

51,7% составляет доля ИЖС в общей площади завершеного строительством жилья за 9 месяцев 2019 года

Россия поднялась на 22 строчки в рейтинге Doing Business **с. 6** Обзор текущего жилищного строительства —

Республика Крым **с. 10-11** Международный медкластер в Сколково пополнится французской клиникой **с. 16**



Издаётся
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№43 (10570) 1 ноября 2019

Точки ВМ-роста

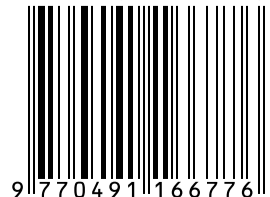
В регионах создадут центры технологий информационного моделирования

Алексей ТОРБА

100+ Forum Russia по праву считается одним из главных профессиональных событий года в России. Начавшись как форум, посвященный вопросам высотного строительства, он со временем расширил свою тематику и охватил все важнейшие проблемы строительной отрасли, в том числе и вопросы технического регулирования, современных технологий и другие. Неслучайно нынешний форум открылся мероприятием, посвященным технологиям информационного моделирования. Выступивший на нем замминистра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков выразил мнение, что Екатеринбург имеет все шансы стать ВМ-столицей России. Говоря о применении технологий информационного моделирования в строительстве, замглавы Минстроя сообщил, что государство намерено последовательно регулировать этот процесс. «Внесение понятия «информационного моделирования» в право запустило процесс появления ряда обязывающих отношений, которые нам предстоит отрегулировать», — сказал Дмитрий Волков. — Мы планируем сделать это максимально консервативно и поступательно. В первом квартале 2020 года планируется создание ВМ-центров в субъектах Российской Федерации, объединяющих все региональные структуры: экспертизу, заказчиков, образовательные центры, бизнес, проектировщиков». Подробнее о создаваемых ВМ-центрах заместитель министра рассказал во время пресс-подхода между сессиями. По его словам, региональные информационные центры не предполагают изменения штатных расписаний или создания новых организаций. «Нам представляется, что людей вполне достаточно, необходимо их просто организовать так, чтобы они могли взаимодействовать для внедрения информационного моделирования», — сказал замглавы Минстроя.

Окончание на с. 4

ISSN 0491-1660



91770491166776

Касается каждого

Минстрой представил проект Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства до 2035 года



ние, газоснабжение, кадровое обеспечение, научно-техническая политика и техническое регулирование.

Владимир Якушев отметил, что основной целью Стратегии является обеспечение технологической доступности жилищных и коммунальных услуг на всей территории страны. При этом цена услуг должна оставаться на приемлемом для потребителя уровне. Достичь этой цели предполагается благодаря устойчивому развитию сферы ЖКХ за счет долгосрочного и комплексного планирования, внедрения эффективных инструментов стимулирования инвестиций и инноваций, формирования инвестиционного ресурса и снижения уровня износа основных фондов.

Министерством предложены для рассмотрения два сценария развития отрасли — базовый и целевой. Первый фактически носит инерционный характер, и в случае его реализации текущий уровень износа фондов в целом сохранится, технологическая оснащенность отрасли и модернизация жилфонда и коммунальных систем будут идти относительно медленно.

Окончание на с. 2

Алексей ЩЕГЛОВ

Во вторник, 29 октября, в Минстрое России состоялось обсуждение проекта Стратегии развития ЖКХ до 2035 года. Работа над документом стартовала в марте этого года, и в ней участвовали специалисты межведомственной рабочей группы при Минстрое России, представители от-

раслевых объединений и эксперты. По мнению министра строительства и ЖКХ РФ Владимира Якушева, удалось подготовить проект на высоком профессиональном уровне. «Мы никого не сдерживали и не одергивали», — подчеркнул министр. — Все, кто хотел, участвовали в работе и вносили свои предложения, многие из которых были учтены». Это, в

частности, подтверждает тот факт, что структура и перечень основных направлений Стратегии претерпели изменения по сравнению с начальной фазой работы и теперь выглядят так: управление жильем, капитальный ремонт, расселение аварийного жилищного фонда, теплоснабжение и горячее водоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроснабже-

Практикум по обновлению

Участники Второй Российской молодежной архитектурной биеннале разработали проекты реновации бывших промзон

Оксана САМБОРСКАЯ

Главной темой Второй Российской молодежной архитектурной биеннале стала вторая жизнь промышленных пространств. Сегодня реновация промзон — реальная проблема для многих отечественных городов. Бывшие индустриальные районы нередко занимают интересные участки в центре, разрывают городскую

ткань и мешают гармоничному развитию территорий. Молодым архитекторам — участникам биеннале — предложили разработать проекты для двух реальных промышленных площадок в Казани — бывшего предприятия «Сантехприбор» и территории портового элеватора. «Мы выбрали тему, предполагающую работу не с абстрактными территориями, а с конкретными объек-

тами», — отметила директор биеннале Наталия Фишман-Бекмамбетова. — Таким образом мы можем повлиять на развитие знаковых для нашей столицы территорий. Мы, по сути, создаем каталог решений, который будем использовать и для иных аналогичных объектов. Мы намерены заказать реальные проекты у всех победителей и обладателей специальных призов».

Какая из двух площадок достанется участникам, решала жеребьевка. В финале по каждому объекту было представлено по 15 работ, из которых были

выбраны четыре лучшие. Они были награждены золотыми и серебряными призами. Кроме того, были вручены специальные призы от Министерства строительства и ЖКХ РФ, правительства Республики Татарстан и присуждены два специальных упоминания жюри.

В номинации «Территория бывшего завода «Сантехприбор» золотой приз получил Александр Аляев из Москвы. Он предложил принципиальную трансформацию градостроительной структуры территории в пользу максимальной проницаемости и доступности.

Окончание на с. 14

НОВОСТИ

КОРОТКО

НОСТРОЙ
ПРЕДЛАГАЕТ

На минувшей неделе в Совете Федерации прошло заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию ЖКХ. Его темой стало внедрение передовых технологий в проектировании и строительстве для увеличения объемов жилищного строительства. В мероприятии приняли участие представители Минстроя и Минпромторга России, ТПП РФ, Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), ФАУ «Главгосэкспертиза», АО «ДОМ.РФ», региональных отраслевых министерств и департаментов, научного, экспертного и строительного сообществ. Исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин в своем выступлении отметил три аспекта, определяющих уровень инновационного развития строительной отрасли: технический, кадровый и экономический. В числе возможных мер технического характера он назвал создание реестра инновационных технологий и разработку критериев отнесения стройматериалов, изделий и конструкций к инновационной и высокотехнологичной продукции. Говоря о кадровом аспекте, Виктор Прядеин высказался за обязательное проведение независимой оценки квалификации для инженерных специалистов строительной отрасли.

ГОРЫ —
НЕ ПОМЕХА

Утвержден проект строительства 25-километрового участка магистрального газопровода «Ялта — Форос — Севастополь», свое положительное заключение выдал Крымский филиал Главгосэкспертизы России. Строительство этого объекта позволит решить проблему газификации населенных пунктов Южного берега Крыма, в том числе расположенных в труднодоступных районах. Началом трассы станет точка подключения к уже действующему магистральному газопроводу «Бахчисарай — Ялта» в районе плато Ай-Петри, конечной точкой — проектируемая автоматизированная газораспределительная станция «Веселое». Природный газ высокого давления будет поступать на площадку АГРС «Веселое» и после обработки подаваться в газораспределительную сеть для снабжения сразу нескольких населенных пунктов, включая приморские поселки Форос и Кореиз. Проект был создан в конструкторско-технологическом проектно-институте «Газпроект», финансировать строительные работы станет ГУП РК «Черноморнефтегаз».

СУБСИДИЯ
НА КРАНЫ

Камышинский крановый завод (Волгоградская область) включен в перечень организаций, которые получают субсидии в рамках государственной программы поддержки производителей специализированной техники. Предприятие возобновило работу после кризиса всего год назад. В настоящее время на заводе реализуют инвестиционный проект общей стоимостью 100 млн рублей, который позволит освоить выпуск бункеровозов, кранов-внедорожников и другой востребованной рынком продукции. Еще одним перспективным направлением может стать производство гидроцилиндров. Благодаря участию в госпрограмме завод сможет получить из федерального бюджета более 80 млн рублей (такая скидка предоставляется покупателям автокранов). Всего Минпромторгом РФ отобрано 44 российских предприятия, с которыми в настоящее время заключаются соглашения о предоставлении такой субсидии.

Касается каждого



На заседании межведомственной рабочей группы по разработке проекта Стратегии развития ЖКХ

с.1

Второй сценарий — это сценарий развития, он предполагает ускорение роста в сфере ЖКХ, комплексную модернизацию коммунальных систем и аварийного жилфонда, а также достижение высокого уровня качества и технологической доступности коммунальных и жилищных услуг. «Многое в этом вопросе, конечно, зависит от финансирования, привлечения инвестиций и бюджетной поддержки», — сказал Владимир Якушев. — Конечно, мы бы хотели, чтобы был принят целевой сценарий развития».

Об основных направлениях реализации Стратегии-2035 участникам заседания рассказала директор Департамента ЖКХ Минстроя России Светлана Никонова. Она отметила, что акцент будет сделан на развитии механизмов управления жильем и внедрении рыночных инструментов, включая ГЧП. Предстоит усовершенствовать модели ценообразования с учетом обеспечения единых стандартов и мотивировать собственников к более активному участию в управлении жилым фондом. В частности, МКД станет единым объектом недвижимости, а услуги по управлению домами разделят на «базовые» и «комфорт» по выбору собственников.

Предстоит также повысить финансовую устойчивость программ капремонта (довести их обеспеченность с сегодняшних 70% до 100% в сценарии развития) и эффективность расходования средств. При этом дома будут ремонтироваться не как сегодня — по нормативным срокам, а по фактическому состоянию. Как отметил директор департамента стратегических проектов Минстроя РФ Михаил Гилев, для перехода к таким ремонтам необходимо усовершенствовать систему технического учета. «Мы планируем, что в рамках техучета научимся определять физическое состояние конструктивных элементов, по этому поводу задача — восстановление нормативных характеристик, как минимум, этих элементов и приведение конструктивных элементов в плановое состояние».

В Стратегии также ставится задача по устойчивому сокращению аварийного жилья, решать которую предполагается на новом архитектурно-планировочном уровне за счет постепенного увеличения доли частных инвестиций. «Нам нужно совершить переход от точечного расселения «аварийки» к комплексной реновации и развитию территорий, для чего нужно разработать меры привлечения и поддержки инвесторов», — сказала Светлана Никонова.

Не менее сложные задачи стоят в сфере модернизации коммунальной инфраструктуры — систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения и других. Предстоит качественно повысить эффективность их работы, для этого предусматриваются создание в субъектах Федерации единых центров принятия решений, рост уровня использования приборов учета (до 90% к 2022 году и до 100% к 2025 году), внедрение комплексных схем развития сетей, трансформация МУПов и ГУПов в казенные предприятия и другие мероприятия.

Важное место в проекте Стратегии уделено вопросам кадрового обеспечения отрасли, проведения научно-технической политики и технического регулирования. Должно получить развитие пилотное и типовое проектирование, будут разработаны и внедрены современные стандарты. «Стратегия предусматривает разработку и внедрение соответствующих современному видению отраслевых эталонов состояния зданий и коммунальных систем», — подытожила обзор основных направлений документа Светлана Никонова.

В ходе дальнейшего обсуждения его участники достаточно много времени посвятили обсуждению технических, финансовых, организационных и других аспектов, которые необходимо учесть, чтобы минимизировать сложности при реализации ключевых мероприятий Стратегии. Однако, как напомнил министр Владимир Якушев, Стратегия — это документ, определяющий основные направления развития, все отобразить в нем невозможно. В настоящее время документ представлен на согласование в федеральные органы исполнительной власти для последующей доработки. После этого будет принято решение о том, по какому из предложенных сценариев будет развиваться отрасль в ближайшие пятнадцать лет.

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РФ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Я думаю, что ноябрь-декабрь — это тот срок, когда мы уже должны увидеть документ в окончательном формате. Там уже будет определено, когда он попадет в правительство»

Небезопасные услуги

Кто виноват во взрыве бытового газа в городе Шахты?



Наталья ЕМЕЛЬНОВА

Следственный комитет России выдвинул свою версию относительно причин взрыва газа в жилом доме на улице Хабарова в городе Шахты Ростовской области (на фото). Напомним, что чрезвычайное происшествие случилось утром 14 января 2019 года. В результате взрыва обрушились перекрытия между двумя верхними этажами, были частично разрушены пять квартир. Погибли пять человек, еще четверо получили травмы.

По данным следствия, в одной из пострадавших квартир жилого дома произошел хлопок газозудной смеси из-за открытой конфорки. Причиной скопления газа до взрывоопасной концентрации стала слабая вентиляция в здании. В результате следственных действий было установлено, что собственник квартиры в 2016 году заключил договор на ежегодное обслуживание внутриквартирного газового оборудования с филиалом ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в городе Шахты. Осмотр газового оборудования и проверка вентиляционного канала в указанной квартире были произведены в 2016 году, но с тех пор больше не проводились. При этом слесарь компании, который в последний раз обслуживал оборудование, не выявил нарушений и не принял мер для улучшения вентиляции. Как считают в Следственном комитете, в действиях начальника службы ВДГО Шахтинского филиала и слесаря усматриваются признаки преступления — оказания услуг, не отвечающих требованиям безопасности жизни и здоровья потребителей. В отношении сотрудников возбуждено уголовное де-

ло по статье «Выполнение работ или оказание услуг, не отвечающих требованиям безопасности». Если вина подозреваемых будет доказана, то им грозит до десяти лет лишения свободы.

