прежде всего — интерес

О необходимости доработки механизма КРТ заявил и Антон Глушков. По его словам, в договорах КРТ все риски нередко перекладываются на застройщиков, а органы власти, принимая решение о включении тех или иных земельных участков в КРТ, руководствуются исключительно собственными интересами. На смену упрощенному подходу к использованию этого механизма должна прийти «философия развития города».

Колоссальный градостроительный потенциал КРТ не удается пока реализовать также по причине большой доли несостоявшихся торгов в целях заключения договора о КРТ. Во многих случаях это происходит потому, что бизнесу не интересны предложения органов власти. «Ни в одном субъекте РФ не предусмотрено участие бюджета, каких-либо дополнительных затрат, обременений, которые берет на себя власть, за исключением тех случаев, когда после освобождения земельных участков на средства регионального или местного бюджета строятся объекты социального назначения», — посетовал Антон Глушков.

По мнению главы нацобъединения, расширить число компаний, готовых взяться за реализацию КРТ, не просто еще и потому, что масштаб этих проектов по силам не более 10% крупных игроков строительного бизнеса из 3 500 отечественных компаний. К тому же почти 92% от всего возводимого многоквартирного жилья строится с использованием эскроу-счетов, и пока не сформированы права на земельный участок, воспользоваться этим инструментом на начальной стадии реализации проектов КРТ невозможно. «Есть только

дорогие деньги — это бриджи, кредиты под будущую прибыль. Их масштаб не соразмерен затратам компаний. Поэтому сейчас реальное масштабное КРТ под силу только предприятиям с большими собственными оборотными средствами», — констатировал Антон Глушков.

Учитывая это, большой интерес вызывают и предложения, сделанные генеральным директором ООО «Управляющая компания Фонда развития территорий (ФРТ)» Наилем Сайфуллиным. «Мы понимаем, что для успешной реализации КРТ требуются доработка механизмов господдержки и внесение изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие реализацию проектов. Совместно с Минстроем мы прорабатываем эти вопросы в постоянном режиме. Например, обсуждается необходимость использования дополнительных мер поддержки КРТ, в частности, льготное финансирование мероприятий подготовительного периода (разработка градостроительной документации, освобождение территории и снос расселенных объектов). Эти меры позволят активнее вовлекать новые земельные участки в застройку, решать вопросы, связанные с сокращением аварийного и ветхого жилого фонда, создавать новый облик городов и комфортную среду для жизнедеятельности граждан страны», — рассказал Наил Сайфуллин. Кроме того, он сообщил, что ФРТ предлагает на 25% увеличить размеры субсидий на оказание финансовой поддержки субъектам и не привязывать размер средств к сумме, выделяемой региону на расселение «аварийных». При этом размер субсидии нужно рассчитывать, исходя из фактических затрат при реализации проектов КРТ.

Так, директор проектно-консалтинговой компании «Новая земля» Григорий Соломин отметил, что механизмы КРТ могут и должны применяться для сохранения ОКН, но без создания мастер-плана исторического центра и

Городам цвести

Президент НОСТРОИ также отметил, что найти привлекательные для бизнеса участки для КРТ сложно еще и из-за многочисленных ограничений в зонах охраны объектов культурного наследия (ОКН). Именно этому аспекту были посвящены выступления ряда экспертов, предложивших конкретные пути решения данной проблемы.

Так, директор проектно-консалтинговой компании «Новая земля» Григорий Соломин отметил, что механизмы КРТ могут и должны применяться для сохранения ОКН, но без создания мастер-плана исторического центра и



Антон ГЛУШКОВ,
президент НОСТРОИ:

КРТ — единственный инструмент развития современных городов. Все это подтверждают

вовлечения активных горожан, предпринимателей и местных экспертов здесь не обойтись. «Территория «с историей» — наиболее важная и сложная, к тому же самая чувствительная к реформациям, — поддержал коллегу заместитель руководителя Национального фонда поддержки объектов культурного и исторического значения «Наследие» Андрей Татарников. — Поэтому вопросы реализации таких проектов требуют профессионализма, детальной проработки и, главное, совместных усилий власти и делового сообщества». Для эффективного развития исторических центров на основе КРТ он предложил сформировать в каждом регионе центр развития в форме квази-ГЧП, созданного по инициативе федерального органа государственной власти с обязательным участием региональных властей, представителей местных организаций, поддержкой опорного банка и профессиональных организаций в качестве исполнителя проекта. «Только таким образом возможно обеспечить сбалансированное руководство и устойчивое финансирование жизнедеятельности такого сложного организма, как исторический центр. Организационно-правовая форма центра развития может варьироваться в зависимости от региона и поставленных задач», — считает Андрей Татарников.

Подводя итог дискуссии по вопросу комплексного подхода при развитии центров городов, Мария Синичихина выразила надежду, что в 2024 году ввод объектов в рамках КРТ возрастет. «А в будущем, к 2030 году, центры наших городов будут цвести благодаря механизму КРТ», — заключила представитель Минстроя России.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ТОРБА

Заместитель председателя Совета Федерации (СФ) РФ Галина Карелова провела заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) на тему «Актуальные вопросы программы модернизации коммунальной инфраструктуры». Открывая заседание, она сообщила, что при подготовке мероприятия был проведен мониторинг соответствующей региональной практики, который показал, что субъекты РФ активно используют имеющиеся инструменты развития объектов ЖКХ. Вместе с тем есть и много проблем, в том числе системных. Так, правительственной комиссией утверждены предельные размеры федеральной помощи в расчете на один километр сетей. Поскольку эти расценки, по мнению регионов, ниже фактической стоимости работ, парламентский Совет предложил Минстрою и Минфину проработать увеличение уровня софинансирования из федерального бюджета. Перед регионами остро стоит и вопрос привлечения частных инвестиций в развитие ЖКХ. В этой сфере концессии — самый частый механизм государственно-частного партнерства (ГЧП), однако в настоящее время на модернизацию сетей, которые переданы в концессию, направление средств Фонда развития территорий (ФРТ) не допускается. Поэтому сенатор предложила рассмотреть возможность включения в региональные программы концессионных проектов, реализуемых при участии органов государственной власти и бизнеса.

Галина Карелова также отметила необходимость системного подхода при решении вопроса обновления инженерных сетей. «Основным драйвером комплексной программы развития инфраструктуры должно стать использование нового финансового инструмента — «инфраструктурного меню». Это субсидии регионам на модернизацию инженерных сетей под репрограммацией», — считает она.

О «меню», обеспечивающем основные бюджетные инвестиции и развитие коммунальных объектов, говорила на заседании и министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин. Он подчеркнул, что для выполнения этой задачи в регионы сейчас поступает небывало большой объем средств, а ФРТ совместно с субъектами проводится работа в информационной системе по инвентаризации коммунальной инфраструктуры. Кроме того, уже сформирована и функционирует система мониторинга аварий и инцидентов. Эти системы, по словам главы Минстроя России, позволят государству наиболее эффективно управлять бюджетными инвестициями.



«Дорогая коммуналка»

Как осваиваются средства, выделенные на модернизацию инфраструктуры

Ирек Файзуллин также напомнил, что на реализацию проектов модернизации коммунальной инфраструктуры ФРТ предоставляет льготные займы из средств Фонда национального благосостояния (ФНБ). При этом кредит выдается под 3% годовых на срок не более 25 лет. Объем средств составляет 150 млрд рублей. На текущий момент реализуются проекты модернизации 1 301 объекта в 74 регионах стоимостью почти 187 млрд рублей, из которых 145 млрд рублей — из средств ФНБ.

Помимо этого, коммунальные сети модернизируются за счет средств инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК) и программы специальных казначейских кредитов (СКК). За счет средств ИБК в размере 289,5 млрд рублей до 2025 года планируется реализовать проекты модернизации 533 объектов. Из средств СКК на эти цели намечено направить 140 млрд рублей.

В настоящее время Минстрой России совместно с ФРТ разрабатывает комплексную программу модернизации сетевой инфраструктуры до 2030 года с финансированием в размере 4,5 трлн рублей, которая позволит обеспечить улучшение коммунальных услуг для 42,8 млн человек.

Заместитель председателя кабинета министров Чувашской Республики — министр строительства, архитектуры и ЖКХ региона

Павел Данилов согласился с министром, что на модернизацию линейных объектов действительно направлены беспрецедентные финансовые средства. Однако не стал скрывать, что сейчас находить подрядчиков, соответствующих всем требованиям Закона о госзакупках (№44-ФЗ), стало затруднительно. Поблагодарив за предоставленную возможность привлечь такие крупные суммы, чувашский чиновник заявил, что из-за проблемы с подрядчиками «пока больше освоить не сможем». На что Галина Карелова заметила: «Это новая ситуация: когда денег мало — очень плохо, и когда их много, возникают другие трудности».

Губернатор Курской области Роман Старовойт, наоборот, полагает, что для его региона надо как минимум в три раза увеличить объем финансирования программ, направленных на модернизацию сетей. «Если посчитать сети, имеющие износ более 60%, мы меняем их 5% всего. То есть мы меняем их медленно, чем они выходят из строя. И здесь ключевой вопрос — финансирование», — заявил он. Но даже выделенные на замену сетей средства не дадут должной отдачи, если одновременно не будет решена проблема отвода ливневых вод. В Курске, как и во многих других областных центрах, ливневка или отсутствует, или «убита просто вдребезги». Поэтому при замене



Ирек ФАЙЗУЛЛИН,
глава Минстроя России:

Более 40% линейных объектов в стране нуждаются или в замене, или в капитальном ремонте. У нас сегодня почти 1 млн км инженерных коммуникаций, 43% сетей водоснабжения, 30% теплоснабжения и 46% водоотведения необходимо модернизировать

теплотрассы, когда новая труба укладывается в старый лоток, это приводит к ее внешней коррозии. Этот и другие факты привели губернатора к выводу о необходимости придания программе модернизации коммунальной инфраструктуры нового, более высокого статуса. «По объему инвестиций, по глубине задач это вполне мог бы быть отдельный национальный проект», — предложил Роман Старовойт.



ВЫГОДНОЕ ЛЕТО С ПАО «РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН»

ОПЕРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ

Передайте свои сети нам в обслуживание и получите СКИДКУ 10% на весь комплекс необходимых мероприятий для их надежной и безопасной работы:

- Контроль и поддержание работоспособного состояния
- Выявление и устранение имеющихся дефектов и предпосылок к ним
- Проведение необходимых испытаний и измерений с помощью электролаборатории
- Оперативное реагирование при аварийном режиме работы
- Производство плановых и внеплановых переключений в электроустановках и другое

Москва,
ул. Вавилова, д. 7Б
uslugi@rossetimr.ru
8 800 220 0 220 #6

РОССЕТИ
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Обслуживает

47
тысяч подстанций170
тысяч км ЛЭП0,4–220 кВ
классом напряжения

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

с.1 Считаю, что именно такой подход смог обеспечить рост привлекательности новых территорий и их устойчивое комплексное развитие. Одним из наиболее показательных результатов этой политики стало увеличение численности населения Новой Москвы.

Транспортное строительство остается важнейшим условием развития Новой Москвы?

Вопрос формирования транспортного каркаса ТиНАО был одним из ключевых на момент вхождения этих территорий в состав столицы. Мы понимали, что предстоит колоссальная по масштабу и сложности работа, но развитие транспортной инфраструктуры — обязательное условие успеха всего проекта.

Наличие крупных узлов дорожного, железнодорожного и воздушного транспорта позволяет обеспечить высокое качество транспортных услуг как жителям, так и бизнесу, и при этом создает комфортные условия передвижения и гарантирует эффективность всех типов грузоперевозок, в том числе международных.

Благодаря этой особенности территория Новой Москвы может выполнять функции крупного распределительного хаба, давая возможность обрабатывать грузы, доставляемые различными видами транспорта, объединяя все грузопотоки в одном месте, позволяя девелоперам минимизировать время обработки товаров и увеличивать спектр предлагаемых услуг. В конечном итоге повышаются доступность и качество транспортной логистики при осуществлении грузовых перевозок.