Тема повышения безопасности ВДГО остается весьма актуальной. Как сообщила недавно пресс-служба Минстроя РФ, ведомство совместно с регионами подготовило единую памятку по безопасному использованию газа в быту. Этот методический материал был создан на основе актуальных предложений субъектов Федерации и объединил основные рекомендации по эксплуатации газового оборудования в многоквартирных и жилых домах. Одним из поводов для создания методического материала послужили результаты проверок безопасности использования и содержания внутридомового газового оборудования в многоквартирных домах, проведенных в текущем году органами государственного жилищного надзора. В ходе инспекционных обследований систем газоснабжения в домах выявлен ряд типичных нарушений. В их числе — самовольная установка газового оборудования, халатное отношение некоторых граждан к состоянию своего имущества, ограничение доступа контролирующим органам в квартиры для проведения осмотра. Памяткой могут руководствоваться как органы жилищного надзора и управляющие организации, так и граждане.

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

В Санкт-Петербурге прошло совещание, посвященное ходу реализации нацпроекта «Жилье и городская среда». В нем приняли участие заместитель председателя правительства России Виталий Мутко и губернатор Петербурга Александр Беглов. Одним из центральных на совещании стал вопрос о показателях ввода жилья в городе, заложенных в нацпроект. Согласно целевым показателям, до 2024 года в Северной столице должно быть сдано в эксплуатацию более 27,47 млн кв. метров жилья. По мнению Смольного, эти цифры требуют корректировки. Во-первых, по мнению городских властей, спрос будет отставать от предложения. Так, руководитель комитета по строительству Леонид Кулаков полагает, что рынком будет реально востребовано порядка 18,8 млн кв. метров. А во-вторых, столь масштабное строительство приведет к значительному увеличению затрат городской казны на строительство объектов социальной инфраструктуры.

Идею корректировки целевых показателей поддерживает губернатор Санкт-Петербурга Александр Беглов. «У нас есть вопросы по поводу ввода, сколько мы должны вводить квадратных метров жилья? — сказал он. — Мы не должны быть пылесосом, который собирает со всей страны жителей, а, в первую очередь, должны обеспечить комфортные условия для местных жителей». По мнению губернатора, перед городом стоит задача не только удерживать темпы ввода жилья, но и сделать так, чтобы жизнь в городе была комфортной. «Комфортная среда — это и благоустройство территории, и доступность всех социальных учреждений, магазинов», — подчеркнул Беглов. Между тем, в этой сфере город сталкивается с определенными трудностями. Дефицит мест в детских садах составляет в Петербурге 36 тысяч, в школах — 27 тысяч. В этом году федеральный центр помог городу построить 44 детских сада, 11 школ и 7 медицинских учреждений, 16 офисов врачей общей практики. Однако новые дома продолжают строиться. Как сообщил Александр Беглов, уже получены



На совещании по вопросам реализации национальных проектов в Санкт-Петербурге

Петербург попросил передышки

Власти Северной столицы предлагают снизить целевые показатели по вводу жилья



разрешения на строительство 25,5 млн кв. метров жилья (до 2025 года). Чтобы выполнить нормативы по обеспеченности жилых районов инфраструктурой, Петербургу надо будет изыскать

порядка 300 млрд рублей на «социалку» и практически столько же на инженерные сети.

Комментируя эту тему, Виталий Мутко отметил, что Петербург играет важнейшую роль в достижении всех показателей национального проекта «Жилье». Что же касается возможного снижения целевых показателей ввода жилья на 2019-2024 годы, о котором просили петербуржцы, то вице-премьер не исключил, что цифры нужно будет скорректировать с учетом перспектив строительства социальной и инженерной инфраструктуры.

На совещании обсуждались также вопросы защиты интересов дольщиков. На сегодняшний день в Единый реестр проблемных объектов в Петербурге включены 14 недобросовестных застройщиков, у которых «зависли» 30 домов и 1 паркинг. При этом было отмечено, что по всем объектам регионального плана-графика решения ли-

бо уже найдены, либо будут найдены в ближайшее время. В этом году в Северной столице уже введены в эксплуатацию 11 проблемных домов, а до конца года планируется прибавить к ним еще десять. На решение проблем дольщиков из бюджета выделено 1,76 млрд рублей. Примечательно, что дискуссия о дольщиках вновь вывела участников совещания на проблемы инфраструктуры. Губернатор Петербурга привел пример проблемных домов в Шушарах, где сегодня в чистом поле стоят просто коробки. Чтобы ввести дома в эксплуатацию, туда еще нужно подтягивать инженерные сети, строить соцобъекты и дороги, проводить благоустройство. Зачастую это обходится даже дороже, чем строить новый дом в черте города. Однако Александр Беглов заявил, что у Петербурга есть план по решению этих вопросов.

По итогам совещания было принято решение создать в Петербурге региональный Фонд помощи обманутым дольщикам. Вице-премьер Виталий Мутко отметил, что создание фонда необходимо для того, чтобы федеральный центр мог оказать содействие пострадавшим дольщикам. Участвовавший в совещании замглавы Минстроя России Никита Стасишин также считает, что создание регионального Фонда позволит ускорить завершение строительства долгостроев и оперативнее реагировать на новые проблемные новостройки, если они появятся. «Если в регионе нет своего фонда, то единственным вариантом достройки проблемных объектов станет федеральный фонд, — пояснил замминистра. — Собственный фонд ускоряет процессы принятия решений. Кроме того, он сам может выступать в качестве застройщика для завершения строительства проблемных объектов».

3,4

млн кв. метров

жилья будет введено в Петербурге в этом году (прогноз)

«Радужные» перспективы

Липецкий опыт поддержки ИЖС может пригодиться другим регионам

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин недавно побывал с рабочим визитом в Липецкой области и ознакомился с опытом региона по развитию индивидуального жилищного строительства и решению проблем дольщиков.

В ходе поездки замглавы Минстроя посетил поселок Радужный в Желтых песках, где по инициативе губернатора региона Игоря Артамонова реализуется пилотный проект поддержки ИЖС с помощью субсидий и ипотеки под низкий процент. Несколько лет назад в Радужном начали выделять земельные участки многодетным семьям, более 150 семей получили разрешения на строительство домов. Однако приступить к стройке решились не многие, так как в поселке не было никакой инженерной инфраструктуры. Дело сдвинулось, когда были выделены феде-



Замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин обсуждал в Липецке проблему достройки проблемных объектов

ральные средства на прокладку коммуникаций. Как отметил замминистра, ведомство совместно с ДОМ.РФ запустили пилотный проект по развитию ИЖС в Липецке, предусматривающий подготовку территорий под строительство. «Мы предоставили региону федеральное финансирование в размере порядка 146 млн рублей на разви-

тие инфраструктуры под ИЖС, в первую очередь транспортную, а также водоснабжение и водоотведение», — заявил Никита Стасишин. Сейчас в поселке уже подвели свет, скоро появятся вода и газ. В поселке будут работать кафе, магазины, построят два детских сада на 320 мест и школу на 660 мест.

Кроме того, как рассказали в пресс-службе администрации Липецкой области, в рамках пилотного проекта «Развитие индивидуального жилищного строительства Липецкой области» семьи, которые будут строить дома в Желтых песках, получают от областной администрации социальную выплату (от 300 тысяч до 1,3 млн рублей). Деньги могут быть направлены на погашение основного долга, оплату первоначального взноса, строительных материалов или договора подряда. Всего на субсидирование многодетных семей в областном бюджете заложено 25 млн рублей.

«Липецкая область — первый регион в России, которому из федерального бюджета выделены средства на реализацию подобного проекта, и единственная область, где на строительство частных домов выдается льготная ипотека, — отметил Никита Стасишин. — Это большое достижение руководства региона, этот опыт может

стать примером для всей страны». Как ожидается, в ноябре в Липецкую область приедет вице-премьер правительства РФ Виталий Мутко, чтобы ознакомиться с первыми результатами реализации проекта. Если опыт окажется удачным, то его могут распространить и на другие регионы.

Никита Стасишин посетил также микрорайон Европейский, где строительная компания «ОДСК», подразделение ПАО «Орелстрой», достраивает несколько объектов, брошенных прежним застройщиком. В марте этого года здесь уже был сдан в эксплуатацию многоквартирный дом, новоселье в котором отпраздновали 500 семей обманутых дольщиков. Сейчас рядом возводятся еще два дома, которые должны были быть сданы еще три года назад. Сегодня готовность зданий оценивается в 35-50%, застройщик обещает сдать объекты в декабре 2020 года.

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ рекомендовал компании, достраивающей дома, рассмотреть возможность комплексной застройки микрорайона. В частности, завершить строительство подземной парковки. Ведь жители должны быть обеспечены не только комфортным жильем, но и всей необходимой инфраструктурой.

Прямой разговор



Выставка новейших достижений и технологий в строительстве «100+ Технологии для городов»

Нормативные документы должны быть предметом диалога между регулятором и бизнесом

Справочно

Увидеть, как государство, бизнес и экспертное сообщество взаимодействуют на практике, можно было, посетив выставку новейших достижений и технологий в строительстве. На ней, в частности, был представлен проект строительства ледовой арены в Екатеринбурге. Спортивный объект возводится Уральской горно-металлургической компанией при поддержке государства. Кроме того, недавно компания построила в столице Урала клинику, вошедшую в число крупнейших в России, и разбила парк в Верхней Пышме (его площадь составляет около 40 тыс. кв. метров). Кроме того, заместитель главы Минстроя Дмитрий Волков и президент НОСТРОЙ Антон Глушков познакомились с проектами строительства транспортной инфраструктуры АО «Мостострой-11» и с новыми фасадными технологиями и материалами, производящимися в Уральском федеральном округе.



Президент НОСТРОЙ Антон Глушков (слева) и исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин

Сергей НИКОЛАЕВ

Во вторник, 29 октября, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков и президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков приняли участие в круглом столе «Надежность и безопасность в строительстве» и посетили выставку новейших строительных достижений и технологий. Эти мероприятия прошли в Екатеринбурге в рамках международного Форума 100+.

Открывая круглый стол, Антон Глушков отметил, что для профессионального сообщества крайне важно формировать позицию по техническим документам, разрабатываемым в правительстве, Минстрое и других ведомствах. Для этого в Национальном объединении строителей был создан Технический совет. Президент НОСТРОЙ отметил, что наобщедение уже дало ряд предложений, которые были учтены в актуализированной Минстроем редакции постановления правительства «Об обязательных технических требованиях к объектам». «Уверен, что тесный диалог с Минстроем даст возможность нам и нашим коллегам своевременно узнавать о технических изменениях, — подчеркнул Антон Глушков. — Совместно мы сможем разрабатывать нормативные документы, позволяющие строителям не только возводить безопасные объекты, но и выполнять работы наиболее экономически эффективным образом».

В свою очередь, Дмитрий Волков подтвердил важность вопроса экономической целесообразности в нормативно-технических документах. Он отметил, что большое количество таких документов рождает путаницу в регулировании. Минстрой планирует решить эту проблему путем обновления Федерального закона № 384-ФЗ (техрегламента о безопасности зданий и сооружений) и созданием реестра технической документации. Замглавы Минстроя России назвал ключевые задачи, стоящие перед отраслью: устранить документы, вызывающие коллизии, отменить устаревшие стандарты и выпустить новые. По его словам, сегодня создается около 150 новых документов в год, но это количество нужно увеличить. Замминистра приветствовал создание Техсовета в НОСТРОЙ. По его словам, преимуществом действующей системы стандартизации должен стать общественный консенсус.

Участники круглого стола обсудили вопросы надежности и безопасности строительства и познакомились с программой стандартизации НОСТРОЙ. Ее представил модератор мероприятия, председатель Технического совета Национального объединения Равиль Умеров. По его словам, стандарты наобщедения являются более углубленными по сравнению с нацстандартами, однако 90% из них были разработаны в 2010-2015 годах и теперь требуют актуализации.

Заместитель председателя подкомитета по инженерным системам Комитета по жилищно-гражданскому, промышленному строительству НОСТРОЙ Александр Колубков остановился на состоянии современной нормативной базы в строительстве и выступил с предложениями по структуре нормативно-технических документов. А технический директор ООО «Центр технических экспертиз «ИнформА» Елена Макаренко рассказала о роли BIM-технологий в повышении качества проектирования и строительства и стандартизации BIM. Заместитель директора департамента нормативного регулирования и контроля СПО «ССК Ур-Сиб» Дмитрий Провоторов сообщил о стандарте «Организация строительного производства», разработанном в этой саморегулируемой организации.

Точки BIM-роста



Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков на форуме в Екатеринбурге

с.1

Дмитрий Волков сообщил, что к 2024 году планируется перевести несколько областей на обязательный госзаказ с использованием информационного моделирования. «Мы считаем, что в России к этому времени общий уровень цифровой зрелости компаний будет достаточ-

ным, — сказал он. — Поэтому мы говорим, что нужны BIM-центры. Коллеги из Челябинска, к примеру, сегодня показывали готовую концепцию, которую они уже используют. В Екатеринбурге тоже такая структура создается, нечто похожее есть в Москве и в Санкт-Петербурге».

В свою очередь, директор Федерального центра нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФАУ «ФЦС») Андрей Басов рассказал о внедрении системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием технологий информационного моделирования в РФ. Спикер отдельно остановился на возможности улучшения экономических показателей инвестиционно-строительных проектов за счет возможности модернизации бизнес-процессов и сравнения стоимости совокупных затрат на ранней стадии. «У нас много информационных си-

стем в градостроительной сфере, более шестидесяти, — отметил он. — Задача не плодить новые системы, а интегрировать и связать между собой уже существующие и действующие для того, чтобы прохождение всех градостроительных процедур было простым, понятным и прозрачным на всех этапах жизненного цикла объекта». В качестве основных задач государства руководитель ФАУ «ФЦС» назвал две: обеспечение возможности применения технологий информационного моделирования и создание единой государственной отраслевой цифровой платформы управления жизненным циклом ОКС. Как известно, в развитие федерального закона № 151-ФЗ уже разработано пять приказов Минстроя России и пять постановлений правительства РФ, которые будут утверждены до конца текущего года. Говоря о второй задаче, глава ФАУ «ФЦС» отметил, что технологии информационного моделирования обеспечат «бесшовный» градостроительный процесс на местном, региональном и федеральном уровнях. «Мы понимаем, что разные регионы находятся на разном уровне цифровизации

и именно поэтому создаваемая единая платформа для участников градостроительной деятельности ГИСОГД РФ будет включать в себя, в том числе, облачное решение для субъектов, не внедривших у себя свой ГИСОГД», — подчеркнул Андрей Басов.

На питч-сессии BIM-вендоров модератор генеральный директор ООО «Конкуратор» Марина Король сообщила, что уже практически все развитые страны разработали дорожные карты внедрения BIM, а многие из них — BIM-мандаты и обязательный BIM для госзаказов. По ее словам, в России до сих пор не решен ряд проблем внедрения BIM-технологий. Так, не принята общая терминология, принципы и подходы. Применение стандартов добровольное, а практика не всегда следует стандартам. Обучение специалистов проводится только с программным продуктом, работодатель не может верифицировать базовую квалификацию специалиста по BIM.

(О других важных мероприятиях Форума 100+ читайте в следующем номере «Строительной газеты»)



СТРОИТЕЛЬНОМУ САМОРЕГУЛИРОВАНИЮ — 10 ЛЕТ

Институт саморегулирования в строительстве, пришедший в 2009 году на смену обязательному лицензированию, существует в России уже 10 лет. Столько же исполняется в этом году и крупнейшему отраслевому объединению саморегулируемых организаций (СРО) — Национальному объединению строителей (НОСТРОЙ). За это время строительным сообществом был проделан большой путь. «Стройгазета» начала серию публикаций, посвященных тому, как развивалось строительное саморегулирование «на местах». Первыми о том, каких результатов удалось достичь, а какие задачи еще предстоит решить, «СГ» рассказали руководители СРО из Москвы и Санкт-Петербурга. Сегодня свое мнение высказывают представители строителей в Северо-Западном и Приволжском федеральных округах.



KUDRINOVO.NOVOSTROYKURU

Поделиться опытом

Какие достижения Северо-Запада России можно тиражировать на всю страну



Никита ЗАГУСКИН, координатор НОСТРОЙ в СЗФО, председатель совета Ассоциации «Строительный комплекс Ленинградской области»

Несмотря на все сложности, с которыми столкнулся институт отраслевого саморегулирования в процессе своего становления, в целом можно с уверенностью сказать: саморегулирование в строительстве состоялось и привело к большим серьезным результатам. Сегодня без участия профессиональных объединений не принимается ни одно важное решение, ни один закон в области проектирования и строительства. Институт саморегулирования стал для государства главной опорой в решении вопросов и проблем российского строительного комплекса, налажено четкое взаимодействие между всеми сторонами строительного процесса — органами власти, экспертами рынка и представителями бизнеса.

Что касается Северо-Западного региона, то мы имеем в активе образцовую Ленинградскую область, на которую равняются строители всей страны. Ленобласть лидирует по многим показателям, включая такие важные, как темпы ввода жилья. Если говорить о других субъектах нашего округа, то некий дисбаланс в развитии стройки, конечно, имеется. Но мы действуем в постоянном контакте со всеми областными СРО, совместными усилиями разрабатываем инструменты для достижения поставленных целей. К примеру, в нашем регионе между многими контрольно-надзорными органами подписаны специальные соглашения, которые направлены на преодоление административных барьеров при реализации инвестиционных проектов.

Стоит отметить, что и по наполнению Национального реестра специалистов, введенного законом № 372-ФЗ, у Северо-Запада хорошая динамика. Порядка 90% наших строительных организаций имеют в своем штате

от двух необходимых специалистов. Так что и здесь работа движется в правильно заданном направлении.

В рамках координационной деятельности НОСТРОЙ по СЗФО мы планируем развивать и внедрять те нововведения, которые будут полезны для нашего региона. Мы за то, чтобы на Северо-Западе были приняты отдельные программы по развитию образовательных услуг и создан уникальный кластер рабочих специализаций. Уже упомянутая выше Ленинградская область как самая развитая территория региона, возможно, станет тем полигоном, на котором необходимо отработать все эти перспективные планы.

Сейчас перед саморегулированием поставлена задача по контролю за реализацией Национальных проектов в регионах. Но мы придерживаемся позиции, что надо не только регулировать и контролировать, но и помогать, поддерживать застройщиков в непростой для них переходный период от долевого строительства к проектному финансированию. Нуждаются в помощи и подрядчики в части контроля ценообразования при заключении контрактов по государственным и муниципальным заказам.

Среди первоочередных задач НОСТРОЙ — повышение уровня безопасности на строительных объектах. В этом направлении ведется методическая работа, утвержден Стандарт по управлению охраной труда в строительных организациях, создан веб-ресурс «Электронный инспектор». В организационном плане налаживается взаимодействие с территориальными органами Роструда, представители СРО участвуют в расследовании несчастных случаев на стройплощадках. НОСТРОЙ также работает в международном проекте создания «Парка безопасности» на базе СПбГАСУ. Считаю, что тот положительный опыт, который уже накоплен на Северо-Западе, целесообразно использовать и в других регионах России. Это поможет не только снизить количество несчастных случаев на стройплощадках, но и значительно ускорить процесс формирования работоспособной системы охраны труда в отрасли.

Быть в тонусе

Специалистам отрасли надо постоянно повышать свою квалификацию



Дмитрий КУЗИН, координатор НОСТРОЙ в ПФО, президент СРО «Объединение нижегородских строителей»

В этом году саморегулированию исполняется десять лет. И если поначалу можно было услышать слова сомнения относительно правильности перехода от лицензирования к саморегулированию, то в последние два-три года этот вопрос уже не поднимается. Саморегулирование состоялось! Существенные изменения в работу саморегулируемых организаций (СРО) в строительстве внес федеральный закон № 372-ФЗ от 2016 года. Благодаря этому документу удалось очиститься от большого числа так называемых «коммерческих» СРО, очень серьезно был скорректирован состав членов Реестра СРО. Я надеюсь, что в ближайшее время этот процесс оздоровления успешно завершится.

В соответствии с этим же законом был введен принцип регионализации СРО. Саморегулируемые организации, работающие по региональному принципу, лучше знают местные строительные компании и могут наладить эффективный контроль за их работой, оказать методическую помощь своим членам. К слову, в нашем регионе деятельность СРО после принятия этого закона существенно не изменилась: подавляющее большинство членов наших СРО на тот момент составляли нижегородские компании.

Если говорить о работе Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) в целом, то следует отметить тесное взаимодействие между НОСТРОЙ и Министерством строительства и ЖКХ, законодателями обеих палат Федерального собрания. НОСТРОЙ ак-

тивно участвует в рассмотрении законодательных инициатив, дает свои предложения, замечания, рекомендации, которые нередко учитываются при подготовке нормативных документов.

Важное направление деятельности саморегулируемых организаций в строительстве — оценка квалификаций специалистов. В этой связи также хочу напомнить, что по инициативе правительства РФ было создано Национальное агентство развития квалификаций (НАРК). Решением НАРКа организованы Советы по профессиональным квалификациям (СПК) в строительстве. Эта работа отнесена к функциям НОСТРОЙ. СПК принимают решения по созданию Центров оценки квалификаций (ЦОК), обладающих экзаменационными площадками и методическими центрами. Как правило, это наши вузы, которые ведут подготовку специалистов для строительной отрасли. Оценка квалификаций, по стандартам СРО, требуется тем специалистам, которые внесены в Национальный реестр.

СПК в строительстве уже реально действует. В частности, от СРО ПФО на настоящий момент подано десять заявок на создание ЦОКов. Процесс открытия центров идет не так быстро, как первоначально планировалось. У нас в стандартах было записано, что к 1 июля этого года мы уже должны были иметь оценку квалификации всех специалистов, однако срок был отодвинут еще на один год. Экзамены по оценке квалификаций должны проводиться каждые три года — такая жесткая периодичность заставляет строителей быть «в тонусе» и постоянно повышать свою квалификацию. Поскольку ЦОКи только создаются, в стандартах снова придется переносить эти сроки. Тем не менее, оценка квалификаций — это общероссийский тренд, с которым мы обязаны считаться.



СЕРГЕЙ ПЕТРОВ FROM PEXAVAY

БИЗНЕС



3,2

млн кв. метров

жилья продано
в Санкт-Петербурге за девять
месяцев текущего года

Закон больших компаний

Доля крупных девелоперов в продажах жилья в Петербурге растет

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Более пяти тысяч экспертов-участников Международного жилищного конгресса в течение нескольких дней обсуждали ситуацию на рынке жилой недвижимости Северной столицы. Вопреки опасениям переход на проектное финансирование не привел к резкому сжатию рынка и стремительному росту цен. Как сообщила руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева, за девять месяцев в Петербурге было продано 3,2 млн кв. метров. «Эту цифру можно считать нормой, — утверждает Трошева. — В прошлом году из-за ожидания роста цен в связи с переходом застройщиков на эскроу спрос был выше, но это был ажиотажный спрос». За три квартала прирост средних цен на рынке петербургской агломерации составил 6%, однако в крупных проектах комплексного освоения территории средний бюджет покуп-

ки квартиры почти не изменился и составил в эконом-классе 3,5 млн рублей, в комфорт-классе — 5 млн, а в сегменте «комфорт плюс» — 6,2 млн рублей. Вместе с тем было бы неправильным утверждать, что на рынке не происходит никаких перемен. Среди актуальных тенденций эксперты отмечают концентрацию бизнеса в руках крупнейших застройщиков и снижение среднего возраста ипотечных заемщиков.

Рынок консолидируется

После перехода на проектное финансирование доля крупных девелоперов в общем объеме продаж жилья в Петербурге выросла на 10 процентных пунктов и превысила 60%. А если взять последние десять лет, то объем предложения от первой десятки петербургских девелоперов вырос почти в два раза. В 2009 году он составлял 2,5 млн кв. метров, в 2019-м — уже 4,5 млн кв. метров, подсчитали в Knight Frank St Petersburg. При этом состав первой десятки менялся незначительно. Сейчас первое место занимает Setl Group, за ней следует «Группа ЛСР», а Группа «Эталон» замыкает тройку лидеров. Эксперты не видят в этом ничего удивительного. У крупных за-

стройщиков обычно одновременно реализуется несколько проектов, часто больше десяти, каждый из которых выводится на рынок очередями. Поэтому они постоянно пополняют предложение большими объемами и делают это быстрее небольших компаний, которые строят один-два дома.

Специалисты видят в этом как минусы, так и плюсы. Так, по мнению директора департамента недвижимости Группы ЦДС Сергея Терентьева, монополизация никогда не идет на пользу ни продукту, ни покупателю. Однако он считает, что говорить о монополизации рынка все же рано, ведь десять игроков — это больший выбор с точки зрения продукта и цены. В то же время консолидация позволит очистить рынок от компаний, которые не могут работать в новых условиях.

Покупатели молодеют

Одной из центральных тем Жилищного конгресса стала ипотека. И это не случайно, ведь именно ипотечное кредитование является сегодня единственным способом решения квартирного вопроса для многих россиян. Как ожидается, до конца года ставки по ипотечным кредитам могут упасть ниже 9%, а семьи с двумя и более детьми могут получить ипотеку с господдержкой по еще более низкой ставке — 5% годовых.

За 20 лет существования жилищного кредитования в России ипотека действительно стала массовым продуктом, а ипотечный заемщик сильно помолодел. «Главная тенденция последних лет — снижение среднего возраста нашего клиента, — отмечает начальник отдела маркетинга компании «Росстройинвест» Екатерина Пчелкина. По ее словам, если десять лет назад типичному покупателю квартиры класса масс-маркет было 40 лет, то сейчас квартиры приобретают те, кому 30-32 года. При этом у миллениалов собственные представления о том, какой должна быть квартира. Они, как правило, выбирают жилье недалеко от работы, ценят эргономичность. Никаких узких коридоров и темных углов. По словам генерального директора «КВС. Агентство недвижимости» Анжелики Альшаевой, для молодых важно, какими будут лифты, холлы, лестничные проемы, будет ли на территории ландшафтный дизайн и видеонаблюдение.

Это заставляет и девелоперов вносить изменения в проекты. По данным «Петербургской Недвижимости», все чаще застройщики используют системы «умный дом», растут качество отделки от застройщика и доля квартир с отделкой в предложении. Сегодня 60-65% квартир в масс-маркете предлагается с отделкой. При этом из-за дешевеющей ипотеки стала потихоньку расти средняя площадь приобретаемых лотов. Молодые люди чаще стали приобретать «двушки» или «трешки» площадью от 45 кв. метров. Хотя в целом структура спроса в городском масс-маркете не претерпевает пока решительных изменений — 73-75% покупок приходится на квартиры-студии и однокомнатные квартиры.

Антон МАСТРЕНКОВ, Сергей ВЕРШИНИН

Второй год подряд Россия показывает хорошие результаты в области снижения административных барьеров в строительстве, продвигаясь вверх в рейтинге Всемирного банка Doing Business. Напомним, что в 2018 году по направлению «Получение разрешений на строительство» РФ поднялась сразу на 67 позиций — со 115-го на 48-е место. В этом году Россия продвинулась еще на 22 позиции и заняла 26-е место среди 190 оцениваемых стран, обогнав такие страны, как Германия (30-е место) и Китай (33-е место), и вплотную приблизившись к Великобритании и США (23-е и 24-е места соответственно).

По мнению министра строительства и ЖКХ РФ Владимира Якушева, ключевым фактором улучшения показателей в рейтинге стала оптимизация процедур технологического присоединения. Эксперты Всемирного банка также учли ранее реализованные Минстроем меры по сокращению срока выдачи разрешений на строительство (до 7 рабочих и 9 календарных дней) и градостроительных планов земельных участков (до 20 рабочих и 28 календарных дней). Глава Минстроя России сообщил также, что на федеральном уровне рассматривается возможность дальнейшего сокращения сроков ключевых административных процедур. Так, время выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию планируется сократить до пяти рабочих дней, срок выдачи ГПЗУ — до 14 рабочих дней. Согласно данным рейтинга, сегодня для строительства небольшого непроизводственного объекта в России потребуется пройти 13 административных процедур, потратив на это 165 дней. Затраты на административные процедуры для строительства такого объекта составят 1,1% от стоимости объекта.

Делайте бизнес!