Поделитесь в этой связи итогами и планами дорожного строительства в ТиНАО.

В результате нашей работы после строительства и реконструкции введено 364 км автомобильных дорог, в том числе 68 сложнейших дорожных сооружений, среди которых 5 путепроводов через железнодорожные пути и 37 пешеходных переходов. В итоге плотность движения на территории Новой Москвы снизилась на 15%, а плотность улично-дорожной сети, в свою очередь, увеличилась на 50%.

Конечно, дорожное строительство продолжается и сегодня: только по итогам этого года планируется ввести 32 км автомобильных дорог. Самый крупный проект — автодорога «Варшавское шоссе — Андреевское — Яковлево» (11,9 км). Продолжается строительство автодороги «Мамыри — Пенно — Шарипово»; в прошлом году началось строительство автодороги «Калужское шоссе — деревня Бачурино — трасса «Солнечное» — Бутово — Варшавское шоссе». На сегодняшний день также реализуются проекты развития улично-дорожных сетей Троицка и поселка Мосрентген. Кроме того, планируется расширение дорожной сети в Коммунарке.

Проектами предусмотрено, что к 2026 году общая протяженность новых дорог в рамках развития транспортной инфраструктуры ТиНАО и прилегающих к ним территорий составит порядка 530 км.

А что со строительством железных дорог и метро?

Развитие внеуличного транспорта — важная часть формирования единого транспортного каркаса Новой Москвы. За годы жизни в составе столицы на присоединенных территориях уже построены и открыты восемь станций метрополитена, в настоящее время продолжается активное строительство Троицкой, Калининско-Солнцевской и Сокольнической линий. В ближайшие два года предполагается возвести еще семь станций, а к 2027-му — еще шесть, всего же к 2032 году здесь будут принимать пассажиров 24 станции. В конечном итоге новые линии и станции подземки значительно улучшат доступность отдельных территорий и населенных пунктов. Мы уверены, что развитие сети метро будет способствовать экономическому росту Новой Москвы и привлечению в нее инвестиций.

Большую роль играют и железные дороги. Жители ТиНАО с нетерпением ждут заплани-



На зависть Парижу

рованного на сентябрь открытия Московского центрального диаметра-4. Он создаст новую сквозную линию наземного метро, которая пройдет через Москву с запада на восток и свяжет семь центральных железнодорожных вокзалов столицы — Курский, Ярославский, Казанский, Ленинградский, Савеловский, Рижский и Белорусский.

3,4
трлн рублей

составил общий объем инвестиций в развитие Новой Москвы с 2012 года

Давайте поговорим о не менее важной социалке...

Следуя нашим принципам, одновременно с жилой застройкой, а порой даже с опережением, мы не только развиваем транспорт, но и возводим в необходимом количестве социальную инфраструктуру: школы, детские сады, поликлиники и медицинские стационары. Так, к настоящему времени в ТиНАО уже построено 86 детских садов, 40 школьных зданий, 18 поликлиник и станций скорой помощи, причем 108 соцобъектов возведены за счет частных средств. Это объясняется тем, что девелоперы реализуют проекты комплексной застройки, в основе которых заложена необходимость строительства социальных объектов. При этом и город не остается в стороне: мы строим такие объекты точечно, тем самым нивелируя проблему географической удаленности в пределах конкретных поселений и минимизируя потоки маятниковой миграции.

Хочу отметить, что темпы строительства объектов социальной направленности не только сохраняются, но даже возрастают: в ближайшие пять лет, например, планируется построить 70 детских садов, 54 школы и 17 зданий для учреждений здравоохранения.

Продолжая тему строительства объектов образования, расскажите о планах по созданию университетского кластера. В какой стадии этот проект?

В свете требований времени это, безусловно, очень важный объект. Университетский кластер планируется построить в административно-деловом центре (АДЦ) в поселке Коммунарка. Создание единой современной образовательной площадки позволит сосредоточить ряд профессиональных учебных заведений столицы в одном месте.

Предполагается, что он разместится рядом с парковой зоной. Кстати, парк и кластер спроектированы по принципу связности учебных, спортивных и рекреационных зон с местами учебы и проживания. Каждая из них будет соединяться с другими с помощью тщательно продуманных пешеходных маршрутов и транспортного каркаса.

Большое внимание уделяется и строительству спортивных сооружений. Каковы итоги и планы в этом направлении?

Развитие спортивной инфраструктуры — это тоже важная часть формирования полноценной и комфортной городской среды. Стоит заметить, что строительство таких сооружений финансируется как из бюджета города, так и из средств девелоперов.

Москва сегодня проектирует и строит в поселении Воскресенское и Мосрентген физкультурно-оздоровительные комплексы с бассейнами и тренажерными залами, а в поселении Внуковское — спортивный центр с бассейном, ледовой ареной и тренажерным залом. Также ведется строительство спорткомплекса в поселении Киевский и ледовой арены в Щербинке. Продолжается возведение спортивных сооружений для зимних видов спорта: горнолыжного склона в поселении Шаповоское и всесезонного спортивно-разлекательного комплекса рядом со станцией метро «Прокшино». До 2024 года планируется завершить строительство Троицкого спортивно-оздоровительной базы «Лесная».

Один из самых масштабных и перспективных инвестиционных спортивных объектов появится на территории жилого комплекса «Новое Внуково» — современный спорткомплекс станет крупнейшей площадкой подготовки команд по баскетболу и местом проведения чемпионатов, первенств, кубков России и других соревнований, а также международных спортивных мероприятий. Это будет уникальное здание с нестандартным архитектурным обликом: его украсит центральный фасад в форме баскетбольной корзины. Инвестор планирует открыть комплекс до 2025 года.

Нельзя не назвать и другой уникальный проект, реализуемый на частные деньги, — спортивно-событийный кластер «Прокшино». В его структуре предполагается наличие всесезонного курорта с горнолыжным склоном, ледовой арены, академии спорта, аквакурорта.

Насколько равномерно развиваются новые территории, можно ли выделить какие-то центры деловой активности?

Вся Новая Москва условно разделена на три пояса урбанизации. На сегодняшний день точки роста, попадающие в первый пояс, пока развиваются активнее. Этому есть объяснение: интенсивность урбанизации прямо пропорциональна развитию транспортных и инженерных связей, над чем город сейчас активно работает. Но мы считаем, что по мере укрепления транспортного и инженерного каркасов будут активнее развиваться также второй и третий пояса урбанизации.

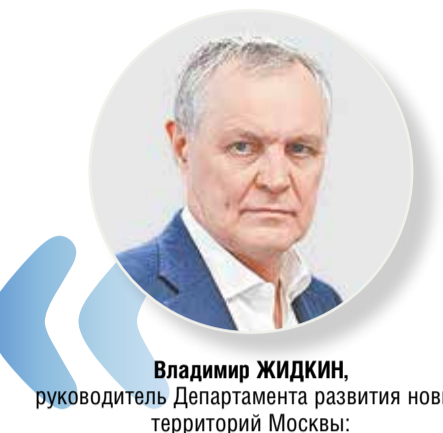
На данный момент среди наиболее активно развивающихся центров можно отметить площадку АДЦ «Коммунарка», инновационный центр «Сколково», индустриально-логистический центр «Бекасово», спортивно-событийный кластер «Прокшино», территории вблизи аэропорта Внуково или вдоль ЦКАД, а также рекреационно-туристическую зону «Красная Пахра», Рублево-Архангельское.

Как вы оцениваете производственный потенциал Новой Москвы в целом? Есть ли у инвесторов планы по строительству новых промышленных объектов в ТиНАО?

Формирование полноценной городской среды подразумевает создание точек деловой активности и мест приложения труда в непосредственной близости от жилых кварталов. Объективно территория этих округов является сегодня едва ли не самой удобной площадкой в Москве для создания новых промышленных центров. Инвесторы по достоинству оценили наши усилия по развитию транспортной и инженерной инфраструктур, столь необходимых для повседневной деятельности на этих территориях, и активно вкладываются в строительство производственно-промышленных объектов.

Таким образом, не вызывает сомнения, что Новая Москва становится драйвером экономического роста всего города. Если к моменту вхождения в состав столицы в ней было около 84 тыс. мест приложения труда, то за последние годы здесь создано порядка 220 тыс. рабочих мест, еще не менее 30 тыс. появится до

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



Владимир ЖИДКИН, руководитель Департамента развития новых территорий Москвы:

ТиНАО для проживания и работы выбирают в основном молодые люди в возрасте 26-35 лет (44% покупателей жилья). Кстати, 70% всех, кто сюда переезжает, — семьи с детьми

конца 2025 года. Уже согласовано размещение в поселении Десеновское крупномасштабного фулфилмент-центра, который даст городу до 7 тыс. рабочих мест. В районе Бекасово будет построен один из самых крупных индустриально-логистических центров всего Московского региона. Планируется, что он сможет оказывать услуги торговым и производственным компаниям в хранении, погрузке-разгрузке, сортировке и обработке грузов, на его территории также могут быть размещены дополнительные производственные центры.

Согласно проекту, следующим этапом развития Новой Москвы в этом направлении станет освоение земель, расположенных вдоль ЦКАД: на прилегающей к трассе территории может быть построено порядка 5 млн «квадратов» недвижимости, 80% которой относится к нежилой — технопарки, логистические центры, офисные и бизнес-площадки. Специалисты и эксперты считают, что такой объем строительства в этой локации может создать порядка 100 тыс. рабочих мест.

Вы упомянули АДЦ «Коммунарка»... Расскажите о реализации этого проекта.

Фактически здесь будет сформирован второй «Сити», лишь немногим уступающий по масштабам и значимости основному деловому кварталу: АДЦ «Коммунарка» разместится на территории 469 гектаров, на которой планируется построить примерно 7 млн квадратных метров недвижимости. При этом на каждый квадратный метр жилья будет приходиться около 6 «квадратов» офисно-деловой недвижимости. Реализация этого проекта потребует порядка 500 млрд рублей инвестиций и даст Москве более 160 тыс. рабочих мест.

Что уже сделано к настоящему времени?

Работа проведена серьезная: на площадке перспективного развития построено 17,8 км дорог и 49,6 км инженерных сетей, создан многопрофильный клинический центр «Коммунарка», который внес огромный вклад в

борьбу с пандемией COVID-19 в Московском регионе: эта больница стала, по сути, центром и символом борьбы с эпидемией коронавируса. Добавлю, что помимо этого уже возведены здания префектуры ТиНАО, управления внутренних дел по Новой Москве и открыты две станции метро — «Ольховая» и «Коммунарка».

Новая Москва — это еще и «легкие» столицы. Как идет работа по созданию и обустройству парков, зеленых зон, рек, сохранению лесных массивов?

Новые округа обладают колоссальным рекреационным потенциалом. При разработке схем территориального планирования и Генплана особое внимание уделялось вопросам сохранения, реконструкции и благоустройства имеющихся парков и появления новых, причем для каждого из них была разработана оригинальная концепция. На сегодня в округах уже создано свыше 20 оздоровительных, историко-культурных, спортивных, археологических, зоологических и сельскохозяйственных парков, а к 2035 году на территории Троицкого и Новомосковского округов столицы планируется создать 86 парков общей площадью 12 тыс. гектаров.

Хочу отметить, что активная работа по новым парковым зонам ведется уже сегодня. Согласно проекту, они будут представлять собой благоустроенные территории с детскими и спортивными площадками, удобными лавочками и современным освещением. Средства на обустройство большинства зеленых зон в ТиНАО выделяются из городского бюджета и бюджетов поселений, однако значительную часть проектов финансируют сами девелоперы.

Такое развитие требует больших денег. Сколько средств уже проинвестировано в ТиНАО? Какой объем вложений ожидается в будущем?

Новая Москва была и остается «лакомым кусочком» для девелоперов и застройщиков. И цифры это подтверждают: сегодня можно с уверенностью говорить о том, что объем инвестиций в развитие новых округов превысил 3,4 трлн рублей, из них порядка 2,7 трлн — частные вложения. Таким образом, львиная доля инвестиций — это деньги внебюджетных источников, то есть получается, что на каждый рубль бюджетных инвестиций приходится практически четыре «внебюджетных» рубля. Мы прогнозируем сохранение объемов инвестиций и соотношения государственных и бюджетных средств. По нашим расчетам, к 2035 году будет преодолен порог в 7 трлн рублей инвестиций.

Что вы считаете главным итогом развития ТиНАО за эти 11 лет?

Самое главное — Новая Москва состоялась как грандиозный градостроительный проект не только в масштабах России, но, по меньшей мере, в масштабах всей Европы. Вспомните, как мы когда-то равнялись на опыт Большого Парижа. Прошло лишь несколько лет — и теперь уже Большой Париж с завистью смотрит на Новую Москву.



ВЛАДИМИР ЖИДКИН, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ МОРИ И ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ, АТН-МОСКВА

Правильные траты

Куда застройщикам стоит вкладывать деньги



Оксана САМБОРСКАЯ

Помимо подписания на прошедшем в Северной столице XXVI Петербургском международном экономическом форуме (ПМЭФ-2023) десятков знаковых соглашений и контрактов («СГ» писала о них в прошлом номере), в рамках мероприятия состоялся и ряд программных дискуссий с участием представителей профильных органов власти, строительного и банковского сообществ.

Так, первое, на что обратил внимание министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин после презентации на ПМЭФ-2023 дискуссионной платформы «Росконгресс-УрбанХаб», посвященной развитию исследований и результатов от проработанной нами за последние 2,5 года работы: в пять раз по отношению к нормативным сокращены сроки учета и регистрации недвижимости, количество необоснованных приостановок по бытовой недвижимости практически сведено к нулю, почти 120 тыс. гектаров земли вывезено для вовлечения в оборот для жилищного строительства.

«Геопространственные данные Росреестра дают основу для долгосрочных планов комплексного развития территорий», — продолжил тему Никита Сташин. — С ними теперь можно четко контролировать не только ввод многоквартирных домов, но и все, что происходит с ИЖС. Но самое главное — это настолько стало прозрачно и делается в цифре, что никаким приписок у регионов и муниципалитетов сегодня физически быть не может».

Много говорилось на ПМЭФ-2023 и о повышении качества жизни в городах. На одной из соответствующих тематических сессий председатель Комитета по строительству и ЖКХ Госдумы РФ Сергей Пахомов высказался, к примеру, о том, что планирование застройки в регионах должно на несколько шагов опережать утверждение земельных участков под конкретный проект. Для этого, по его словам, сегодня уже введен единый документ территориально-по планирования и градостроительного зонирования, который может заменить генплан и правила застройки и землепользования, если местные власти примут такое решение. Помочь городам увидеть перспективы развития призван и мастер-план — гибкий, удобный для работы инструмент. «Более того, его наличие способно поднять эффективность вложений государства в проекты», — резюмировал депутат.

благодаря развитию систем территориальных данных, разработанных Росреестром, и в первую очередь благодаря государственной программе «Национальная система пространственных данных». По оценкам Высшей школы экономики, эффект от ее внедрения составит к 2025 году более 700 млрд рублей. Это, как подчеркнул на сессии «Инвентаризация территорий: открывая новые возможности применения пространственных данных» глава Росреестра Олег Скүфинский, существенно превышает затраты на ее реализацию. «Любой вложенный в это рубль возвращается в бюджет страны, давая прямые и косвенные эффекты для людей», — отметил он. — Среди уже полученных результатов от проработанной нами за последние 2,5 года работы: в пять раз по отношению к нормативным сокращены сроки учета и регистрации недвижимости, количество необоснованных приостановок по бытовой недвижимости практически сведено к нулю, почти 120 тыс. гектаров земли вывезено для вовлечения в оборот для жилищного строительства.

Глава Минстроя России также напомнил, что в этом году ведомство исполняется 10 лет. За этот период было сдано в эксплуатацию 605 млн квадратных метров жилья. С учетом задачи по строительству 1 млрд «квадратов» до 2030 года «отрасль движется с некоторым опережением планов».

Слова министра подтвердил и его заместитель Никита Сташин, добавив, что сегодня стройрынок стабилизировался, достигнут баланс спроса и предложения, а градостроительный потенциал страны составляет более 400 млн квадратных метров (при этом 8% относительно прошлого года), но главное — «предпосылки для роста стоимости недвижимости нет». При этом он настаивает, что деятельность российских застройщиков не стоит оценивать только по объемам выручки, гораздо важнее смотреть на то, куда бизнес тратит деньги, полученные после раскрытия счетов эскупру — «если они идут на запуск новых проектов, покупку земли, внедрение технологий, то это правильные траты».

Не обошлось на форуме и без обсуждения другого сегмента рынка — индивидуального жилищного строительства (ИЖС). По мнению Никиты Сташина, ИЖС стало примерно таким же прогнозируемым и прозрачным, как индустриальное строительство, в том числе



Елизавета ИЛЮХИНА,
руководитель
коммерческого
департамента
West Wind Group

В Москве есть бизнес-центры (БЦ), которые построены еще в «нулевые» — в период бурного развития рынка офисной недвижимости — и с тех пор не обновлялись. А между тем через 8-10 лет после ввода в эксплуатацию любой БЦ нуждается в усовершенствовании, иначе он потеряет уровень классности, а собственник — прибыль.

Существует несколько способов сохранить или даже повысить статус и доход БЦ. Ни один из них, конечно, нельзя назвать легким, но при грамотной экономике проекта инвестиции окупятся без проблем.

1. Редевелопмент, реконструкция

Зачастую редевелопмент воспринимается как снос старого здания и постройка нового. Нередко к нему относят реализацию масштабных проектов на больших участках, на месте промышленных зон. Но есть и успешные примеры другого подхода: когда компании концентрируются на точечных проектах.

Реконструкция как одна из разновидностей редевелопмента представляет собой изменение параметров здания, частичное его перепрофилирование, иногда это может быть добавление новых площадей и/или функций — апартаментов, ретейла, ресторанов. У реконструкции есть преимущество перед сносом и строительством с нуля: если девелопер решит брать кредит, то существующее здание будет выступать в качестве залога. Это более простой механизм кредитования по сравнению с проектным финансированием, которое выдается на строящиеся объекты. Правда, при получении разрешительных документов разница между реконструкцией и новым строительством нет никакой: бюрократические процедуры идентичны.

Любое здание благодаря реконструкции можно «осовременить» и превратить в объект, востребованный покупателями и арендаторами. Однако провести ее дороже, чем возвести объект с котлована, поскольку в ходе проведения строительных работ в старом здании, как правило, возникают непредвиденные проблемы, сильно осложняющие и затягивающие процесс.

Основные условия для экономической целесообразности редевелопмента: отличная локация (в идеале — недалеко от метро) и небольшая стоимость здания для компани-девелопера (в разы ниже рыночной). Наибольшую роль локация играет при дальнейшей реализации готовых офисных помещений. У покупателя должно быть понимание, за что он платит, приобретая помещение в старом, пусть и красивом, восстановленном здании. В данном случае точечный редевелопмент тем и привлекателен, что позволяет реализовывать проекты в сложившейся городской застройке, в районах с развитой инфраструктурой.

2. «Косметический», дизайнерский ремонт

Этот способ позволяет собственнику обойтись «малой кровью» по сравнению с первым пунктом: как по объему инвестиций, так и по затраченным усилиям. Ремонт может включать модернизацию фасада, перепланировку, стильную дизайнерскую отделку, добавление функциональных зон без перестройки объекта.

Чтобы у собственника был смысл вкладываться в ремонт, здание должно быть относительно новым и иметь крепкий конструктив, в противном случае понадобится реконструкция.

Дизайнерский ремонт в некоторых случаях поможет поднять класс БЦ и всегда — увеличить средний чек продажи офисов, снизить вакансию. По нашим объектам могу сказать, что сроки экспонирования концептуальных офисов класса В+ в 2022 году были в два раза меньше, чем офисов такого же класса, но со



SHUTTERSTOCK/КОТОВИЧ

Офисный «апгрейд»

5 способов спасти морально устаревший бизнес-центр от потери доходности

стандартной отделкой. Доля свободных площадей в дизайнерских офисах в среднем по году составила 2%, в то время как в офисах со стандартной отделкой этот показатель достигал 8%.

3. Модернизация инженерной инфраструктуры

Такой вариант обновления вряд ли повысит уровень классности или заинтересует компании из более статусных БЦ, однако он совершенно точно поможет объекту не деградировать в более низкие классы и станет дополнительным конкурентным преимуществом при удержании арендаторов или привлечении новых — из БЦ того же ценового сегмента.

В столице есть примеры высокобюджетных деловых центров, которые с момента своего открытия в начале 2000-х годов не проводили никакого усовершенствования, даже технологического. И хотя они по-прежнему позиционируют себя как класс А или В+, по факту они «откатились» гораздо ниже и требуют вложений в диджитализацию.

Что представляет собой модернизация инженерной инфраструктуры? Это, в первую очередь, внедрение энергоэффективных технологий, новейших цифровых сервисов, а также систем, отвечающих за создание комфортной среды. В частности, для БЦ класса В с ремонтом, сделанным в начале века, могут быть актуальны установка хорошей вентиляции и систем контроля доступа, светодиодного освещения, датчиков движения, улучшение качества услуг связи.

Помимо значительных расходов, требующихся на такие работы, есть еще важные условия: хорошее базовое состояние инфраструктуры и наличие необходимых мощностей. К примеру, если количество выделенных киловатт не позволит установить точно-вытяжную вентиляцию, необходимо будет обращаться в администрацию города за получением технических условий, а это дополнительные бюджеты и увеличенные сроки согласования, что может быть невыгодно собственнику. В таком случае есть смысл

отказаться от модернизации БЦ или рассмотреть другие ее варианты.

4. Улучшение остальной инфраструктуры

Этот самый малобюджетный и универсальный способ подходит любому БЦ. Сделать объект более привлекательным в глазах арендаторов помогут создание и расширение велопарковок, зон отдыха, мест для занятий спортом, открытие кафе, кофен, салонов красоты, юридических фирм, банков, магазинов.

Все это тоже не привлечет новых знакомых арендаторов, но поможет зданию сохранить свой класс. Кроме того, улучшение инфраструктуры объекта позволит действующим арендаторам укрепиться во мнении, что им есть смысл оставаться в этом БЦ и, возможно, платить за аренду на 5-7% больше по сравнению с другими офисными комплексами в этом же классе и локации.

Среди исходных условий инвестору важны небольшой износ здания и наличие свободных площадей для обустройства новых или расширения существующих функциональных зон.

5. Создание сервисных офисов

Офис класса В можно превратить в гибкий и за счет этого повысить ставку. Достаточно сделать свежий ремонт, закупить мебель,

оборудовать инфраструктуру для всех арендаторов: переговорные комнаты, лаунж-зоны, кухню и т. д. Нужна будет и небольшая спортивная зона, например, с баскетбольным кольцом, с теннисным столом или настольным футболом — она создаст расслабленную атмосферу и обеспечит работникам небольшую двигательную активность. Можно также обустроить библиотеку. Плюсом будет наличие просторной охраняемой велопарковки.

Для таких офисов крайне важно хорошее расположение — как минимум рядом с метро. Другие условия соблазна легче. Так, если в здании не хватает площадей для рекреационных зон, например, слишком маленькая входная группа, и в холлах не разместить такую инфраструктуру, под нее можно выделить один или несколько офисов. Сколько конкретно — это просчитывается индивидуально для каждого здания, поскольку все зависит от соотношения общей площади БЦ и полезной.