Россия продолжает снижать административные барьеры в строительстве

Как известно, позиция России в рейтинге Doing Business определяется на основе показателей двух городов — Москвы (вес 70%) и Санкт-Петербурга (вес 30%). Поэтому продвижение России не в последнюю очередь связано с реформированием процесса прохождения государственных процедур в Москве, в том числе с переводом в электронный вид услуг ресурсоснабжающих организаций. Так, с декабря 2018 года на портале mos.ru стал доступен сер-

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РФ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Ключевым фактором улучшения показателей в рейтинге стала оптимизация процедур технологического присоединения, в том числе в рамках реализации пилотного проекта по переводу услуг ресурсоснабжающих организаций в электронный вид, регламентируемого постановлением правительства РФ № 955»

вис по подключению объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. Это способствовало сокращению сроков взаимодействия с сетевыми организациями. На сегодняшний день застройщики подали в столице более 6 тысяч заявок на подключение объектов к различным видам ресурсов. Сроки технологического присоединения к сетям ПАО «МО-ЭСК» сократились до 41 дня. Сегодня такими результатами, помимо России, могут похвастаться только ОАЭ и Таиланд.

Положительным образом на положении РФ в рейтинге сказалось и упрощение порядка проведения инженерных изысканий на базе созданных информационных ресурсов (Геофонд и Сводный план подземных коммуникаций и сооружений) и доступа к ним строительных организаций.

Гармоничный подход

Застройка территории Бадаевского пивоваренного завода — один из самых интересных девелоперских проектов Москвы



Проект развития территории Бадаевского завода

Оксана САМБОРСКАЯ

Во всех крупных мегаполисах мира сталкиваются и дополняют друг друга две тенденции — стремление максимально сохранить историческую застройку и необходимость открыть дорогу новому строительству. Бережное отношение к наследию дает жителям ощущение причастности к городу и привлекает туристов, современное строительство говорит об амбициях и технических возможностях. Сочетать два эти тренда не всегда бывает легко, однако опыт развития Москвы дает хорошие примеры решения сложной задачи.

Сегодня одной из городских площадок, где встречаются старое и новое, является территория Бадаевского пивоваренного завода. Компания Capital Group разворачивает здесь строитель-

ство жилого комплекса по проекту одной из лучших архитектурных команд мира — швейцарского бюро Herzog & de Meuron («Герцог и де Мерон»).

Как говорят в компании, задача проекта — сохранить исторические здания в первоначальном виде и открыть для города ранее утраченный архитектурный ансамбль XIX века. «Для нас крайне важно бережное отношение к элементам культурного наследия и обеспечение их сохранности. Если бы мы не хотели сохранить памятники, то зачем тогда вообще нужен весь этот проект с парком и домом на колоннах, который мы разрабатываем несколько лет?» — подчеркнул исполнительный директор Capital Group Михаил Хвесько.

Ансамбль Бадаевского завода раскинулся на берегу Москвы-реки в самом центре города. Всего на участке Capital Group площадью 6 гектаров находятся

три строения. Два из них являются памятниками промышленной архитектуры и объектами культурного наследия, еще одно — перестроенное в советское время здание документально не имеет большой исторической ценности, но его первоначальный вид будет восстановлен по инициативе девелопера. Это позволит вернуть москвичам утраченный архитектурный ансамбль XIX века и сам дух этого места. Работы планируется проводить поэтапно. За долгие годы здания завода сильно обветшали, и первое, что предстоит сделать девелоперу, — выполнить работы по обеспечению сохранности исторически значимых корпусов. Для этого будут усилены фундаменты, укреплены стены и перекрытия, проведены другие необходимые мероприятия.

Новый объект — «дом на колоннах» — будет возведен рядом, ближе к набережной, а не над заводом. Конструкция здания позволит историческому ансамблю не потерять «контакт» с рекой и городом. А связью старого и нового станет открытый парк площадью 4 гектара. «Неординарное решение!» — говорят практически все, кто видит проект. Здание как будто «летит» над землей на стройных опорах. Но достаточно ли устойчивой будет такая конструкция? В компании полагают, что никаких оснований для беспокойства нет. Современные технологии позволяют строить крупные объекты практически в любом месте. И данный проект разрабатывался под конкретный грунт. Специалисты Capital Group провели геологические изыскания и установили, что серьезной карстовой опасности на этой территории нет, все нагрузки рассчитаны с многократным запасом прочности. «Конструкция действительно не имеет

аналогов в России, но она учитывает все действующие строительные нормы, в том числе требования по безопасности», — утверждает Михаил Хвесько.

«Проект застройки территории Бадаевского пивоваренного завода — безусловно, один из самых интересных в Москве. Не сомневаюсь, что при удачной реализации концепции это место станет по-настоящему культовым и для горожан, и для туристов, — считает партнер и главный архитектор бюро «Крупный план» Сергей Никешкин. — Честно говоря, швейцарское бюро Herzog & de Meuron, разработавшее проект, — мои любимые архитекторы. Это профессионалы мирового уровня, каждый их проект — культурное достояние. Они понимают, как важно гармонично вписать реконструируемое здание в архитектурный, ландшафтный, исторический контекст и при этом создать что-то принципиально новое».

Цитата в тему

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АРХИТЕКТУРНОГО БЮРО IND ARCHITECTS АМИР ИДИАТУЛЛИН: «Город растет и развивается, и здесь очень важно соблюсти баланс: сохранить идентичность места, но при этом наполнить его новыми современными смыслами. Несмотря на историческую ценность Бадаевского завода, это все-таки была «серая» зона на карте Москвы, хоть и в очень хорошем месте. Для столицы невозможная роскошь иметь такие «пятна» — это плохо для экономики города, его безопасности и связи территорий. Новая концепция — «микс» из старых построек-памятников архитектурного наследия и ультрасовременных зданий с инновационными инженерными решениями. Идеальное решение сохранить старое для потомков — не огородить и сделать музей, а удачно вписать в современный контекст»

Вода и Рафинад

Девелопер группы «Сити-XXI век» продолжает развивать формат миниполиса



Миниполис Рафинад в Химках

Оксана САМБОРСКАЯ

В последнее время девелоперы чуть ли не главный маркетинговый акцент делают на создании в своих жилых комплексах комфортной городской среды. И особую «ценность» при этом приобретает вода. Даже если есть просто вид на водную гладь из окна, то это уже хорошо. Если же с водой можно вступить в «контакт», например, прогуляться по набережной, то цена недви-

жимости может возрасти кратно. В Подмоскowie эта тенденция пока не так ярко выражена, как в столице, но первые примеры подобного подхода уже есть. Один из них — миниполис Рафинад, который девелоперская группа «Сити-XXI век» возводит в 10 км от МКАД, в Химках. Здесь вода становится своеобразной осью и главной точкой притяжения проекта.

Площадь участка, на котором расположен миниполис, составляет 12,84 гектара, и река Клязьма делит его на две части. Надо сказать, что участки с такими природными «данностями» в ближайшем Подмоскowie редкость. Между берегами реки будет перекинут мост, а благоустроенная набережная, по замыслу авторов проекта, станет любимым местом для прогулок жителей. Кроме того, на воде появится «остров развлечений» — зона активного досуга с детскими игровыми площадками. Там будет чем заняться и взрослым — для них построят площадки для занятий спортом.

В проекте есть и первая в Московском регионе водная тематическая детская площадка в составе ЖК (и в этом Рафинад превзошел московских конкурентов). Площадка расположена во внутреннем пространстве Рафинада, на главной аллее комплекса, и ориентирована на детей младших возрастов, для которых ежедневные прогул-

ки на острове могут быть неудобны (так как идти туда через весь масштабный ЖК довольно далеко). Площадка имеет «водный» концепт: она оборудована МАФами с кораблем и маяком, а часть ее занята сухим фонтаном, который будет радовать родителей и станет зоной веселой игры для детей.

Идея «жизни на природе» находит свое отражение и в архитектурных решениях. Здания органично вписываются в природный ландшафт, цветовая палитра не диссонирует с окружением. Архитектурную концепцию фасадов разработало архитектурное бюро «Геккель», авторству которого принадлежит ряд клубных домов столицы. Функциональные квартиры, зеленое окружение, насыщенная инфраструктура и благоустройство — вот очевидные достоинства этого проекта.

«К вопросу создания среды мы относимся максимально скрупулезно, потому что сегодня это эффективный инструмент отстройки от конкурентов и создания дополнительной стоимости, — говорит директор по продукту девелоперской группы «Сити-XXI век» Мария Могилевцева-Головина. — Бла-

годаря этому цена квадратного метра в наших проектах всегда не менее чем на 15% выше окружения». В Рафинаде минимальная стоимость лота без отделки — 2,46 млн рублей, с отделкой — 2,86 млн рублей.

Если говорить о строительной составляющей, то всего в миниполисе запроектировано 11 монолитных 8-этажных домов на 1603 квартиры общей площадью 124885 кв. м. Строительные работы идут с соблюдением графика: в корпусе 6 залита фундаментная плита, начался монтаж конструкций первого этажа. В корпусах 4 и 5 завершен первый этаж, начались работы по монтажу второго этажа. Корпус 1 вырос на два этажа над землей.

Чтобы жителям не надо было тратить время на дорогу, в миниполисе будет вся необходимая для жизни инфраструктура: учебный комплекс на 276 мест, более 50 магазинов и кафе, 20 спортивных и детских игровых площадок, многоуровневый наземный паркинг (около 11 тыс. кв. м), «Соседский клуб». Возводить жилье и объекты инфраструктуры планируется в две очереди.

Справочно

Девелоперская группа «Сити-XXI век» работает на рынке 20 лет, входит в группу компаний «Новард». В портфеле девелопера более 60 реализованных проектов на рынке жилой недвижимости в различных районах Москвы и Московской области. В 2010 году девелопер вывел на рынок новый продукт — миниполис. Его идея заключается в организации единого жизненного пространства, которое включает управление жилыми комплексами и активную среду социальных коммуникаций. Наиболее известный проект компании в Москве — миниполис Строгинский площадью 500 тыс. кв. м. В Подмоскowie «Сити-XXI век» развивает миниполисы Радужный в Видном и Самоцветы в Люберцах.

РЕГУЛИРОВАНИЕ



В трех измерениях

В столице изменились правила получения Архитектурно-градостроительного решения

Оксана САМБОРСКАЯ

31 октября вступило в силу постановление Правительства Москвы № 1370-ПП от 18.10.2019 «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы № 284-ПП от 30.04.2013», в соответствии с которым изменились правила получения госуслуги «Архитектурно-градостроительное решение» (АГР).

Как сообщил главный архитектор Москвы, первый заместитель председателя Москомархитектуры Сергей Кузнецов, отныне в обязательный перечень документов для получения АГР включены схемы комплексного благоустройства земельного участка и сведения об отделке квартир для жилых зданий. Кроме того, необходимо будет предоставить 3D-модель здания. «Это сделано для того, чтобы у экспертов сложилось более полное представление и о самом проекте, и о прилегающей территории, а будущим жителям уже на этапе АГР были гарантированы качественное

новшеством, а скорее законодательно закреплённой практикой.

«Утверждение АГР основывается на детальной схеме размещения жилых и нежилых помещений, транспортных путей внутри проекта, плана благоустройства территорий и т.д., — отмечает генеральный директор агентства недвижимости «БОН ТОН» Наталия Кузнецова. — Нововведение не вносит особых новшеств в саму структуру АГР. Застройщики и до этого демонстрировали схему комплексного благоустройства земельного участка и предоставляли сведения о наличии отделки. Возможно, новшеством является создание 3D-модели как приложения к АГР. Что касается гарантий исполнения данных схем благоустройства и качества отделки, то эти пункты не закрепляются окончательно на этапе АГР».

«Требования полностью соответствуют современным тенденциям, — считает и главный архитектор Градостроительного института пространственного



Цитата в тему

СЕРГЕЙ КУЗНЕЦОВ, ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР МОСКВЫ:

«Получить Архитектурно-градостроительное решение в столице теперь можно будет только после предоставления схемы комплексного благоустройства земельного участка и сведений об отделке квартир для жилых зданий. Обязательно потребуются и 3D-модель самого здания»

благоустройство и отделка, — пояснил Сергей Кузнецов. — Это очень важный шаг в сторону увеличения качества, связанный в первую очередь с нарастающим объемом проектирования и строительства за счет бюджета города Москвы в рамках программы реновации».

Одновременно меняется и форма подачи заявления на получение этой услуги. Оформление АГР будет производиться в обновленном электронном формате. В частности, по словам председателя Москомархитектуры Юлианы Княжевской, благодаря модернизации сервиса произведена структуризация полей электронной формы заявления, сокращено их количество, что в свою очередь сокращает и время заполнения заявления. Также в рамках модернизации была реализована возможность отъезда заявления из «личного кабинета» официального сайта мэра Москвы. Теперь сделать это можно, не выходя из офиса или дома без оформления дополнительных документов, что существенно экономит время заявителя.

По мнению участников рынка, изменения вполне соответствуют требованиям времени, но не являются

моделирования и развития «Гипрогор Проект» Ирина Радаева. — Благоустройство территории и отделка мест общего пользования сегодня являются неотъемлемой частью проектов по строительству различных объектов независимо от их назначения. Благодаря такому подходу город получает не только здания, но и благоустроенную среду. Да, придется делать доработанные модели, но это только на пользу, в том числе самим проектировщикам. Трехмерная модель помогает экспертам рассматривать объект со всех ракурсов. Во многих случаях она может служить убедительным обоснованием принятых решений и аргументом на этапе согласования сводного сметного расчета, в особенности в отношении городских заказов».

Изменения в порядке получения АГР, особенно в части предоставления в перечне документов 3D-моделей зданий, кажутся вполне логичными и обоснованными и партнеру, главному архитектору бюро «Крупный план» Андрею Михайлову. «Российский строительный комплекс активно движется в сторону внедрения информационного моделирования в повседневную практику проектирования, — уверен эксперт.

Механизмы для расселения

Новый закон позволит ускорить сокращение объемов аварийного жилого фонда

Алексей ЩЕГЛОВ



Цитата в тему

МАКСИМ ЕГОРОВ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ МИНСТРОЯ РОССИИ:

«Региональные власти пользуются тем, что законодательство позволяет не ремонтировать дома с износом более 70%. В результате дом ветшает-ветшает и превращается в аварийный. Поэтому рассматривается возможность выделения таких МКД в отдельную подпрограмму капремонта. Она будет не долгосрочной, а краткосрочной. И за такими домами будет отдельный учет»

В Госдуме состоялись презентация и обсуждение подготовленного Минстроем России законопроекта, предусматривающего внесение ряда изменений в Жилищный кодекс РФ и федеральный закон о Фонде ЖКХ. Как подчеркнул заместитель главы Минстроя России Максим Егоров, представляя документ на заседании Экспертного совета Комитета ГД РФ по жилищной политике и ЖКХ, предложенные корректировки позволят выстроить новые механизмы по обеспечению устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда. В целом же проектируемые нормы призваны содействовать решению целого спектра задач в рамках выполнения мероприятий федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» нацпроекта «Жилье и городская среда».

В частности, в числе важнейших из новелл замминистра выделил нормы законопроекта, расширяющие полномочия федеральных органов в сфере жилищных отношений. После его принятия они смогут шире определять основания, порядок и критерии признания МКД аварийным, что должно происходить в случаях, когда физический износ основных конструктивных элементов дома превышает 70%.

В свою очередь региональные власти получат право устанавливать дополнительные меры поддержки собственников квартир по обеспечению их жильем помещениями, но при условии, что жилое помещение, находящееся в собственности у граждан в аварийном доме, единственное. В законопроекте содержится норма о необходимости создания маневренного жилого фонда, предусматриваются случаи и сроки предоставления гражданам в нем помещений.

Четче оговаривается и роль Фонда ЖКХ в процессе переселения граждан. Ключевое условие предоставления финансовой поддержки со стороны Фонда — дальнейшее целевое использование земельных участков под расселенными домами. Одновременно законопроект расширяет число способов расселения, на которые можно будет потратить средства финподдержки (субсидированная льготная ипотека для расселяемых, создание специализированного (маневренного) жилого фонда, осуществление дополнительных социальных выплат на цели обеспечения жильем собственников жилых помещений, расположенных в подлежащих расселению аварийных домах, а также предоставление субсидий застройщикам при реализации механизма по развитию застроенных территорий).

Как считает Максим Егоров, такая мера заодно простиमुлирует приток внебюджетных средств на цели переселения.

При этом он подчеркнул, что законопроект сохраняет проживающим в аварийных домах россиянам все действующие на сегодняшний день жилищные права и гарантии. И те из граждан, кто сегодня проживает в жилье на условиях социального найма, смогут по-прежнему воспользоваться правом на получение пригодного для проживания помещения равнозначной площади и на тех же условиях. А собственникам жилья в аварийных МКД сохраняются гарантии и возможности по самостоятельному сносу или реконструкции дома в разумные сроки, по выплате возмещения за изымаемое жилое помещение или предоставление взамен другого жилого помещения с зачетом его стоимости по соглашению между собственником и органом власти, осуществляющим изъятие.

«Проектируемые нормы, предусматривающие предоставление гражданам субсидий на приобретение жилых помещений, возмещение процентных расходов по ипотечным кредитам, помещений маневренного фонда, жилищного фонда социального использования, дополняют действующие механизмы переселения граждан из аварийного жилья. Такие средства будут выделяться в пределах сумм, заложенных на реализацию нацпроекта «Жилье и городская среда», — заключил Максим Егоров.

В целом, по мнению участников обсуждения, законопроект имеет хорошие шансы на скорое принятие. Но финальная точка в шлифовке его положений не поставлена. К примеру, в текст законопроекта не вошел термин «ветхое жилье», — отмечает секретарь экспертного совета Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Павел Склянчук. — От него решено отказаться, так как что собой представляет «ветхое жилье» — пока не определено окончательно из-за слишком широкого толкования этого понятия». Дискуссия по законопроекту будет продолжена на парламентских слушаниях 7 ноября.

Равнение на лучших

«Тамбовская сетевая компания» пополнила ряды «Образцовых предприятий ЖКХ»



Председатель наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин (в центре), глава администрации Тамбовской области Александр Никитин (слева) и исполнительный директор АО «Тамбовская сетевая компания» Валерий Каширский (справа)

Справочно

■ Реестр компаний, награжденных знаком отличия «Образцовое предприятие ЖКХ», ведется Фондом ЖКХ, ознакомиться с ним можно на сайте госкорпорации.

Алексей ЩЕГЛОВ

Преобразования, которые идут сегодня в жилищно-коммунальном хозяйстве, требуют не только финансовой поддержки, но и морального поощрения. Ведь, как и в любом сложном деле, многое зависит от настроения людей. Поэтому в сентябре 2018 года Фондом содействия реформированию ЖКХ был утвержден знак отличия «Образцовое предприятие ЖКХ». Таким знаком и памятным дипло-

мом награждаются предприятия отрасли за успехи в управлении, модернизации, строительстве объектов коммунальной инфраструктуры, за внедрение современных энергосберегающих и энергоэффективных технологий. Тогда же, в сентябре прошлого года, состоялась и первая церемония награждения новым знаком отличия. Его вручили гендиректору ООО «Полигон» из Карачаево-Черкесской Республики Ахмету Чехову. А сегодня яркие таблички с надписью «Образцовое предприятие ЖКХ» красуются

уже на зданиях 15 предприятий в 14 субъектах России.

Последняя по времени церемония состоялась совсем недавно. 15 октября в городе Мичуринске Тамбовской области председатель наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин и генеральный директор Фонда Константин Цицин наградили «знаком качества ЖКХ» исполнительного директора АО «Тамбовская сетевая компания» Валерия Каширского, ему также вручили табличку «Образцовое предприятие ЖКХ» и памятный диплом. Теперь о передовом опыте предприятия узнают жители не только Тамбовской области, но и других регионов России.

Выбор пал на коммунальщиков из Тамбовской области неслучайно. «Тамбовская сетевая компания», в которой трудятся сегодня более 2,5 тысячи человек, активно занимается реконструкцией и модернизацией сетей и оборудования, строительством новых объектов, внедряет современные технологии. Можно с полным основанием сказать, что компания перешла от принципа «латания дыр» к комплексной замене электросетей в каждом населенном пункте, провела модернизацию систем теплоснабжения в городах Уварово, Жердевка, Рассказово, Кирсанов, в Мичуринском районе. Проведенные «ТСК» за последние год мероприятия позволили снизить потери электрической энергии в сетях до 12,5%, обеспечили качество и надежность энергоснабже-

ния потребителей. К отопительному сезону 2017-2018 годов компании удалось построить восемь котельных общей мощностью около 33 МВт в городах Мичуринске и Моршанске. Кроме того, были введены в эксплуатацию локальные системы водоснабжения в шести населенных пунктах и трех районах области, в том числе в городах Рассказово, Уварово, Котовске, что позволило сократить потери воды с 30-40% до 15-16%, а на некоторых территориях — до 10%.

За качеством очистки стоков в подведомственных «ТСК» населенных пунктах ведется постоянный контроль, применяются биотехнологические методы доочистки воды с помощью специальных растений. А в городе Уварово с целью оптимизации гидравлических режимов смонтированы 9 станций подкачки воды в многоквартирных домах, что сразу позволило снизить затраты электроэнергии на транспортировку воды и уменьшить давление в подающем водоводе на 1,5 атмосфер. Как следствие — значительно снизилось число прорывов.

В настоящее время продолжают реконструкцию и капитальный ремонт водопроводных сетей в городах Рассказово, Котовске, Уварово, рабочих поселках Ржакса, Мучкапский. По завершению этих работ уровень износа ключевых объектов будет снижен с 85% до 70%. Запланированы и другие проекты.

«Вы попали в два десятка лучших предприятий ЖКХ страны, — заявил на церемонии награждения председатель наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин. — Спасибо за ваш труд!» Со своей стороны, глава администрации Тамбовской области Александр Никитин поблагодарил руководство Фонда за оказываемую поддержку и отметил важность продолжения работы по модернизации коммунальной инфраструктуры.

Малыми средствами

Цитата в тему

ЗАМПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА ГОСДУМЫ ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЖКХ ПАВЕЛ КАЧКАЕВ: «Темпы капремонта набраны неплохие, ежегодно в России ремонтируется более 40 тысяч многоквартирных домов. Поэтому главные проблемы лежат в другой плоскости. Так, на капремонт аккумулируется примерно 180-190 млрд рублей, из которых ежегодно не дорасходуется 10-15%. Эти средства должны быть в обороте, и данный момент необходимо учесть в Стратегии-2035»

Что могут сделать владельцы спецсчетов для улучшения жизни в своем доме



Алексей ЩЕГЛОВ

Одной из главных задач прошедшего в Москве Всероссийского форума «Капитальный ремонт многоквартирных домов: поддержка собственников жилья» стала популяризация лучших практик капремонта. Пока, несмотря на все усилия, доля МКД, накапливающих средства на спецсчетах в Москве и в других субъектах, относительно невелика (на 1 сентября 2019 года всего 12%), и растет она медленно. Хотя в перспективе именно активные собственники, а не региональные фонды должны стать основной движущей силой капремонта в стране.

Открывая мероприятие, глава НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева отметила, что в столице проводится реальная политика по поддержке владельцев спецсчетов, и этот опыт может быть использован в других субъектах Федерации. «Москва — один из немногих регионов, где в принципе дома ремонтируются комплексно, — отметил зампреда Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Павел Качкаев. — Если сравнивать с другими регионами, где проводится только два-три вида работ, то столица работает с большими объемами. Это сложно, но город с этим справляется». Есть в Москве и другие интересные особен-

сти. Так, Городской комиссией по обеспечению общественного контроля за реализацией Региональной программы капитального ремонта наработана положительная практика проведения досудебных согласительных разбирательств по вопросам организации капремонта и качества работ. «Благодаря этому только за этот год 51 дом был избавлен от долгих судебных разбирательств, — рассказала руководитель регионального центра «ЖКХ Контроль» города Москвы Вера Москвина. — Этот опыт необходимо распространить в регионы». Свой вклад в дело поддержки собственников жилья вносит и специально созданная столичная Ассоциация собственников и владельцев спецсчетов. Эта структура занимается популяризацией лучших технологий и практик капремонта, а ее специалисты помогают владельцам жилья на переговорах с банками, при контактах с надзорными органами и в проведении экспертиз.

Сегодня многие граждане опасаются, что не смогут «потянуть» капитальный ремонт своими силами. Ведь одно только утепление фасада стандартной «панели» стоит от нескольких миллионов рублей. Но даже имея небольшие собственные средства, жильцы могут существенно улучшить качество жизни в доме и снизить суммы платежей. Один из путей — получение господдержки на реализацию проектов по повышению энергоэффективности МКД. Как рассказал замдиректора Департамента мониторинга региональных систем капитального ремонта и экспертно-методического обеспечения Фонда ЖКХ Андрей Ульянов, самое простое, что могут сделать практически все собственники — это установить в доме погодозависимую автома-

тику регулирования отопления, которая сразу же устраняет так называемые перетопы. Наиболее доступный по цене набор такой автоматики обойдется не дороже 450-600 тысяч рублей (с установкой). Таким образом, в не самой большой одноподъездной многоэтажке экономия ресурсов может превысить 700 тысяч рублей в год, то есть перекроет затраты. И это в любом случае выгоднее, чем открывать форточки и переплачивать за отопление. «Из 40 проектов, которые одобрены Фондом в этом году, в 13 устанавливали только автоматику и больше ничего не делали, — сообщил Андрей Ульянов. — Ежегодная экономия по всем проектам составит 25 млн рублей». Следующий уровень — установка индивидуального теплового пункта, что позволяет приготавливать в доме горячую воду хорошего качества (обойдется в 700-900 тысяч рублей). В среднем же энергоэффективные мероприятия дают более 20% экономии.

Цитата в тему

ПРЕЗИДЕНТ ФОНДА «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА» НАДЕЖДА КОСАРЕВА: «Сложилась чересчур строгая система контроля в сфере управления МКД, и государству стоит снизить свое стремление уследить буквально за всем в жилищной сфере. Спецсчет устроен для тех, кто осознает себя хозяином в доме и, имея собственные деньги, «заказывает музыку». Чтобы активные собственники стало больше, необходимо снять законодательные барьеры, предоставить доступ к заемным средствам и обеспечить собственников информационно-методической поддержкой»

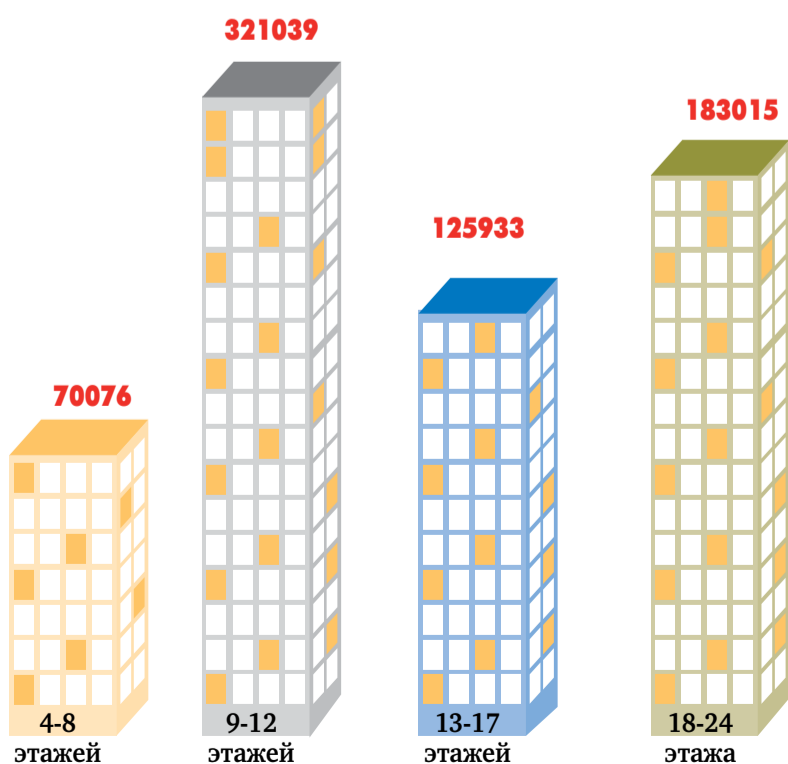
ДОМИК В КРЫМУ



Самый высокий и одновременно самый большой по площади дом в Республике Крым — 22-этажный корпус с апартаментами в ЖК «Аю-Даг Resort & Spa»

Многokвартирные дома возводятся на полуострове только в главных городах

Этажность строящихся в Республике Крым домов
(по совокупной площади квартир, кв. м)



Источник: ИРСО, по состоянию на октябрь 2019 года

Дмитрий СИМОНОВ

Республика Крым относится к числу регионов, где широко развито индивидуальное жилищное строительство, поэтому доля индустриального жилищного строительства здесь относительно невелика. По данным Росстата, на начало октября она составляла всего 38,9%, хотя и выросла за предшествующие 12 месяцев более чем на 9 п.п. Текущий объем индустриального строительства за девять месяцев составлял 700 063 кв. м, ввести в эксплуатацию до конца года планируется 114 625 кв. м жилья. Подробности в аналитическом обзоре, подготовленном «Строительной газетой» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

Что? Где? Кто?