Таким образом, если собственник бизнес-центра заинтересован в увеличении доходности и снижении вакансии, он должен активно противостоять устареванию объекта — как моральному, так и физическому. Особенно это важно в нынешних кризисных условиях, когда усиливается конкуренция в сфере офисной недвижимости.



SHUTTERSTOCK/КОТОВИЧ

Стратегии ВОЗМОЖНОСТЕЙ



SHUTTERSTOCK/КОТОВИЧ

Типовые правила успешных инвестиций в элитную недвижимость



Игорь ЕГОРОВ,
директор по развитию
департамента
городской
недвижимости
NF Group

Недвижимость является одним из самых надежных способов сохранения капитала и позволяет инвесторам вложить средства в стабильный актив. Сегодня можно выделить две основные стратегии, являющиеся драйверами спроса в элитном сегменте (согласно классификации NF Group, к нему относятся квартиры и апартаменты классов «премиум» и «делюкс»). Наиболее популярной стала покупка для последующей перепродажи. Основная идея этой стратегии — приобрести квартиру в проекте с большим потенциалом роста стоимости жилья и затем реализовать ее по более высокой стоимости. Это может быть актуально для районов, которые только начинают активно развиваться как новая «элитная локация» или где планируется строительство нового концептуального или клубного жилого комплекса (ЖК).

В свою очередь, покупка для последующей аренды подразумевает покупку элитной недвижимости с целью ее дальнейшей сдачи арендаторам на короткий или длительный период времени. Это обеспечивает стабильный доход, а также увеличивать стоимость актива с течением времени.

Многие опытные инвесторы также зачастую рассматривают приобретение «элитки» с целью диверсификации портфеля, поскольку она может стать хорошим инструментом и позволит сгладить возможные риски от инвестиций в другие активы, которые, например, предлагают более высокую доходность. Однако мы рассмотрим более привычные варианты.

Вложение с быстрым возвратом

Одна из наиболее популярных инвестиционных стратегий — покупка жилья на стадии строительства и последующая продажа

на высокой стадии готовности или после ввода объекта в эксплуатацию. Такая стратегия также может предполагать продажу готовой квартиры с отделкой «под ключ», дизайном, мебелью и аксессуарами.

Элитный ЖК в Москве возводится в среднем в течение трех лет. При отсутствии влияния внешних негативных факторов на рынке недвижимости стоимость одного квадратного метра в период строительства в среднем может увеличиться на 15% в год. Доходность проекта зависит от расположения, инфраструктуры, транспортной доступности. Соответственно, за весь период строительства этот показатель может составить 45%, поскольку ежегодно вырастет стоимость самого актива. Однако стоимость квартиры в готовом ЖК при продаже инвестором не всегда совпадает со стоимостью от застройщика. Это обусловлено тем, что многие покупатели приобретают квартиру напрямую от застройщика в связи с меньшими юридическими рисками, большим выбором объектов недвижимости, а также наличием рассрочки или ипотеки.

В целом инвестор может провести ремонт и сэкономить денежные средства на услугах сторонних компаний, обратившись к надежному поставщику и подрядчикам, с которыми у него уже есть налаженный контакт, при этом доходность объекта увеличится. Однако такой вариант возможен исключительно для тех, кто работает в строительной отрасли, например, дизайнеров, сотрудников или владельцев девелоперских компаний и т. д.

Стоит отметить, что инвестор, который сделал качественный ремонт квартиры, может вернуть все потраченные средства, а также получить доход около 10-15% от суммы, израсходованной на все этапы отделки. Стоимость отделки в недвижимости элитного класса часто составляет от 50% до 100% стоимости самого лота, следовательно, в данном случае можно прибавить 5% к общей доходности от проекта. Кроме того, собственная отделка делает квартиру

более ликвидной при продаже на вторичном рынке.

Чтобы еще и постоянно «капало»

Другая инвестиционная стратегия — приобретение квартиры для сдачи в аренду. Помимо ежемесячного дохода здесь также оценивается стоимость самого объекта, так как актив продолжает расти в цене. Однако данный рост и доход редко могут покрыть даже рыночный показатель инфляции. Такой метод относится больше к стратегии сохранения капитала с активом повышенной надежности, чем к инвестиционной. Согласно различным исследованиям и наблюдениям, крупнейшие инвесторы мира хранят от 20 до 50% своего капитала в недвижимости и определенную часть — именно в жилых объектах.

Если несколько лет назад мы фиксировали максимальную доходность от сдачи в аренду квартир в наиболее перспективных

местах на уровне 8% годовых, то сейчас цены на жилье выросли почти в два раза, а стоимость аренды осталась на прежнем уровне, и доходность от сдачи редко превышает 4% годовых. Разумеется, можно перейти на посуточную аренду и увеличить доход до 10-20% годовых, однако это будет скорее похоже не на инвестиционную стратегию с получением пассивного дохода, а на бизнес-проект с полной занятостью. Такой подход займет много личного времени, а в случае найма управляющей компании ее комиссия поглотит половину сверхдоходности, вторую половину придется потратить в связи с повышенной амортизацией помещения.

Если рассматривать ежегодную капитализацию актива, в ретроспективе последних пяти лет она также составит 4-5% в год, не учитывая рисков влияния кризисных ситуаций на рынке. Некоторые инвесторы успешно совмещают обе стратегии, за счет чего повышают общую доходность проекта. Такое совмещение относится к долгосрочному способу сохранения средств.

Мыслить стратегически

Что сегодня стоит обязательно учесть при вложениях в элитную недвижимость? Для начала важно провести тщательный анализ рынка, чтобы понять, какие тренды актуальны и что ждет тот или иной сегмент в ближайшем будущем. Также всегда полезно следить за изменениями в законодательстве, которые способны повлиять на строительный рынок. Это могут быть новые законы или нормативы, связанные со строительством, эксплуатацией или продажей недвижимости.

Местоположение и качество строительства — это, пожалуй, два основных фактора, влияющие на стоимость конкретных квартир и апартаментов классов «премиум» и «делюкс». Необходимо тщательно исследовать район, где находится объект, и оценить его потенциал. Кроме того, качество строительства и уровень обслуживания также играют важную роль в определении стоимости.

Владение элитной недвижимостью требует внимания, управления и стратегического планирования. В парадигме новой реальности инвесторы должны быть готовы к тому, что рынок будет динамичным и требовательным. Но именно такие условия создают возможности для тех, кто готов их использовать.



SHUTTERSTOCK/КОТОВИЧ

Владимир ТЕН

По данным Российской ассоциации производителей специализированной техники и оборудования («Росспецмаш»), отечественные машиностроители, выпускающие строительную дорожную технику (СДТ), произвели за I квартал 2023 года продукции на общую сумму 19,9 млрд рублей, что на 30% больше, чем за аналогичный период 2022-го. Из них на внутренний рынок было поставлено СДТ на 17,7 млрд рублей (+24%). В количественном выражении отгрузки экскаваторов выросли в 5,9 раза, кранов-трубоукладчиков — в 3 раза, мини-погрузчиков — на 22%, катков — на 14%, фронтальных погрузчиков — на 1%.

Но была и отрицательная динамика. Так, к примеру, на 22% и 19% меньше в стране стали приобретать автогрейдеры и гусеничные бульдозеры соответственно. Снижение их отгрузок связано с разными причинами. Но в основном предприятия просто еще не успели наладить собственный выпуск комплектующих в достаточных объемах. Также остается проблема агрессивного импорта, в том числе случаи, когда зарубежные машины и оборудование реализуются фактически по себестоимости или даже ниже.

В «Росспецмаше» считают, что в целом отечественные производители СДТ справились с беспрецедентной ситуацией, когда в Россию перестали поставлять комплектующие. Заводы активно инвестируют средства в расширение и модернизацию производства не только машин, но и компонентов. Предприятия доказали, что могут форсировать темпы локализации и удовлетворять имеющийся спрос.

Вместе с тем, представители профсоюза считают, что для развития отрасли нужно предусмотреть механизм предоставления производителям субсидий в виде грантов на внедрение новых технологий, а также разработать и запустить в сегменте СДТ программу «Федеральный лизинг» по аналогии с действующей сейчас в сельхозмашиностроении.

Не помешает, по мнению экспертов «Росспецмаша», и прямое лоббирование интересов российских производителей СДТ, чтобы их продукция пользовалась преимуществом при выборе машин и оборудования, используемых в сфере строительства, а также содержания объектов и дорог. Это позволит заводам и дальше наращивать выпуск продукции, осваивая новые направления.

Как пояснили «Стройгазете» в ассоциации, сегодня проблема не в недоверии к отечественной спецтехнике, а в недостатке информации о ней — заказчики зачастую просто не знают, какие машины и оборудование производятся в стране. Специально для них «СТ» подготовила обзор новинок в сфере СДТ. Представляем наиболее интересные и надежные машины и оборудование, появившиеся за последнее время на рынке и уже показавшие хорошую работу в ходе эксплуатационных испытаний.

Экскаватор года

За разработку гусеничных экскаваторов E225 компания UMG (ООО «Строительные дорожные машины», входящая в холдинг «Объединенная машиностроительная группа») была признана победителем V Всероссийского конкурса «Инновации в строительной технике в России-2023» в номинации «Лучший экскаватор».

Продукция UMG — это полностью созданные российскими инженерами строительные дорожные машины, не имеющие аналогов в стране и занимающие лидирующие позиции в классе по своему функционалу. Кроме того, на них устанавливаются современные отечественные двигатели, ничем не уступающие иностранным.

Так, одно из ключевых преимуществ гусеничного экскаватора E225 — его экономичность. Модель является «габаритной» (ширина машины не превышает 2,5 м), что позволяет клиентам перевозить ее по доро-



Шанс для своих Рынок отечественной СДТ развивается разнонаправленно

гам общего пользования без специальных разрешений, существенно экономя на доставке.

Круглосуточная культивация



Трактор «Ростсельмаш 2400», оснащенный новой системой автоуправления «РСМ Агротроник Пилот 1.0 Электроруль», попал в Книгу рекордов России. Достижение зафиксировано в номинации «Самая большая площадь культивации трактором мощностью до 450 л. с.». За 24 часа ростсельмашевская техника с тяжелым культиватором R-1480 с шириной захвата 14,9 метра обработала почти 495 гектаров земли в хозяйстве «Калининское» в Ставропольском крае.

Дополнительное испытание во время «конкурсного заезда» для P-2400, работавшего без перерыва, подкинула природа. «Из-за жары и ветра днем мы столкнулись с сильной запыленностью, — вспоминает управляющий товарной группой «Ростсельмаша» Олег Стецюк. — Трактор шел в пылевом облаке: не было видно ни культиватора, ни разворотной полосы. Ночью же началась гроза. В этих погодных условиях система автоуправления с электрорулем нас выручала и способствовала достижению высоких результатов. Машина шла четко по бортам. P-2400 в этот раз прошел огонь и воду».

Беспилотный погрузчик

ООО «Чебоксарский завод силовых агрегатов» (ЧЗСА) и Чувашский государственный университет (ЧГУ) имени И. Н. Ульянова взяли за проект по созданию системы мониторинга и беспилотного управления вилочным погрузчиком, способным работать без оператора. Ожидается, что производительность таких «умных» машин превысит показатели предшественников, которые функционируют под управлением человека.

На начальном этапе погрузчик будет оснащен всевозможными датчиками для отслеживания перемещения, параметров перевозимого груза и работы всех систем. Такой мониторинг работы машины позволит снизить нерациональное использование техники и увеличить производительность труда.



«Преимуществами разработки такой системы станут удаленный контроль техники, топливный контроль, контроль эксплуатации и скоростного режима на предприятии, контроль мото-часов и простоев, регламента соблюдения технического обслуживания машины, возможность удаленной блокировки при нарушении условий аренды, а также фиксация срабатывания аварийной сигнализации», — отмечает генеральный директор ЧЗСА Александр Дмитриев.