По состоянию на начало октября жилищное строительство на территории Республики Крым вели 27 застройщиков (брендов), которые были представлены 36 компаниями (юридическими лицами). Они возводили в общей сложности 124 объекта на 13 260 квартир (апартаментов), совокупная площадь которых составляет 700 063 кв. м. Основной объем текущего индустриального жилищного строительства приходился на многоквартирные дома, их в республике строилось 114. Общая площадь квартир в них составляла 598 652 кв. м (85,5% от всей возводимой в регионе жилой площади). Домов с апартаментами строилось десять (101 411 кв. м/14,0%).

Жилищное строительство велось в 10 территориальных образованиях. Больше всего жилых домов строилось в столице региона Симферополе — 66

объектов (285 821 кв. м/40,8%). На втором месте находился населенный пункт Мирное, входящий в состав Симферополя, — 25 объектов (148 997 кв. м/21,3%). Третье место (по площади строившихся квартир) занимал город Алушта — 6 объектов (71 659 кв. м/10,2%), четвертое — Ялта с 12 объектами (69 369 кв. м/9,9%), пятое — Евпатория — с восемью (65 443 кв. м/9,3%).

Больше всего объектов было у ГК «Монолит» — 30, совокупная площадь квартир в них составляла 120 154 кв. м (17,2%). На втором месте шла компания СКГ. У этого застройщика на начало октября в активе было 15 объектов, но совокупная площадь квартир в них лишь немного меньше, чем у лидера (94 763 кв. м/13,55%). На третьем месте находилась СК «Статус», которая вела строительство 10 домов (54 234 кв. м/7,7%).

Из чего только сделаны...

Самым высоким строящимся домом в Республике Крым на конец отчетного периода являлся 22-этажный дом с апартаментами в ЖК «Аю-Даг Resort & Spa» (застройщик — «СОЛО ЛЛП»).

Средняя этажность жилищного строительства в регионе составляла 12,3 этажа — из расчета на строящийся дом и 13,5 этажа — с учетом площади находящихся в них квартир. Больше всего в регионе строилось домов высотой 9-12 этажей — 68 объектов (321 039 кв. м/45,9%). На втором месте расположились дома высотой 13-17 этажей — 22 объекта (125 933 кв. м/18,0%). Немного отставали дома высотой 18-24 этажа — 20 объектов (183 015 кв. м/26,1%). На четвертом месте шли дома высотой 4-8 этажей — 14 объектов (70 076 кв. м/10,0%).

52,8

КВ. М

составила средняя площадь квартиры, строившейся в Республике Крым (по состоянию на начало октября 2019 года)

69 608

руб./КВ. М —

составила средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Крыма (по состоянию на начало октября 2019 года)



ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

Строительство ЖК «Жигулина Роца» (поселок Мирный)

Справочно

■ По данным Банка России, объем ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Крым за 8 месяцев 2019 года, составил 5 158 млн рублей, что на 45,6% больше уровня за соответствующий период 2018 года (3 542 млн рублей). Количество ИЖК, выданных крымчанам за тот период, составило 2 339, что на 34,8% больше уровня 2018 года (1 735 ИЖК). Количество ИЖК, выданных под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 747, что на 6,3% больше, чем за тот же период 2018 года (703 ИЖК).

А вот малоэтажным строительством (1-3 этажа) профессиональные застройщики на территории региона пока не занимаются. Также в регионе не возводятся объекты высотного строительства (25 и более этажей).

Средняя площадь квартиры, строившейся в Республике Крым, составляла 52,8 кв. м. Это несколько больше среднероссийского показателя (49,7 кв. м).

Самая маленькая средняя площадь строящихся квартир была у застройщика «ПЕРСПЕКТИВА ИНВЕСТ» (33,8 кв. м), самая большая — у застройщика «ПКФ Регион-Инвест» (111,7 кв. м).

В результате анализа строящегося в Крыму жилья с точки зрения материала стен выяснилось, что наиболее распространенным материалом являлся монолит. По такой технологии возводилось 36 объектов с квартирами совокупной площадью 249 050 кв. м (35,6% от общего объема текущего жилищного строительства). В среднем по России доля монолитного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах существенно ниже — 9,4%.

На втором месте шел монолит-кирпич — 48 объектов (220 245 кв. м, или 31,5%). Чуть меньше было блочных домов — 31 объект (185 013 кв. м/26,4%). Менее популярными являются панель — 7 объектов (36 063 кв. м/5,2%) и кирпич — 2 объекта (9 692 кв. м/1,4%).

Время не ждет

На начало октября застройщики вели строительство на основании разрешений, выданных в период с марта 2008 года по август 2019 года. Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходился на объекты, разрешение на строительство которых было выдано в 2018 году — 79 объектов с квартирами совокупной площадью 412 939 кв. м (59%). 21 дом строился по разрешениям, выданным в 2017 году (121 018 кв. м/17,3%).

До конца 2019 года застройщики планируют ввести в эксплуатацию 20 объектов (114 625 кв. м/16,4%) жилья. На следующий год планы крымских строителей более амбициозны, планируется сдать 45 объектов (247 812 кв. м/35,4%). А в 2021 году на полуострове введут в строй 38 объектов (214 819 кв. м/30,7%). Впрочем, выдержать сроки сдачи объектов в эксплуатацию удается далеко не всегда. Правда, средняя продолжительность задержки ввода объектов в эксплуатацию в Республике Крым по состоянию на октябрь 2019 года составляла всего 2 месяца. Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходился на переносы в пределах 2019 года (28 424 кв. м). Но есть компании, которые задерживают сдачу объектов в течение длительного времени. Так, максимальное среднее «уточнение» планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию у застройщиков «СВИТ ЛТД» и «ЯЛТАОВОЩ» и составило 30 месяцев.

Застройщики Республики Крым по объемам строительства

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м2	%
1	ГК Монолит	30	24,2	2 665	20,1	120 154	17,2
2	СКГ	15	12,1	1 889	14,2	94 763	13,5
3	СК СТАТУС	10	8,1	1 064	8,0	54 234	7,7
4	СК Карбон	18	14,5	862	6,5	43 976	6,3
5	ИнтерСтрой	4	3,2	937	7,1	43 506	6,2
6	Петрокомплект	5	4,0	854	6,4	41 267	5,9
7	Гринвуд Девелопмент	6	4,8	695	5,2	40 067	5,7
8	Союз-Алушта	3	2,4	711	5,4	37 110	5,3
9	СК Консоль-Строй ЛТД	7	5,6	560	4,2	33 271	4,8
10	ГК Владоград	3	2,4	314	2,4	28 209	4,0
11	СОЛО ЛЛП	1	0,8	322	2,4	24 787	3,5
12	Гарант Инвест	2	1,6	340	2,6	19 874	2,8
13	ГК ЖСК Парковый	2	1,6	260	2,0	17 770	2,5
14	РЕКОН-КРЫМ-СТРОЙ	4	3,2	286	2,2	14 731	2,1
15	ГК Эйнком	2	1,6	245	1,8	11 642	1,7
16	ПКФ Регион-Инвест	1	0,8	91	0,7	10 166	1,5
17	ПУЛЬС	1	0,8	138	1,0	9 053	1,3
18	ДИНАМИКА	1	0,8	143	1,1	8 861	1,3
19	ИССО	1	0,8	184	1,4	7 808	1,1
20	СВИТ ЛТД	1	0,8	102	0,8	7 796	1,1
21	Специализированный застройщик ЦОР	1	0,8	169	1,3	7 744	1,1
22	Крыминвестбуд	1	0,8	102	0,8	6 821	1,0
23	СУ-9 Липецкстрой	1	0,8	127	1,0	5 492	0,8
24	ЯЛТАОВОЩ	1	0,8	72	0,5	4 200	0,6
25	СК Регион	1	0,8	80	0,6	4 187	0,6
26	ЯЛИТА-ИНВЕСТ	1	0,8	19	0,1	1 594	0,2
27	ПЕРСПЕКТИВА ИНВЕСТ	1	0,8	29	0,2	980	0,1

Источник: ИРСО, по состоянию на октябрь 2019 года

Справочно

■ С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/irso.ru) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Специалистами ИРСО, к примеру, изучаются все муниципальные реестры выданных разрешений на строительство (на ввод в эксплуатацию), проектные декларации девелоперских проектов и т. д. Результаты этой большой и технически сложной аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках недвижимости, и передаются «СГ» на эксклюзивных условиях с 2017 года. С полной версией исследований ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (erzgf.ru).



ВЛАДИМИР БЕЗРИНГ FROM ROKHAY

ИНФРАСТРУКТУРА

Владимир ТЕН

АО «РЖД» обнародовало детали проекта будущей высокоскоростной магистрали (ВСМ), которая свяжет Петербург с Нижним Новгородом через Москву. Общая стоимость проекта составит 2,3 трлн рублей. Из них 1,695 трлн рублей составят так называемые внебюджетные инвестиции (большей частью инвестпрограмма ОАО «РЖД»), а 600 млрд рублей — капитальные гранты концессионеру из федерального бюджета и заем из Фонда национального благосостояния. В настоящее время в аппарате вице-преьера Максима Акимова и в профильных ведомствах лежит предложение о включении единой высокоскоростной магистрали Санкт-Петербург — Москва — Нижний Новгород в федеральный проект «Высокоскоростное железнодорожное сообщение», являющийся частью комплексного плана модернизации магистральной инфраструктуры (КПМИ).

«Сегодня мы с Минтрансом России рассматриваем это как общий проект: ВСМ Санкт-Петербург — Москва — Нижний Новгород, состоящий из двух участков», — отметил начальник центра организации скоростного и высокоскоростного сообщения ОАО «РЖД» Дмитрий Катцын.

По расчетам специалистов РЖД, 1,59 трлн рублей потребуется на участок Петербург — Москва протяженностью 659 км, 530 млрд рублей — на участок Москва — Нижний Новгород протяженностью 421 км (с учетом реконструкции пути), в 30,6 млрд рублей обойдется проектирование петербургского участка. При этом пассажиропоток на петербургском участке оценивается в 30,6 млн пассажиров в

РЖД не мелочится

Высокоскоростная трасса из Санкт-Петербурга в Нижний Новгород обойдется в два с лишним триллиона



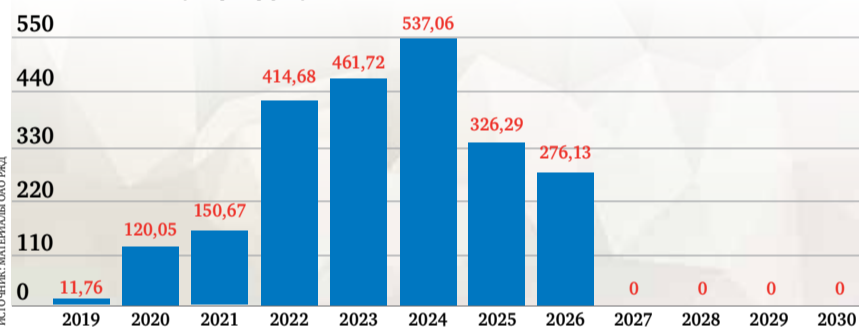
дт Siemens, Deutsche Bahn, Deutsche Bank, Vossloh, Rail.One и другие), меморандум о сотрудничестве с которым РЖД подписал в августе этого года. Подвижной состав для ВСМ планируется выпускать на базе «Уральских локомотивов» (СП Siemens и компании «Синара») с использованием технологий Siemens.

Для концессионера предусмотрена и выплата капитального гранта, и обеспечение минимальной гарантированной доходности (концедент выплачивает концессионеру разницу между фактическим и плановым доходом, если фактический окажется меньше). При этом проект предполагает локализацию технологий ВСМ на территории РФ на 80%. По проекту, на операционную прибыльность концессионер должен выйти в 2027 году, то есть в первый год полноценной эксплуатации петербургского участка и на третий год — нижегородского.

год, на нижегородском — 16,8 млн пассажиров, транзитный пассажиропоток — еще 662 тыс. человек. Пуск нижегородского участка намечен на 2024 год, петербургского — на IV квартал 2026 года. В нынешнем варианте проект предполагает сохранение движения «Сапсанов» по существующей инфраструктуре.

Как сообщалось ранее, проект должен быть реализован на условиях концессии. Правда, пока что известен только один инвестор — консорциум «Немецкая инициатива» (в него вхо-

Планируемые инвестиции в ВСМ Петербург—Москва—Нижний Новгород до 2030 года (млрд руб.)



Владимир ТЕН

Министерство финансов не поддержало просьбу Минтранса РФ и ГК «Автодор» о дополнительном финансировании строительства 5-го пускового комплекса Центральной кольцевой автодороги (ЦКАД). Ранее госкомпания запросила дополнительно 44 млрд рублей из федерального бюджета для ликвидации «узких мест» на ЦКАД-5 с целью избежать автомобильных заторов.