«Чебоксарский погрузчик будет оснащен датчиками и камерами для пространственной ориентации, что даст возможность ориентироваться во внутрискладском пространстве, распознать препятствия на пути

Справочно

«Росспецмаш» — некоммерческая организация, объединяющая на сегодняшний день несколько сотен крупнейших компаний с совокупной долей в 80% от всего объема производимой в стране СДТ.

следования машины и своевременно совершить маневр для их преодоления», — добавляет проректор по научной работе ЧГУ Евгений Кадышев.

Проверено — мин нет

Предприятия холдинга «Высокоточные комплексы» — АО «КЭМЗ» и АО «ВНИИ «Сигнал» завершили разработку машины разминирования на базе мини-погрузчика ANT-1000 с дистанционным управлением. Опытный образец был представлен специалистам и широкой публике на международном салоне «Комплексная безопасность-2023».

«Машина была создана в инициативном порядке, в тесной научной и производственной кооперации, — уточнил генеральный директор АО «ВНИИ «Сигнал» Владимир Пименов. — Данная техника в первую очередь предназначена для использования в новых субъектах РФ — Донецкой и Луганской народных республиках, Запорожской и Херсонской областях — для обнаружения и ликвидации противопехотных мин».

Она оснащена цельнонаполненными колесами и накидными гусеницами, значительно увеличивающими ее проходимость и стойкость. В качестве рабочего органа используется цепной молотковый трал.

Особенность машины — наличие наряду со штатными органами управления системы дистанционного управления разработки АО «ВНИИ «Сигнал», которая позволяет оператору управлять ею на расстоянии до 1 км.



Алексей ЩЕГЛОВ

Депутаты Московской областной Думы утвердили подписание специального инвестиционного контракта (СПИК) в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Он заключен между Минпромторгом РФ, Подмосковьем, Можайским городским округом и компанией «Экомашгрупп». СПИК предусматривает развитие технологий обработки ТКО с применением роботизированного и автоматического извлечения полезных фракций.

Фактически речь идет о крупнейшем в России проекте по созданию системы в сфере ТКО, функционал которой основан на самых современных технологиях. В соответствии с условиями СПИК будут реализованы меры по организации постоянно действующих производственных мощностей под серийное создание трех видов автоматических мусоросортировочных комплексов различной мощности. «Дорожная карта» проекта расписана на 15 лет.

По словам заместителя министра промышленности и торговли РФ Виктора Евтухова, основная задача СПИК — локализация производства импортозамещающего оборудования для создания устойчивой системы обращения с ТКО. «Такая система обеспечит 100-процентную сортировку отходов и значительно снизит объемы отходов, направляемых на полигоны. Минпромторг, со своей стороны, будет и дальше стимулировать развитие отрасли переработки ТКО в стране», — заявил он.

Выбор в качестве основного исполнителя проекта компании «Экомашгрупп» обусловлен наличием у нее значительного опыта по осуществлению масштабных инициатив в сфере обращения с ТКО. Компания с 2009 года успешно выполняет программу импортозамещения и является одним из основных российских предприятий, выпускающих конкурентоспособную на мировом рынке продукцию. За этот период ее специалистами было реализовано более 130 объектов общей мощностью свыше 12 млн тонн ТКО в год.

Как рассчитывают региональные власти, за предстоящие полтора десятилетия роботизированная технология будет внедрена на

Тотальный разбор

В Подмосковье займутся роботизированным извлечением полезных фракций из ТКО



Кстати

В III квартале 2023 года в России заработает автоматический контроль вывоза мусора, осуществляемый в рамках создаваемой сейчас РЭО федеральной государственной информационной системы учета твердых коммунальных отходов (ФГИС УТКО). Внедрение такой технологии позволит отслеживать деятельность региональных операторов по обращению с мусором и знать, куда он вывозится и каким образом утилизируется.

всей территории Московской области, а ее использование позволит не только обеспечить полную сортировку отходов, но и значительно снизить долю ТКО, которые все-таки придется размещать на полигонах из-за того, что они не могут быть утилизированы.

Со своей стороны, федеральные власти и подмосковное правительство обязуются оказать содействие проекту и осуществлять предусмотренные законодательством меры стимулирования деятельности в сфере промышленности.

Отметим, что роботизированные техноло-

гии по извлечению полезных фракций из отходов с опорой на систему современных мусороперерабатывающих комплексов будут постепенно внедряться и в других субъектах. В частности, как ожидается, в скором времени к тотальной переработке отходов перейдет Санкт-Петербург. В этих целях Российский экологический оператор (РЭО) профинансирует на 4,4 млрд рублей ввод в строй новых мощностей по обращению с ТКО в городе на Неве.

Данный комплексный объект «Волхонка» строится в два этапа. Первый уже завершен,

благодаря чему появились возможности по переработке 200 тыс. тонн и утилизации 38,7 тыс. тонн отходов в год. Инвестиции РЭО на эти цели определены в размере 881,2 млн рублей. На втором этапе будут созданы еще одна сортировочная линия на 400 тысяч тонн в год и объект утилизации на 78,12 тыс. тонн. Здесь уже РЭО вложит 3,545 млн рублей. «Комплекс «Волхонка» позволит приблизить Санкт-Петербург к показателям по 100-процентной обработке отходов и снижению их захоронения в два раза», — подчеркнул гендиректор РЭО Денис Будаев.

За чистоту ОТХОДОВ

«Мусорной реформе» на Ставрополье пять лет

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В 2018 году Ставропольский край одним из первых субъектов РФ перешел на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Как рассказал «Стройгазете» заместитель регионального министра ЖКХ Богдан Забелин, в рамках реализации федерального проекта «Комплексная система обращения с ТКО» национального проекта «Экология» этой услугой сейчас уже охвачено 100% жителей (до начала «мусорной реформы» — порядка 57%). Все собранное в крае региональными операторами ТКО проходит обработку на 11 мусоросортировочных линиях, и их мощности полностью покрывают текущую потребность в сортировке отходов.

До начала деятельности регоператоров на Ставрополье было лишь четыре линии мусоросортировки, на которых обрабатывалось всего 30% собранных отходов. Сегодня этот показатель превышает 93%. Были введены в эксплуатацию семь современных мусоросортировочных линий, в том числе две, приобретенные с привлечением средств федерального бюджета в размере 112 млн рублей. Причем оборудование постоянно обновляется. Например, сейчас на полигоне в Светлогорске завершаются работы по замене



существующей мусоросортировочной линии на более технологичную мощностью 150 тыс. тонн в год. Также совместно с Российским экологическим оператором реализуется инвестиционный проект по созданию экологического парка в Невинномыске. Это позволит значительно увеличить количество утилизируемых отходов и создать более эффективную систему обращения с ТКО.

С момента реализации «мусорной реформы» на Ставрополье более чем вдвое вырос парк мусоровывозящей и специализирован-

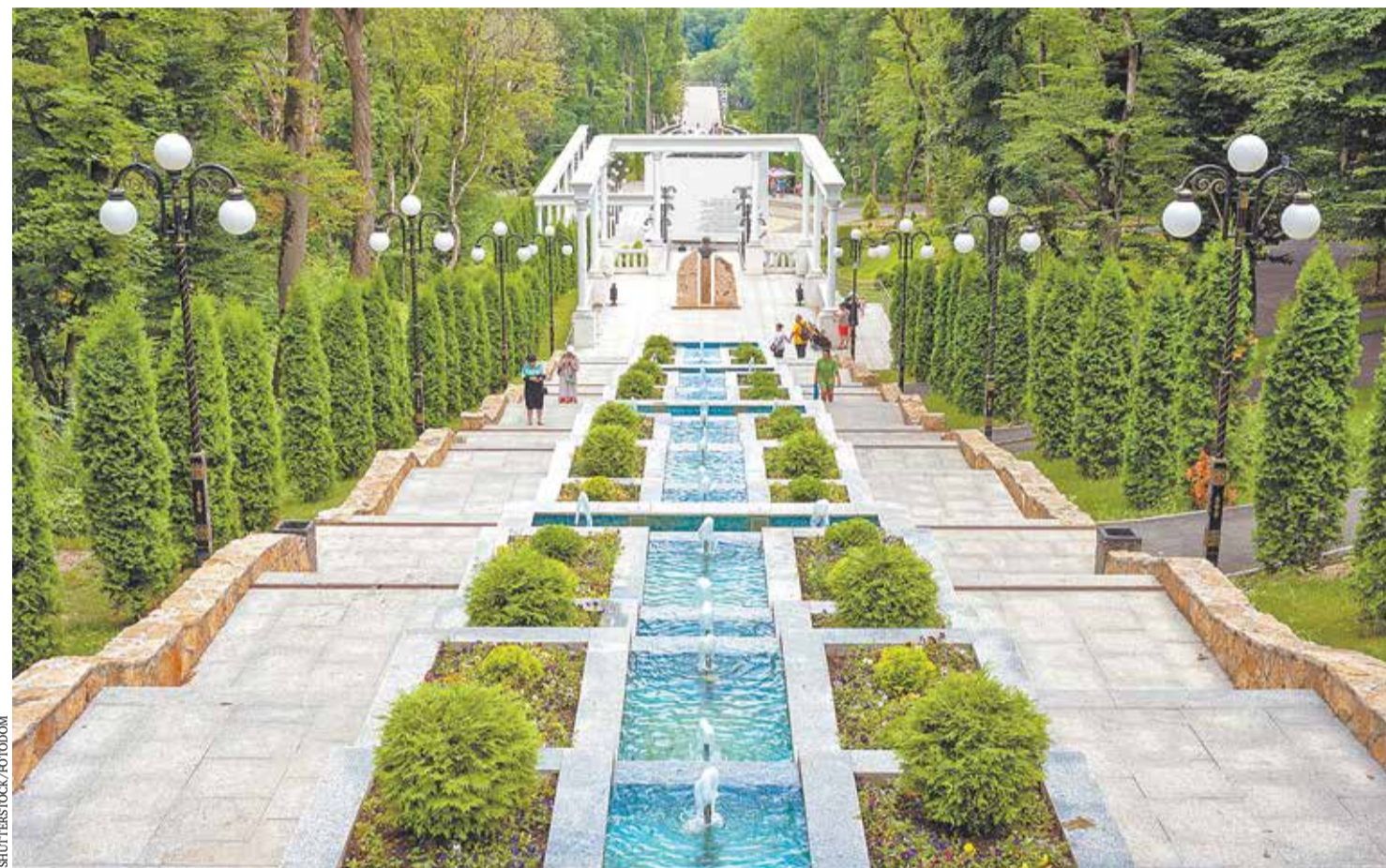
ности, в рамках нацпроекта «Экология» идет процесс первичной сортировки мусора с перспективой дальнейшей переработки. В населенных пунктах установлено порядка 5 тыс. специальных сетчатых контейнеров для сбора «чистых» отходов.

По итогам прошлого года доля переработанных ТКО в крае составила 21% от общего количества (раньше этот показатель не достигал и 1%). Таким образом, значительный объем мусора изымается из обращения и не попадает на захоронение на полигоны.

Кроме того, совместная работа органов местного самоуправления и региональных операторов по организации эффективного обращения с ТКО в сельских территориях должна привести к постепенному отказу от пакетного сбора отходов. Так, в зоне деятельности регоператора «Эко-Сити» в селе Шведино Петровского округа и в поселке Штурм Красногвардейского округа оборудовали контейнерные площадки, куда можно выносить и смешанный мусор, и крупногабарит, и отдельно пластик. Здесь выстроена грамотная логистика размещения мест накопления ТКО и маршрутов движения мусоровозов с учетом количества жителей, домов и улиц. В ближайшее время по аналогичному пути пойдут и четыре населенных пункта в Апанаенковском округе, где оборудуют 97 контейнерных площадок, причем разместят их на расстоянии не более 150 метров от жилья, чтобы жителям не приходилось далеко нести мусор. Кроме того, в каждом населенном пункте оборудуют место накопления крупногабаритных отходов. Как сообщили в министерстве ЖКХ Ставропольского края, этот опыт намерены использовать и на других территориях региона.

«Не нужен нам берег турецкий»

Эксперты «СГ» о перспективах туристического девелопмента в России



Антон МАСТРЕНКОВ

Начиная с 2020 года, когда вследствие пандемии кардинально изменились правила пересечения границ, внутренний туризм в России получил серьезный импульс к развитию, а международные санкции, обрушившиеся на страну в 2022 году, только усилили эту тенденцию. Однако тогда наши соотечественники столкнулись с явным несоответствием спроса и предложения: российская туристическая инфраструктура оказалась во многом не готова к уровню запросов со стороны отдыхающих, да и к их количеству. Тем не менее, сейчас процесс, что называется, «пошел».

Столичный шик

«Мы наблюдаем увеличение объема инвестиций в туристический девелопмент как со стороны государства, так и от частных лиц», — рассказал «Стройгазете» старший консультант отдела стратегического консалтинга CORE.XP Олег Германенко. — Не менее интересно и то, что к развитию туристической инфраструктуры проявляют интерес как крупные устоявшиеся игроки рынка, так и новые для индустрии лица». По мнению эксперта, рост внутреннего туризма стимулирует развитие не только популярных, но и новых направлений. Другим трендом рынка он назвал рост загородного и регионального предложения. Логичным ответом на это аналитики CORE.XP считают развитие новых и уже существующих локаций, что объясняется низкой обеспеченностью регионов качественной инфраструктурой, а также высоким рекреационным потенциалом российских курортов.

Понятно, что традиционными фаворитами событийного и культурно-познавательного туризма являются Москва, Санкт-Петербург, Нижний Новгород и Казань. У этих городов есть и необходимые ресурсы, и, что не менее важно, программы развлекательных мероприятий.

«За последние 11 лет в Москве построили 72 гостиницы на 12 391 номер. Только с января по май этого года в городе введены в эксплуатацию здания четырех гостиниц, рассчитанных на 358 номеров», — сообщил «СГ»

заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев. — Всего же в столице работает уже 1 900 отелей разных категорий, а туристам доступны предложения на любой вкус и кошелек». При этом, по мнению экспертов, туристический потенциал Москвы раскрыт еще далеко не в полной мере. Так, по мнению главы Департамента новых территорий столицы Владимира Жидкина, Новая Москва может стать настоящим туристическим кластером: «Здесь обширные природные локации, достаточно свободных участков для строительства новых гостиниц и развлекательных центров. К тому же рядом располагается аэропорт, активно строятся дороги и железнодорожные узлы, так что транспортная доступность будет хорошей».

Подтверждением этих слов чиновника является проект спортивно-событийного кластера «Прокшино», который будет включать в себя всепогодный курорт с горнолыжным склоном, интерактивный научно-технический музей, академию спорта, фестивальную площадку и другие развлекательные зоны. Генеральный директор девелоперской компании «А101» Игнатий Данилиди рассказал, что «изюминкой» этого проекта станет аквакурорт с крытыми и открытыми бассейнами, водными аттракционами и горками летней эксплуатации, а также с профессиональным дайвинг-центром. «Для обучения фридайвингу и для регулярных тренировок в дайвинг-центре будет создан бассейн с переменной глубиной до 25 метров. Это позволит начать обучение «с нуля» с возможностью достичь профессионального уровня. Кроме того, инфраструктура объекта будет нацелена на проведение спортивных мероприятий», — пояснил застройщик.

Путь регионов

Стоит отметить, что наряду с признанными лидерами развитием индустрии гостеприимства занялись и регионы с неочевидной туристической привлекательностью. Именно здесь ведется поиск наиболее оригинальных и неординарных идей привлечения путешествующих людей. Так, по мнению помощни-



Олег GERMANENKO, старший консультант отдела стратегического консалтинга CORE.XP: «Сегодня мы видим, что многие курортные направления России в недостаточной степени обеспечены транспортной инфраструктурой. Стоит учесть, что длительность и стоимость поездки до места отдыха зачастую играют определяющую роль для потребителя при выборе направления путешествия. Поэтому еще одним базовым условием развития отрасли гостеприимства является необходимость улучшения транспортной доступности туристических центров»

ка губернатора Ульяновской области по архитектуре и градостроительной деятельности Ольги Мельниковой, важной частью такой работы является создание уникального кода для городов и сел. «Например, для Ульяновска мы сейчас совместно с московскими архитекторами прорабатываем идею по объединению двух ключевых нитей исторического центра — «наследия дворянства» и «советского модернизма». Именно эти нити ведут к двум контрастным эпохам, сменившим одна другую, но при этом органично сосуществующим сегодня в самом сердце Ульяновска. Это должно стать одним из главных притягательных объектов для туристов», — пояснила она.

Другим интересным примером может служить проект строительства крупнейшего глэмпинга — нового, молодого вида эко-туризма — на юге России. Комплекс, который появится к юго-востоку от Элисты, будет состоять из 20 модульных блоков, объединенных в одно некапитальное строение, окруженное рекреационной общественной зоной. В шаговой доступности от него находятся несколько национальных музеев, пользующихся большой популярностью у гостей Калмыкии. Планируется, что проект будет реализовываться за счет собственных

средств застройщика, финансирования Сбера и гранта Ростуризма.

Еще одним туристическим кластером может стать Калининградская область: здесь уже реализуется немало проектов индустрии развлечений, а сейчас рассматривается возможность строительства курорта рядом с поселком Янтарный. Предполагается, что центральным элементом зоны отдыха станет наполненный водой из Балтийского моря бассейн длиной в километр и шириной в 20 метров, огороженный прозрачным, стойким к ветрам стеклом. Рядом с бассейном планируется возвести отели.

Объективности ради необходимо заметить, что неизменно высоким спросом у россиян пользуется не только культурно-познавательный, но и курортный отдых. По словам заместителя директора Агентства социальных исследований «Столица» Андрея Языкева, именно благодаря этому в приморских регионах сейчас активно развивается строительство апартаментов. «Местные жители и частные инвесторы активно раскупают их для последующей сдачи в аренду, используя как довольно доходный инструмент инвестиций. Поэтому в Сочи, Анапе, Геленджике и Калининградской области можно увидеть много таких новостроек», — считает эксперт.

Наряду с этим аналитики и специалисты констатируют, что в настоящее время имеются определенные трудности для оздоровительного туризма: новых проектов санаториев и пансионатов пока единицы, даже в Минеральных водах и на Кавказе. Андрей Языкев связывает это с проблемами сертификации таких объектов и сложностью управления оздоровительными комплексами. «В целом у южных приморских территорий, включая Крым и Краснодарский край, в долгосрочной перспективе большой потенциал. Уже сегодня здесь появляются новые амбициозные проекты, такие как «Сириус» и «Лаврида», а значит, и возможности для развития делового и событийного туризма», — добавил он.

Дорога дальняя...

В свою очередь, исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы (КИМ) Владислав Преображенский убежден, что реализация потенциала внутреннего туризма в стране напрямую связана с решением ряда инфраструктурных и бизнес-задач. «Перенести на российскую почву модель, созданную для среднего класса развитых стран, впрямую не получится», — констатировал он. — Во-первых, это требует такого большого объема инвестиций, который отечественный бизнес, специализирующийся на туризме, сконцентрировать самостоятельно не может. Во-вторых, существующий и перспективный спрос отличаются от принятых за рубежом стандартов».

По мнению представителя КИМ, решению вопроса могла бы способствовать серьезная помощь со стороны государства по созданию масштабной базовой инфраструктуры в развиваемой для туристов локации, а также по привлечению туристов из дружественных стран. «В противном случае все будет происходить путем малых шажков, без возможности создания масштабных объектов для стимулирования массового спроса», — предупреждает Владислав Преображенский.

Отмечая уже принятые меры поддержки отрасли, генеральный директор Mriya Resort & Spa Самвел Саруханян выразил надежду на дальнейшие позитивные шаги со стороны властей. «Государством созданы инструменты, которые могут быть полезны для инвесторов. Среди них субсидированные кредиты, возмещение 50% стоимости строительства ряда инфраструктурных объектов. Однако я считаю, что механизмы поддержки отрасли необходимо развивать», — резюмировал он.

Ольга СТОРОЖКО

Создание разнообразных водных объектов становится модным трендом в благоустройстве общественных территорий Москвы и других российских мегаполисов: они украшают городскую среду, а их притягательность в летнюю жару сложно переоценить. В то время как столичные власти реализуют масштабную программу по облагораживанию набережных — вдоль прибрежной зоны Москвы-реки формируется единый рекреационный маршрут протяженностью около 250 км, — московские девелоперы в своих проектах создают «для внутреннего пользования» «сухие» фонтаны, дождевые сады, «водные глади», а также плей-хабы с водными развлечениями.

Размещение таких объектов внутри жилых комплексов (ЖК) позволяет добавить уникальные преимущества всему проекту, что всегда отражается на ценообразовании. Современные покупатели особое внимание уделяют окружению домов — наличие зеленых зон, природных объектов всегда становится плюсом к положительному решению о покупке. И чем разнообразнее и качественнее будет такое благоустройство, тем выше спрос на квартиры.

Накрыло волной

Искусственным озером москвичей уже особо не удивить — такие есть во многих спальных районах застройки 80-90-х годов прошлого века, но в современных жилых проектах этот формат находит новое прочтение и включает более сложные инженерные решения. Так, к примеру, MR Group ввела в эксплуатацию в ЖК бизнес-класса «Селигер Сити» на севере Москвы озеро с галечным пляжем и пешеходным мостом; озеро площадью 1,3 тыс. квадратных метров обустроено во дворе над подземной парковкой, имеет систему очистки воды, а на зиму консервируется.

В Хамовниках — одном из центральных районов Москвы — по тому же пути пошел девелопер «Spinex-Интеко»: в 2024 году в своем проекте «Садовые кварталы» он обречет искусственное озеро с площадью озера 2,6 тыс. «квадратов» с деревянной террасой и комфортным парком по периметру для отдыха и прогулок.

В премиальном ЖК Republic на Пресне застройщик Fogma запроектированы каскадные водоплавы и бассейн, в проекте также есть интерактивный водный плей-хаб для детей с горками, колесами и другим оборудованием для водных видов.

ЖК «River Park Towers Кутузовский» в Дорогомилово включает сразу три водных объекта. «Бухта» для малышей, где в летнее время можно проводить эксперименты с водой и песком, и «Маяк» для подростков, где кроме песка и валунов есть водная колонка, система фонтанов и мельничное колесо — концепция площадки и благоустройства, разработанная компанией «Аeon Девелопмент» совместно с ландшафтной группой AFA и бюро WEST8, вдохновляет на изучение окружающего мира и игру со сверстниками. Для взрослых предусмотрена медитативная зона с большим зеркальным прудом, находящимся внутри зеленой lounge-комнаты, стены которой представляют собой живую изгородь. Дополняют сооружение высокая стена-фонтан и арт-инсталляция, создающая ассоциацию круговорота воды в природе.

Кстати, водные объекты для детей становятся «фишкой» не только высокобюджетных, но и более демократичных проектов. Так, в «ПИКовском» ЖК «Бунинские луга» в Новой Москве создан водный маршрут, начинающийся с «колеса Архимеда» — по мере его вращения напор воды нарастает, она течет по желобам и попадает в систему шлюзов, которые можно открывать и закрывать, создавая волны и разливы. Здесь будет интересно устраивать регаты игрушечных кораблей. Нечто подобное есть и в другом проекте группы — ЖК «Саларьево парк»: там детский плей-хаб сделан в стиле японских бумажных поделок оригами. На одном из ребер такой оригами постоянно циркулирует вода, благодаря насос-



Основной элемент

Водные «фишки» в общественных пространствах столицы

ной системе и вунту Наутилуса» ее можно направлять по нужному руслу, например, на водную мельницу.