Напомним, что ЦКАД поделена на четыре секции — пусковых комплексов: 1-я (южная), 3-я (северная), 4-я (восточная) и 5-я (западная). 2-я существует пока в виде перспективного проекта. Все секции ЦКАД, кроме пятой, будут представлять собой построенные с нуля платные магистрали с современными развязками. Пятая же является модернизированным участком «малой бетонки», ее кое-где расширят, уберут светофоры, построят объезды ряда населенных пунктов. Однако ЦКАД-5 не будет полноценной магистралью категории 1А или 1Б. К тому же по проекту этот участок упирается в светофор на пересечении с Можайским шоссе. Такой вариант эксперты с самого начала признавали неудачным, но он был выбран как компромиссный, чтобы не сносить большое количество домов и не выселять людей.

На что конкретно предполагалось потратить 44 млрд рублей? Минтранс совместно с новым руководством «Автодора» предприняли ревизию проекта ЦКАД-5 и обнаружили там «узкие места», на устранение которых и потребовались дополнительные средства.

Деньги должны были пойти на строительство отрезка ЦКАД-5 между трассами М-10 и М-11 (около 20 млрд ру-



ЦКАД — один из крупнейших инфраструктурных проектов, реализуемых в России

Касса закрыта

«Автодору» отказали в дополнительном финансировании строительства ЦКАД

блей), строительство обхода деревни Малые Вяземы на пересечении ЦКАД и Можайского шоссе (7,5 млрд рублей), перенос газопроводов и нефтепроводов (5 млрд рублей), строительство развязки ЦКАД с Волоколамским шоссе (1,8 млрд рублей) и некоторые другие проекты.

ГК «Автодор» подала соответствующую заявку в Минтранс, который, в свою очередь, переправил ее в Минфин для включения дополнительных затрат в проект бюджета на 2020–2022 годы. В пресс-службе транспортного ведомства сообщили, что решений о выделении данных средств пока не принято. По словам главы «Автодора» Вячеслава Пе-

тушенко, при рассмотрении бюджета 2020–2022 годов в правительстве эти расходы обозначены и находятся в листе ожидания. Однако представитель Минфина заявил, что выделения средств, запрошенных Минтрансом, на данный момент не предполагается. Предположительно, решение об этом принималось на трехсторонней бюджетной комиссии, возглавляемой первым вице-премьером Антоном Силуановым. При этом в финансовом ведомстве сослались на поручение президента принять меры «по недопущению увеличения стоимости ЦКАД», которое он дал в октябре 2018 года.

«Задача найти деньги в любом случае стоит, — считает глава «Автодора». — Предлагаемых нами решений в проектно-сметной документации не было, поэтому говорить о том, что мы увели-

чиваем смету проекта, нельзя. Если мы не ликвидируем эти (проблемные) места, то эффективность от ЦКАД будет низкой — будем стоять в пробках на пятом участке». Возможно, что изыскивать дополнительные средства придется за счет внутренней оптимизации и переноса реализации некоторых объектов на более дальние сроки.

Надо отметить, что история ЦКАД никогда не была гладкой. Первоначально закончить строительство трассы планировалось в 2018 году, затем сроки передвинули на 2020-й. Счетная палата не раз сигнализировала о нарушениях в ходе реализации проекта, и год назад Генпрокуратура начала проверку деятельности ГК. В 2015 году бывший глава госкомпании Сергей Кельбах получил выговор от премьер-министра, а в феврале нынешнего года был уволен со своего поста. Чтобы ответить на вопрос, почему ЦКАД так странно проектировали, надо возвращаться в 2009-й год, когда ЦКАД проектировалась, считает Вячеслав Петушенко. «Наверное, тогда подобные решения были обоснованы, денег было немного, были другие приоритеты, — говорит глава госкомпании. — Видимо, думали, что ЦКАД поедет в таком виде, как-нибудь удастся перенаправить трафик».

44
млрд рублей

запросила у бюджета ГК «Автодор» на расшивку «узких мест» на 5-м пусковом комплексе ЦКАД

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Говорят, что повезет

В ближайшее время начнется проектирование новой линии скоростного трамвая. Соглашение об организации пассажирских перевозок и эксплуатации линии скоростного трамвая от станции метро «Купчино» до Славянки через поселок Шушары было подписано в прошлом году на Петербургском международном экономическом форуме. Победителем концессионного конкурса стало ООО «БалтНедвижСервис», созданное группой компаний «АБЗ-1» и Газпромбанком. В соответствии с заключенным соглашением инвестор помимо собственно трамвайной линии должен будет построить и затем эксплуатировать трамвайное депо и, минимум, 15 остановок. Кроме того, предстоит возвести пять надземных сооружений — эстакад и мостов. Это поможет избежать пересечения линии с существующими крупными магистралями, разгрузить дорожную сеть и не создавать пробок в часы пик.

Общая длина трамвайных путей в рамках данного проекта составит не менее 21 километра. Средняя скорость движения трамвая с учетом остановок составит 25 км в час. От станции метро «Купчино» до Славянки по новой трамвайной линии можно будет добраться за 30 минут. Время ожидания трамвая не будет превышать пяти минут. Цена билета, обещают в Смольном, будет такой же, как и в городском общественном транспорте. Предполагается, что на первом этапе трамваем воспользуются 22 млн пассажиров в год, или 60 тысяч в сутки. Как следует из экспертного заключения Ассоциации транспортных инженеров, к 2037 году пассажиропоток может вырасти до 34 млн в год, или 93,3 тысячи в сутки.

По словам вице-губернатора Эдуарда Батанова, строительство линии скорост-

В Петербурге планируют построить новую линию скоростного трамвая

ного трамвая — дело не быстрое. Примерно два года потребуются на подготовительные работы — проектирование, экспертизу и определение параметров

Справочно

■ Санкт-Петербург является одним из лидеров в стране по числу реализованных проектов государственно-частного партнерства (ГЧП). В городе реализуется ряд крупных и успешных концессий, в их числе строительство и эксплуатация «Западного скоростного диаметра» (концессионное соглашение было подписано в 2011 году и рассчитано на 30 лет, общий объем инвестиций — 212 млрд рублей), развитие территории аэропорта Пулково (концессионное соглашение было подписано в 2009 году и рассчитано на 30 лет, общий объем инвестиций — 50 млрд рублей) и создание, реконструкция и эксплуатация трамвайной линии в Красногвардейском районе, больше известная как трамвай «Чижик» (концессионное соглашение было подписано в 2016 году и рассчитано на 30 лет, общий объем инвестиций на стадии реконструкции и строительства составил 13,7 млрд рублей).

будущей трассы. И только затем можно будет приступить к строительству, которое будет разбито на два этапа. Первый участок — от Балканской площади до поселка Шушары — начнет работать не позднее четырех лет со дня подписания концессионного соглашения, второй — от Шушар до микрорайона Славянка — еще через год.

Проектом предусмотрена закупка трехсекционных низкопольных трамваев. В вагонах будет установлена система подсчета пассажиров, их оснастят аппаратами для оплаты проезда и покупки разовых билетов, а также обеспечат доступ в Интернет.

Эксперты напоминают, что несколько лет тому назад Смольный уже пытался реализовать такой проект и даже провел конкурс «на оказание юридических и иных консультационных услуг» по разработке концепции проекта строительства линии скоростного трамвая в южной части города, однако тогда дело дальше не пошло. Сегодня же, когда на юге активно ведется жилое строительство, в Шушары пришло метро, а в планах инвесторов построить в Пушкинском районе город-спутник «Южный».



Скоростной трамвай «Чижик» стал одной из достопримечательностей Петербурга

27 млрд рублей

составит объем частных инвестиций в проект создания линии скоростного трамвая

«Цифра» на дорогах

Регионы присоединяются к федеральному проекту «Автодата.Рус»



Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Волгоградская область вошла в состав учредителей межотраслевого проектного консорциума «Автодата.Рус». Как отметил председатель областного комитета информационных технологий Сергей Торбин, регион готов участвовать в проекте в качестве пилотной площадки для отработки цифровых сервисов, которые планируют создавать участники консорциума.

Проект национальной сервисной телематической платформы «Автодата.Рус» реализуется в целях создания различных приложений для пользователей автомобильного транспорта, городских операторов интеллектуальных транспортных систем, дорожных служб, страховых, лизинговых и логистических компаний и других пользователей. Одна из его задач — разработка единых правил передачи и использования данных об автомобилях, водителях и взаимодействии транспорта с инфраструктурой. Планируется создать цифровую платформу, которая будет собирать, хранить и обрабатывать сведения об экс-

плуатации техники, качестве дорог, погодных условиях, логистике. Сегодня их разрозненно предоставляют уже существующие информационные системы. До конца 2019 года платформа будет спроектирована, на ее основе созданы макеты первых полезных сервисов для автолюбителей. В частности, планируется разработать такие сервисы, как «Умная автомобильная магистраль», «Умная дорожная сеть» и другие. Финансирование проекта смешанное — на основе ГЧП. В состав учредителей консорциума вошли Министерство промышленности и торговли РФ, Министерство цифрового развития РФ, НП «ГЛОНАСС», Роскосмос, инновационный центр «Сколково», а также ряд регионов, в числе которых Курская, Самарская, Тамбовская и другие области. Меморандум о создании консорциума был недавно подписан в Москве. Основной площадкой, где будут аккумулироваться данные, получаемые в рамках работы платформы, станет инновационный центр «Сколково». На работу «Автодата.Рус» до конца года выделено 325 млн рублей.

Надо заметить, что у Волгоградской области есть опыт по внедрению «цифры» в сфере транспорта. Так, регион разработал и внедрил у себя комплекс «Региональный центр управления транспортом», который вошел в число победителей всероссийского конкурса «ПРОФ-ИТ.2019». За последние годы область серьезно модернизировала транспортно-логистическую инфраструктуру, в управлении движением применяются современные технологии, активно используются инновации в развитии дорожной сети.

21th SPECIALIZED EXHIBITION FOR CONSTRUCTION MATERIALS

21-я СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА «ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ»

OSCM 2020

28 - 31 января
January 28 - 31

Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав. №7
Pav. №7, Expocentre Fairgrounds, Moscow
В рамках выставки / In the Frame of Exhibition:

КЕРАМБРИКТЕХ
CERAMBRICKTECH

Бесплатный пригласительный билет на www.osmexpo.ru

Организатор: При поддержке: Партнеры выставки: При содействии:

Минпромторг России, АПКСМ, Экспоцентр

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

с.1 Оба участка (территория завода состоит из двух не связанных между собой участков, расположенных в границах Адмиралтейской слободы. — «СГ») получают смешанное функциональное назначение, но у каждого должна быть своя «специализация»: северную территорию занимает преимущественно жилье, южную — креативно-производственный кластер (офисы, мастерские, небольшие современные мануфактуры и т.д.).

Серебряный приз за свой проект для «Сантехприбора» получило бюро «КБ 11» из Уфы. Уфимцы посчитали, что вместо производства генератором развития территории бывшего завода должна стать культура. В их проекте северный участок решается как преимущественно общественное пространство, ограниченное существующими стенами промышленных построек и временными павильонами. Здесь формируется законсервированный исторический слой производственного мусора, напоминающий о прошлом места. В противовес данному пространству пространство южного участка разыгрывается как средоточие ярких акцентов и активных пространственных форм.

В номинации «Портовый элеватор» «золото» получило творческое объединение «Лето» (Москва). Их проект предусматривает развитие данного участка и прилегающей территории в духе исторического центра, где плотная городская ткань образована многофункциональной застройкой средней этажности. Проницаемость территории и продуманную систему визуальных связей с набережной призваны обеспечить ортогональная сетка улиц и компактность возводимых на ней кварталов. Элеватор в проекте рассматривается как ценный объект промышленного наследия и главный символ локального центра.

Серебряный приз присужден проекту бюро Megabudka (Москва). Вся застройка косы, кроме здания элеватора, демонтируется, и по ее внешнему периметру создается единая набережная шириной 50 метров с озеленением, велодорожкой и нанизанными на нее общественно-развлекательными функциями (кафе и бары, спортивные и детские площадки, места отдыха). С линейным парком пе-



Проект реновации территории портового элеватора, разработанный творческой группой ЛЕТО, получил на конкурсе золотой приз

Практикум по обновлению

Справочно

■ В этом году на отборочный этап биеннале заявили 739 молодых специалистов в возрасте до 35 лет из 53 городов шести стран, то есть почти в два раза больше, чем на Первой биеннале. Из них были отобраны 30 финалистов.

рекламируется организованный на мысе косы большой полукруглый парк.

Специальный приз Минстроя РФ получил Илья Ободовский из Симферополя. Он предложил превратить элеватор в более дружелюбную и открытую городскую структуру. Подсиленный этаж сделан полностью прозрачным, просветы между отдельными блоками здания увеличены, нижняя часть частично срезана, чтобы создать ощущение отодвинутого театрального занавеса и сформировать четкую визуальную связь с Волгой. Территория косы, прилегающая к участку, рассматривается как большое общественное пространство с озелененными участками, благоустроенной набережной, пешеходными мостами и велодорожками, деловыми центрами и жильем.

Специальный приз правительства Республики Татарстан вручили Ксении Воробьевой (Москва). В основу ее проекта ревитализации промзоны бывшего завода «Сантехприбор» положено тактичное

и предельно внимательное отношение к истории места.

Специальными упоминаниями жюри отмечены проекты Архитектурного бюро ХВОЯ (Санкт-Петербург) и архитектора Азата Ахмадуллина (Уфа).

«Наиболее важным критерием оценки проектов для нас была их реализу-

МНЕНИЕ

Сопредседатель Экспертного совета по инновациям и развитию Российской гильдии управляющих и девелоперов Ольга Гусева: «Архитектурные биеннале должны создавать историю новейшей архитектуры. Здесь молодые архитекторы имеют возможность показать будущее территорий. Однако, на мой взгляд, в техническом задании участники имели недостаточно информации, и у них было мало времени, учитывая, что одна из частей конкурса — это экономическое обоснование проектов. Опытные девелоперы подобные территории изучают и разрабатывают не менее полугодом, имея в штате и аналитиков, и финансистов и многих других специалистов, которые могут дать экспертное заключение. Мы продолжаем наступать на те же грабли, когда архитектура оторвана от реальности, от экономики, функциональности и финансового результата от создаваемой территории. Для успешной реализации подобных проектов необходимо сотрудничество многих профессиональных сообществ. Пока архитекторы, проектировщики, девелоперы, экономисты, финансисты, власть не начнут сотрудничать, многие проекты будут оставаться утопическими».