«Сухие» фонтаны

Большой популярностью в проектах благоустройства пользуются так называемые «сухие» фонтаны: чаша-резервуар скрыта под землей, поэтому возникает иллюзия, что вода бьет прямо из земли. «Сухие» фонтаны создают уникальный микроклимат и особую атмосферу, не требуя при этом большого расхода воды и электроэнергии. В Москве они появились в 2013 году — сначала в Бабушкинском парке, а затем на территории «Музеона». Сегодня такие водные объекты достаточно активно используются как в жилых, так и в офисных проектах. Среди их преимуществ девелоперы называют антивандальность, минимальные затраты на обслуживание, а в сочетании со светомузыкай они становятся мощной точкой притяжения горожан не только в дневное, но и в вечернее время. Так, в ЖК «Сердце Столицы» на Шелепихинской набережной (проект компании «Донстрой») 20-метровый светодинамический «сухой» фонтан исполняет фантазмагорический танец воды и света, а «сухой» фонтан в ЖК Green Park в Останкино от «ПИК» в разное время суток создает эффект бегущих волн или фейерверков (140 ступей высотой от 50 до 300 см).

«Сухой» фонтан может быть элементом более сложного сооружения (например, каскада разных водных объектов, как в проекте ЖК «На Декабристов» в Новосибирске от компании «Брунсика») или трансформироваться в зимний период в каток (как в ЖК «Level Мичуринский» (Level Group) в Очаково-Матвеевском в Москве).

Редкие форматы

Редкий пока формат благоустройства в Москве — «водные глади». Такие водные объекты отличаются большой площадью и небольшой глубиной — до 25 сантиметров, что создает эффект зеркала. Визуально они делают пространство многогранным и более объемным, отражая небо, зелень и яркие фасады домов. При этом такой wow-эффект не требует боль-

ших эксплуатационных расходов: за счет небольшой глубины чаши «водные глади» экономичны с точки зрения расхода воды, на зимнее время их легко слить: не нужно специально «консервировать» и ограживать, дно «зеркал» просто становится частью территории.

А вот проектирование и строительство «гладей» требуют ювелирной точности: чтобы вода оставалась в отведенных ей границах и не выходила за пределы чаши, важен каждый миллиметр для достижения нужного баланса. Сейчас «водные глади» есть только в жилом районе АЛЛА от девелопера Asterus, частью которого является крупнейший в России бизнес-парк в Покровском-Стрешневе. У подножия центральной башни делового комплекса расположены четыре «водные глади». Ромбовидная форма водоемов общей площадью 1,34 тыс. кв. метров создает масштабный эффект отражения неба и близлежащей застройки. Автор проекта благоустройства бизнес-парка — компания Magly Project — ставил задачу создать определенный контраст любому стрессу на работе.

Еще одно решение для водных объектов, которое воспеваётся урбанистами и отвечает экоповестке, но почти не представлено в столице, — это использование дождевой воды в



РЕСТАВРАЦИЯ

По фасаду встречают

Почему петербургские дома-памятники требуют особого подхода



Светлана СМИРНОВА

Петербургские эксперты готовят предложения для Госдумы РФ по внесению изменений в Жилищный кодекс (ЖК) РФ и в Закон 73-ФЗ об объектах культурного наследия (ОКН). Цель инициативы — обратить внимание на проблему реставрации домов-памятников, чтобы исторические объекты заняли достойное место в российском законодательстве.

Для Северной столицы вопрос реставрации старого фонда имеет особое значение. В Едином государственном реестре ОКН на сайте Министерства культуры РФ размещены сведения о 5 992 петербургских объектах федерального значения (15% от общей численности всех домов-памятников страны), из них 454 — памятники Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Не каждый справится

Стоит напомнить, что еще недавно о состоянии ОКН в Петербурге чаще всего говорили с сожалением. Приезжающие в город туристы отмечали, что фасады исторических зданий грязные, лепнина падает на голову горожан... Город часто сравнивали со стареющей дамой, которая когда-то была красивой, но сейчас заметно ветшает. Когда начала действовать программа «Фасады Петербурга», положение стало меняться и исторический центр заметно преобразился. Всего в рамках этой программы, действовавшей до 2013 года, Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) было отреставрировано более 400 фасадов жилых домов-памятников. Однако в 2014 году вступили в силу изменения в ЖК РФ в части капитального ремонта всех жилых домов, в том числе ОКН, и полномочия по ремонту фасадов перешли к региональному оператору капремонта общего имущества в многоквартирных домах. И как только за ремонт исторических зданий стал отвечать местный фонд капремонта, поспались жалобы от горожан. Так, например, в доме инженера и газетного изда-

теля Юлиана Бака на Кировой, 24, подрядчики, выполнившие ремонт фасада, сбили лепнину, а уникальные витражи в парадной демонтировали и выкинули на помойку. На фасаде дома Бадаева на Восстания, 19, вместо барельефа прекрасной музы появилось лицо, которое горожане тут же окрестили «маской степной бабы». По словам генерального директора «АСМ Групп» Алексея Михайлова, в Петербурге каждая вторая парадная в центре города отделана мрамором и украшена лепниной. «Нельзя к историческим зданиям подходить с мерками строителей, ремонтирующих обычные жилые дома. Дома-памятники требуют особого подхода», — говорит он, отмечая, что для отделки фасадов петербургских зданий архитекторы зачастую использовали не только натуральный камень (известняки, граниты и мраморы), но и цветные и черные металлы, золочение, керамику и мозаику. И реставраторы должны об этом знать и уметь работать с этими материалами.

Сложные категории

В итоге Смольный принял вынужденное решение забрать у регоператора работы по восстановлению домов с особо сложными фасадами и передать их КГИОП, для чего пришлось даже изменить законодательство и воспользоваться правом, которое дает 73-ФЗ. Как отмечает заместитель директора СПбГКУ «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры» Александра Комиссарова, программа «Наследие» — шаг вынужденный: в очереди на капремонт в Петербурге находится больше 22 тыс. объектов, из которых 1 850 домов-памятников. Но это решение уже дало свои результаты: в прошлом году начался ремонт первых 35 многоквартирных домов-памятников, в этом году планируется привести в порядок фасады еще 44 зданий. За десять лет в КГИОП хотят восстановить все 255 ОКН с фасадами третьей и четвертой категорий сложности. Реставраторы обещают вернуть историческим зданиям шпиль, лепнину, а также первоначальный цвет фасадов.

5538
петербургских объектов культурного наследия
имеют федеральное значение, еще 454 — это городские дома-памятники Всемирного наследия ЮНЕСКО

Однако эксперты видят в предстоящей реставрации ряд сложностей. Как отмечает начальник управления подготовки капремонта Фонда капитального ремонта Санкт-Петербурга Алексей Ломовцев, сегодня специалисты, выходя на ОКН, сталкиваются с противоречиями в законодательстве. Например, в ЖК РФ предусмотрен перечень услуг и работ по капремонту общего имущества в МКД, а в 73-ФЗ такого понятия нет. «В нем лишь записано, что капремонт выпол-



няется с целью поддержания здания в эксплуатационном состоянии, а ремонт памятника — это научно-исследовательские и изыскательские работы, проводимые без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны. Это уже совсем другая норма», — поясняет он.

Дорого и богато

Эксперты отмечают, что для того, чтобы снизить стоимость работ, в ряде регионов принимают решение о том, что предметом охраны может быть всего лишь элемент декора на доме. Как указывает начальник отдела реставрационных программ КГИОП Павлина Юдина, в Петербурге другой подход. По ее словам, специалисты Северной столицы исходят из того, что лепная деталь не существует отдельно от объекта, ведь она сделана именно для этого дома и не может быть сохранена, если здание перестроено в другом материале. Поэтому капремонт исторического дома следует рассматривать как реставрацию всего ОКН. Однако капремонт таких памятников не предусматривает реставрационных расценок. Подсчитано, например, что по сравнению с обычным домом капремонт ОКН обходится в два-три раза дороже: если ремонт обычной парадной стоит в среднем 800 тыс. рублей, то ремонт в историческом доме — уже 2,5-3 млн.

По мнению Павлины Юдиной, проблема заключается еще в том, что на сегодняшний день нет государственных программ, предусматривающих финансовую поддержку таких домов. В результате город взял решение этой задачи на себя.

Компенсируй это

Представители Санкт-Петербурга уже стали участниками рабочей группы Комитета по культуре Госдумы РФ и на ближайшем заседании должны представить законопроект по внесению изменений в жилищное законодательство и в 73-ФЗ в части приведения в соответствие терминологии и смысловой нагрузки. Законопроект также должен предоставить регионам право компенсировать фондам капремонта проведение реставрационных работ на ОКН. «Мы предложили регионам самим выделять соответствующие компенсации управляющим компаниям», — рассказала Павлина Юдина. — Страна у нас большая, регионы разные и самобытные, имеют неодинаковое финансовое положение — у всех должен быть выбор».

В свою очередь, главный инспектор в области государственной охраны ОКН Москвы Сергей Мирзоян, участвующий в обсуждении этого вопроса, отметил, что Москва и Петербург — одни из немногих регионов России, которые еще до урегулирования на федеральном уровне пришли к пониманию того, как можно вопрос реставрации фасадов жилых домов-памятников решить на уровне субъекта РФ. «Опыт Москвы отличается от опыта Санкт-Петербурга, но я надеюсь, что результаты у нас будут одинаково хорошие», — заявил он.

АРХИТЕКТУРА



АЛЕКСАНДР АВИТОВ / АГН-МОСКВА

В ответе за идею

с.1 Повторюсь: все номинации Архитектурной премии Москвы очень разные, и сопоставлять их между собой — это сравнивать горячее с желтым. Есть медицинские объекты, а есть бизнес-центры, есть «социалка», а есть коммерческое жилье — они не могут оцениваться одинаково. Главное, что я вижу, — так это то, что во всех номинациях очень хорошие проекты. Есть объекты — потенциальные иконы места, а есть здания, которые никогда не будут для всей столицы знаковыми, потому что у них другая роль в городе, но это не значит, что такую работу не надо отмечать. Мы в первую очередь боремся за нижний уровень качества, а не за верхний, как это ни странно прозвучит.

Много ли участвовало в премии этого года молодых архитекторов?

Мне сложно отделить молодых от немолодых. Профессиональный рост на рынке сегодня происходит крайне быстро. Есть бюро, начавшие работать совсем недавно, но при этом у них уже много ярких проектов. Считать ли их молодыми только за возраст? Здесь, к слову, тоже все меняется. Когда я сам начинал профессиональную деятельность, была поговорка: 50 лет — это возраст молодого архитектора. А сейчас у нас много известных архитекторов до 40, даже есть еще молодые. Поэтому называть архитекторов, которые многого добились, молодыми просто потому, что так написано в паспорте, — это странно.

В целом, по моему мнению, возраст архитектора сегодня «приходит в норму». В любом виде деятельности, как правило, нормально, что человек достигает профессиональных высот в довольно молодом возрасте. Сколько молодых поэтов, инженеров, программистов, поваров, врачей... Вы же не удивляетесь, что им может быть 30 с небольшим, а это уже мастера своего дела. Я в 35 лет стал главным архитектором Москвы, причем не со школьной скамьи туда пришел, а после большого пути, пройденного в профессии.

А если говорить о молодых архитекторах... Чего им не хватает по сравнению с «ветеранами»?

Они и так больше молодцы, и всего им хватает, и они сами могут советы давать более старшим. Я бы ставил вопрос по-другому: что помогает им прогрессировать и догонять опытных хоро, хотя, казалось бы, они на рынке совсем недавно? А дело в том, что они впитывают много нового, в том числе мировой опыт, осваивают современные технологии, да и про PR начинают реально больше понимать, чем упомянутые вами «ветераны», не привыкшие к таким вещам. Тут важно говорить не о том, чего молодым не хватает, а о том, чему у них можно поучиться. Так что пусть «старая гвардия» задумается: она на рынке уже десятилетия, а тут появляются неизвестные ребята и сразу начинают получать призы.

Чему еще вы бы посоветовали у них поучиться мэтрам?

Всем, что кажется несерьезным и ненужным: работе в соцсетях, участию в разного рода мероприятиях, часто не

суперпрофильных — то есть продвижению себя. Есть много вещей, которыми, как считалось в нашей архитектурной традиции, серьезный архитектор заниматься не должен. Он сидит в своей мастерской и творит, а искусственный интеллект, все эти новые GPT-технологии — не для него.

Помню, сам начинал, когда еще в архбюро на кульманах руками чертили. А я был очень жаден до новых технологий, одержим идеей внедрения 3D, изучал соответствующие программы, которые тогда — а это был конец 90-х — только появлялись. Мы все впитывали, принимали — и это получалось. На контрасте казалось, что мы столько всего умеем! Хотя умели очевидно меньше, чем все остальные, но очень быстро учились. Сейчас то же самое происходит.

В Москве становится все больше доминант. Даже последние архсоветы все чаще рассматривают высотные и масштабные проекты. Не много ли уже небоскребов?

Как формируются мегаполисы — это отдельный, очень сложный разговор и большая наука. И до сих пор нет ни одной концепции, которая бы объясняла законы развития города. Поэтому мы можем чего-то хотеть или нет, но мы совершенно не знаем, каким образом это появляется или не появляется. Есть законы рынка, экономики, определенного запроса — в том числе эмоционального — на какие-то вещи. И город все это учитывает. А у архитектора роль не такая большая, как представляется. Считается, что он — чуть ли не тот человек, который проектирует и создает город. Это вообще не так. Сейчас мы живем в то время, когда идет активная фаза развития, обусловленная целым рядом причин, появлением определенных людей, событий. Мы пытаемся как архитекторы, как сообщество на эту фазу среагировать адекватно, придавая данному потоку определенный уровень качества. Закончится эта фаза через год, два или нет — покажет время. Пока мы работаем, стараясь максимально делать интересным то, что приходит.

Параллельно со стройкой мы видим и большой интерес к реставрации и приспособлению старых зданий. Как вы считаете, этот процесс набирает силу? Какие проекты можете отдельно выделить?

Я думаю, это процесс бесконечный. В Москве много фонда, ждущего джентрификации. Когда-то и то, что мы строим сейчас, состарится — и с этими зданиями тоже надо будет что-то делать. А часть наших объектов станут памятниками.

Из уже существующих, с которыми мы сейчас начинаем работать, отмечу проект завода «Кристалл»: о нем пока не слышно, но мы им занимаемся. «Красный Октябрь», «Трехгорка», про которые говорится уже лет 10, но они все еще не закончены. Может быть, это даже и неплохо, потому что мне нравится скорее долгое развитие проектов, чем слишком быстрое. Если выбирать между «поторопиться» и «опоздать, но сделать качественно», я всегда буду за качество. Поэтому нормально, что это не так быстро развивается, тем более там реально есть технологические сложности, и стоит это дорого. В Хамовниках сейчас восстанавливается очень сложный конструктивистский дом-самолет. Там намного больше деньги

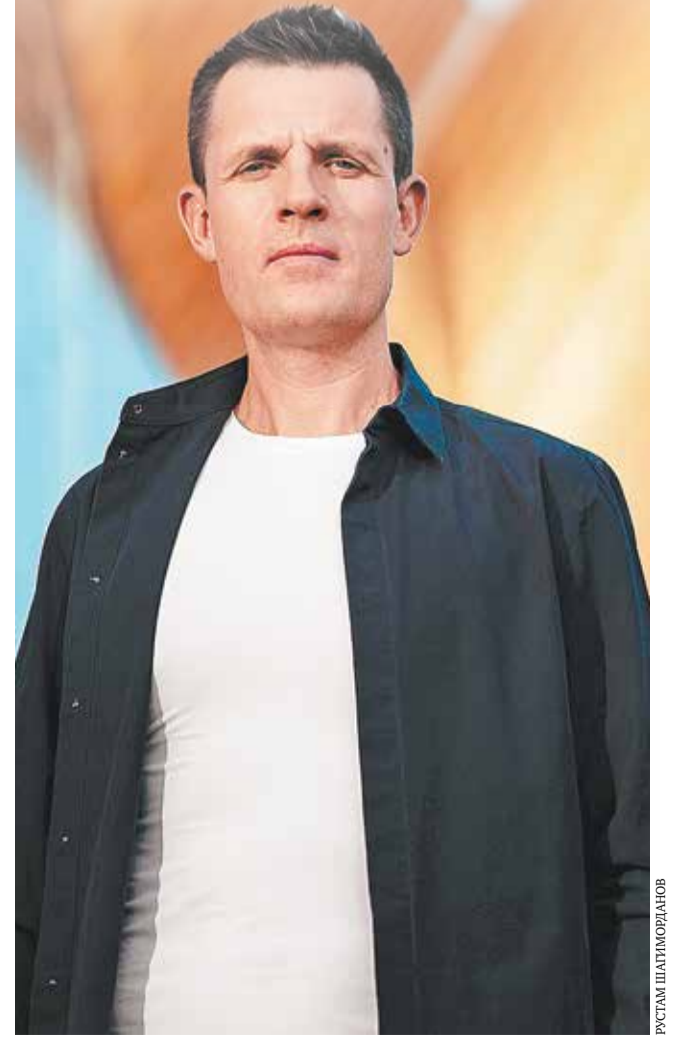
приходится инвесторам тратить, чем если просто его разорвать и заново собрать даже в том же виде. И это порождает очень много системно-философских вопросов с точки зрения работы с наследием: где граница ценности между идеей и камнем? Что из них важнее в объекте? Или где-то они могут быть равноценны. Тут все еще сохраняется место для дискуссии. Если более гибко подходить и сказать, что какие-то вещи можно смело разобрать и потом это сделать еще раз по тому же проекту, но в новых материалах, это тоже было бы ценно. Иногда лучше убрать что-то и заменить на другое, чем ждать, пока памятник совсем развалится.

Как должны строиться взаимоотношения девелопера и архитектора, кто должен быть главным в паре? Если бы вы были автором нового закона об архитектуре, кому бы вы отдали право принимать решения?

Если говорить о частных девелоперах, то объективно они тратят на постройку зданий свои деньги. Но здания строят ведь не только они. Заказчик может быть разным — и город, и какое-то учреждение, и корпорация. Я считаю, что в реализации объекта финальная ответственность лежит на заказчике. Странно было бы говорить, что все это — дело только архитектора. Он отвечает за идею. Поэтому правильно, чтобы архитектор работал на объекте с момента появления идеи и до ввода объекта в эксплуатацию. Эти взаимоотношения должны быть прописаны в законе и потом воплощаться в жизнь. Если закон будет, то он должен эти вещи максимально четко регулировать. Понятно, что проект разбивается на части, в нем много людей участвует, но изначального автора нужно, безусловно, держать в проекте до последнего. Это должно быть каким-то образом законодательно зафиксировано. Помните, я говорил, что мы отсуживаем не только появление шедевров, и даже не в первую очередь их, а боремся за максимально высокий нижний уровень качества. Чтобы мы эту планку держали высоко, нам нужно, чтобы эти правила работали для всех, чтобы не разбираться, насколько у нас прогрессивный интеллигентный заказчик и понимающий профессиональный ответственный архитектор. Мы хотим, чтобы закон защищал нас от некачественной работы.

Сергей КУЗНЕЦОВ,
главный архитектор Москвы:

Тот знак качества, который мы даем, вручая столичную Архитектурную премию, горшит о том, что люди, которые ее получают, — мастера своего дела



РАСКИМ ШАТМОРГАЛОВ



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»:
Какие архитектурные проекты Москвы признаны лучшими?



Активирова пространство

В Санкт-Петербурге в обновленном здании Левашовского хлебозавода открылся культурный центр

Оксана САМБОРСКАЯ

Хлебозавод №2, прозванный в народе Левашовским, является уникальным памятником промышленного строительства и инженерной мысли эпохи конструктивизма. Это один из хлебозаводов-автоматов, возведенных в СССР по проекту инженера Георгия Марсакова — создателя роботизированного вертикально-кольцевого цикла приготовления хлеба. Отсюда и характерная круглая форма зданий, продиктованная размещением на этажах соответствующих конвейеров.

Пять из семи подобных предприятий появились в Москве (первым в 1931 году был Хлебозавод им. Зотова), два в Ленинграде. Завод №2 построили в 1933 году на пересечении Барочной улицы и Левашовского проспекта (в честь графа Н. В. Левашова). Хлеб здесь выпекали почти 80 лет, не прерываясь ни на день даже в блокаду, однако в 2010 году завод закрыли. После вывода хлебного производства территорию несколько лет занимали разные арендаторы: шиномонтаж, конюшня, свалка битых автомобилей. И только в 2012 году здание получило статус памятника архи-

тектуры регионального значения. К тому моменту оно было уже в плачевном состоянии: дыры в кровле и в стенах, износо многих несущих конструкций.

В 2016-м участок со всеми охраняемыми обязательствами приобрела «Группа RBI», разработавшая проект трансформации завода с целью создания в нем общедоступного культурного центра и делового пространства. После продолжительной реконструкции в июне этого года на карте Северной столицы наконец-то появилась новая точка притяжения, включающая в себя сквер, площадь и основную часть легендарного здания около 1 тыс. квадратных метров.

Сохранить памятник удалось за счет строительства на прилегающей территории элитного дома Futurist. Архитектурно-дизайнерские решения обновленного «левашовского объема» — за авторством компании ABD Architects, проект благоустройства всего участка принадлежит архитектору Евгению Герасимову.

В процессе работы были демонтированы заборы и пристройки 1960-1990-х годов, искажавшие оригинальный архитектурный облик здания, заменены и усилены около 15% конструкций, в том числе почти все несущие. В числе прочего смонтирована новая кровля большинства корпусов (включая 13-метровый купол для помещения бывшей котельной, где ныне располагается главный зал культурного пространства — «Творческая котельная» с современным оборудованием для кинопоказов и концертов).

При этом удалось сохранить или воссоздать элементы исторической отделки: напольную плитку на лестничных клетках, лестничные ограждения, конструкцию уникального ленточного остекления, кирпичную кладку в котельной — это око-



1,2 млрд рублей

составили суммарные затраты на создание нового культурного центра на Левашовском хлебозаводе

ло 35 тыс. оригинальных кирпичей 1933 года, каждый из которых был бережно очищен специалистами RBI. Восстановлена и архитектурная доминанта здания — заводская труба. Теперь облик Левашовского повторяет оригинальную архитектурную задумку 30-х годов и виден с разных точек города: этому способствуют отсутствие заборов и открытая для всех обустроенная территория с зонами отдыха и сквером с крупномерными деревьями, в том числе с плодовыми — яблонями и грушами.

Открытие нового культурного центра — важное событие для Санкт-Петербурга.

Специально к открытию куратор-искусствовед Дмитрий Ренанский и композитор Владимир Раннев подготовили премьеру звуковой инсталляции «Левашовский хлебозавод. Активирова пространство».

Особенное направление в центре — чайная гостиная, пространство для чаепития с акцентом на русскую чайную культуру, домашние традиции и семейные ценности. Гостиная станет местом тематических встреч с деятелями искусства и культуры. Помимо этого, в гостиной будут проходить выставки современных художников, курируемые главными московскими и петербургскими галереями.

Еще одна важная часть — лекторий от школы Masters со специальной образовательной программой для взрослых, посвященной архитектуре конструктивизма. Для детей будут проходить мастер-классы по архитектуре.

Для всех посетителей регулярными станут «арт-медиаии» по зданию Левашовского хлебозавода: в рамках прогулки гости смогут «путешествовать» во времени и пространстве, изучая, как было устроено когда-то инновационное промышленное предприятие и как оно живет теперь.