Справочно

■ В состав жюри, оценивавшего работы участников, вошли руководитель архбюро SPEECH Сергей Чобан (председатель); основатель и партнер бюро Neutelings Riedijk Architects, профессор Делфтского технического университета Михил Ридайк; основатель бюро Archi-Union, профессор Колледжа архитектуры и городского планирования Университета Тунцзи (Шанхай) Филип Юань; куратор и соучредитель независимой архитектурной галереи Aedes Architecture Forum Кристин Файрайз. Наряду с мировыми экспертами членами жюри стали трое победителей Первой Российской молодежной архитектурной биеннале — основатели архитектурной группы CITIZENSTUDIO Михаил Бейлин и Даниил Никишин (Москва), Надежда Коренева (Москва), Олег Манов (FUTURA Architects, Санкт-Петербург).

мость, четкое понимание того, какие элементы застройки можно сохранить, какие можно не сохранять, какие можно трансформировать для того, чтобы обеспечить по-настоящему устойчивое долгосрочное развитие территории, — заявил куратор биеннале, архитектор Сергей Чобан. — Дискуссия по поводу выбора победителей была сложной, но итоговое решение мы все довольны».

В 2020 году проекты финалистов Второй Российской молодежной архитектурной биеннале будут представлены в Aedes Architecture Forum в Берлине — галерею, где экспонируют работы профессионалов современной архитектуры и городского дизайна.

Не нужно — отдай!

Минстрой готовит предложения о выкупе неиспользуемых участков в бывших промзонах



На биеннале выступил глава Минстроя РФ Владимир Якушев

Оксана САМБОРСКАЯ

Реновация бывших промышленных зон, ставшая главной темой Второй российской молодежной биеннале, представляет интерес не только с архитектурной точки зрения, но и с регулятивной. Нередко власти городов сталкиваются с

тем, что владельцы земельных участков в промзонах не развивают их и тем самым тормозят процесс освоения всей территории. Такая ситуация сложилась, в частности, на одной из двух казанских промышленных площадок, предложенных молодым архитекторам для проектирования, — бывшем предприятии «Сантехприбор». Эта площадка сегодня буквально лежит в руинах, несмотря на то, что некоторые из расположенных там зданий находятся под охраной как памятники архитектуры. Главная проблема — собственник территорий не занимается. Такое положение дел не устраивает ни федеральные, ни региональные власти.

Как заявил выступивший на биеннале министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев, в настоящий момент ведомство занимается проработкой вопроса по внедрению института изъятия таких территорий у собственников. По словам министра, это очень востребованная норма, особенно в свете формирования комфортной городской среды. При этом речь идет не об экспроприации, а о выкупе или обмене. «Собственнику должна быть предложена справедливая цена за него либо пре-

доставлена равноценная собственность, — пояснил глава Минстроя. — Мы продолжим заниматься этим законопроектом и предлагаем регионам подключиться к этой работе».

Ранее Минстрой уже вносил в Государственную Думу подобный законопроект, но не нашел поддержки. Часть парламентариев считала, что такого рода новации могут привести к нарушению права собственности. «Я думаю, что при поддержке субъектов РФ и других экспертных площадок нам надо возвращаться к этому законопроекту и настаивать на том, что этот институт должен работать», — сказал Владимир Якушев. По мнению главы ведомства, введение института изъятия земель позволит ускорить процесс развития промышленных территорий. «Сейчас есть запрос на то, что эти площадки нужно вводить гораздо быстрее, они делают уродливыми наши города», — добавил министр.

Еще одним важным вопросом, обсуждавшимся в рамках деловой программы биеннале, стала актуализация федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации». В частности, планируется законодательно закрепить авторский надзор за реализацией архитектурного проекта как составную часть строительного контроля. По словам Владимира Якушева, в законе будут предусмотрены слу-

чай, в которых архитектор, создавший концепцию, получит преимущественное, а в некоторых случаях исключительное право на разработку проектной и рабочей документации по объекту.

Новой редакцией закона предполагается и возможность исключения специалистов из реестра архитекторов России за некачественную работу. «Этот реестр становится допуском к профессиональной деятельности», — сказал Владимир Якушев. По словам министра, если из-за некомпетентности или некачественной работы архитектора наступят какие-то серьезные последствия, то такой специалист будет исключен из реестра.

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РФ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Национальный проект «Жилье и городская среда» сегодня уже сформировал запрос среди регионов и муниципалитетов страны на специалистов в области архитектуры, на креативные идеи в сфере благоустройства, и этот запрос продолжает расти. Ответом на него становятся архитектурные конкурсы и биеннале, где молодые архитекторы предлагают самые современные и эффективные решения»

С прилетом!

Проект аэропорта «Гагарин» в Саратове отмечен главным призом фестиваля «Зодчество»



«Гагарин» заменил старый саратовский аэропорт, находившийся в городской черте

Оксана САМБОРСКАЯ

В августе 2019 года в Саратове открылся аэропорт «Гагарин». Новый комплекс был построен «с нуля» вблизи села Сабуровка и заменил действовавший аэропорт «Саратов-Центральный», который располагался в городской черте, в северной части областного центра. Проект нового аэропорта был разработан архитектурным бюро ASADOV и получил главный приз на недавнем XXVII фестивале «Зодчество».

«Строительство нового аэропорта — огромный шаг в развитии транспортной инфраструктуры для любого региона, — отметил управляющий партнер ГК «Спектрум» (генеральный проектировщик аэропорта) Владимир Иванов. — На сегодняшний день модернизация аэропортовой инфраструктуры, как правило, сводится к строительству отдельных сооружений — аэровокзалов, грузовых комплексов, баз спецтранспорта, проекты аэропортов «с нуля» за по-

следние десятилетия можно пересчитать по пальцам».

«Гагарин» — второй международный аэропорт в России, построенный с нуля (первым стал ростовский «Платов»). Проект реализован холдингом «Аэропорты регионов». Пропускная способность нового саратовского аэропорта — 1 млн пассажиров в год, или 570 — в час. Площадь аэропорта — 23 тыс. кв. м, а суммарная площадь всех строений — порядка 50 тыс. кв. м. Инвестиции в проект холдинга составили 8,2 млрд рублей. Кроме того, 7,2 млрд рублей было выделено из федерального бюджета на строительство 3-километровой взлетно-посадочной полосы, 2,4 млрд рублей было потрачено областью на электросети, газо- и водопровод и подъездную дорогу.

Площадка под новый саратовский аэропорт была утверждена в 2008 году. В 2013 году проект ASADOV победил на закрытом конкурсе. Позднее, уже в процессе работы, аэропорт получил имя Юрия Гагарина. Именно на саратовской земле учился первый космо-



В здании аэровокзала можно увидеть спускаемый аппарат, идентичный тому, на котором Юрий Гагарин вернулся на Землю

навт, здесь он приземлился после своего космического полета.

«Аэропорт — это особое сооружение, способное создать образ всего региона. Казалось бы, ты прилетаешь в чистое поле, но, благодаря архитектуре, начинаешь чувствовать тот самый дух места, который присутствует в каждом городе, — считает генеральный директор АБ ASADOV Андрей Асадов. — На мой взгляд, в аэропорту «Гагарин» передать это удалось. И, главное, получилось превратить сугубо транспортное сооружение в полноценное общественное пространство — с озелененной площадью, уникальными арт-объектами и интерактивным музеем космонавтики (он создан по проекту бюро Nowadays и Radugadesign)». Главный фасад терминала представляет собой «космическую волну», расходящуюся протуберанцами от центрального входа. Космическая тема продолжается и на улице: на привокзальной площади аэропорта расположены 18-метровая стена с мерцающим аэродинамическим фасадом и сфера, символизирующая космическую капсулу, на которой приземлился Юрий Гагарин.

Справочно

Архитектурное бюро ASADOV основано в 1989 году, с 2003 года его возглавляет Андрей Асадов. Всего в бюро работают четыре представителя архитектурной семьи Асадовых. На сегодняшний день силами бюро разработано более 500 крупных проектов. Среди них международный медицинский кластер в Сколково (заказчик — правительство Москвы), ТРЦ «Океания» в Москве («ТПС-Недвижимость»), жилой дом с мостами Versis («Пересвет-Инвест»), Центр детской гематологии в Москве (ФНКС ДГОИ им. Д.Рогачева), аэропорты в Саратове («Аэропорты регионов») и Перми («Новопорт»). Отдельное направление деятельности бюро — проекты создания комплексной жилой среды, такие, как Неспальный район, Квартал-трансформер, эко-квартал «Русская Европа» в Калининграде, эко-район в Казани и другие.

Голубое и зеленое



«Парк Яуза» свяжет Москву и область

Владимир ТЕН

Концепция развития и благоустройства набережной реки Яуза города Мытищи в рамках формирования единого рекреационного пространства «Парк Яуза» удостоена Золотого знака фестиваля «Зодчество» в номинации «Открытые общественные пространства». «Мы хотим сделать Яузу связующим звеном между Москвой и областью, как это было в давние времена, — заявил Кирилл Теслер, доцент НИУ МГСУ и руководитель НПО «Вектор», непосредственно зани-

мающегося проектом. — Это и зеленая магистраль, и культурно-исторические объекты, такие как часть Екатерининского водопровода в Мытищах и Ростокинский акведук. Здесь же проходит паломническая тропа от Красной площади в Мытищи и далее в Сергиев Посад. Это — единая связь».

Напомним, что идея создания вокруг реки Яузы единого парково-рекреационного пространства была выдвинута несколько лет назад председателем Мосгордумы Алексеем Шапошниковым. За помощью он обратился к депутату МГД, президенту НИУ МГСУ Валерию Теличенко, который, сразу оценив потенциал замысла, собрал для работы над этим проектом коллектив из специалистов и студентов университета. Итоговая концепция развития парка, подготовленная командой проектировщиков из НИУ МГСУ и архитектурного бюро НПО «Вектор», была удостоена золотого знака международного фестиваля архитектуры «Зодчество-2016».

Проект «Парк Яуза» направлен на объединение разрозненных прибрежных территорий и парковых пространств в поймах рек Яузы, Чермянки, Лихоборки и Ички. В результате город получит единое рекреационное пространство с общей протяженностью береговой линии более 24 километров. Географическое положение и сохранившийся зеленый ландшафт прибрежных территорий позволят сформировать уникальную зеленую магистраль для пешеходов и велосипедистов от Ростокинского ак-

ведука до МКАД без пересечения с автомобильными дорогами.

Новый парк призван улучшить экологию города, но этим его роль не ограничивается. «Развитие прибрежных общественных пространств работает на развитие инвестиционной привлекательности районов», — подчеркнул президент НИУ МГСУ Валерий Теличенко, выступая на круглом столе «Нераскрытая связь в городской ткани. Как сделать Яузу доступной?», организованном ГАУ «НИ и ПИ Градплан города Москвы».

Для реализации концепции парка как единого природно-исторического комплекса было организовано ГАУ «Парк Яуза». «До момента создания нашей организации территорию вдоль Яузы от МКАД до Ростокинского акведука обслуживало восемь разных учреждений, — рассказал директор ГАУ Александр Сапронов. — Это ГБУ «Жилищник» разных районов, «Мосприрода» и несколько учреждений культуры, из-за этого возникло много проблемных моментов». К настоящему времени на Яузе и прилегающих территориях в пределах МКАД уже выполнено около 40% проектных работ и около 30% строительно-монтажных. Одна из ближайших задач — завершить благоустройство оставшихся участков при сохранении существующего ландшафта, флоры и фауны, среди которых много краснокнижных объектов.

А в 2019 году была разработана концепция развития участка в Мытищах, которая была представлена руководству Московской области. Главный узел, главное связующее звено здесь — переход под МКАД. Он спроектирован таким образом, чтобы и пешеходам, и велосипедистам было комфортно передвигаться. При этом природный берег, флора и фауна этих мест будут сохранены.

ПРОЕКТ



Французский акцент

В 2022 году в Сколково откроется реабилитационный центр ORPEA

Цитата в тему

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ФОНДА МЕЖДУНАРОДНОГО МЕДИЦИНСКОГО КЛАСТЕРА МИХАИЛ ЮГАЙ: «Медицинская реабилитация является одним из приоритетов здравоохранения. В России эти компетенции недостаточно развиты, и для нас было важно найти участника проекта с накопленным опытом в данной сфере. ORPEA является ведущей европейской компанией в области реабилитации и патронажного ухода, и она отлично дополнит состав клиник, которые уже есть в медкластере»



Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА МАРАТ ХУСНУЛЛИН: «В медкластере складывается уникальный архитектурный комплекс, и я уверен, что новая клиника ORPEA станет его украшением. Архитектура этого здания носит неповторимый французский характер, и вместе с тем, оно будет полностью соответствовать тому современному дизайну, который стал характерным для зданий на территории кластера»

Антон МАСТРЕНКОВ

Сегодня практически во всех развитых странах мира увеличивается доля пожилого населения и людей, живущих с последствиями заболеваний и травм. В связи с этим растет потребность в качественном медицинском обслуживании и реабилитации. И проект создания международного медицинского кластера (ММК) в Сколково лежит в этом тренде. Первоначально планировалось все объекты ММК разместить на площади 425 тыс. кв. метров, но идея оказалась настолько популярной, что территорию пришлось увеличить вдвое — до 858 тыс. кв. метров. Основная часть новых площадей будет отведена под медицинские объекты ведущих мировых клиник. На сегодня на участие в ММК «подписались» четыре международных партнера: диагностический центр израильской клиники «Хадасса», южнокорейский госпиталь «Бундан», испанская клиника «Роман Фернандес», а также центр высокотехнологичной реабилитации «Клинея» компании «Орпея». Всего же готовность участвовать в проекте выразили 25 зарубежных клиник и пять инвесторов. «Стройгазета» уже рассказывала о планах строительства в Сколково южнокорейского госпиталя «Бундан», сегодня речь пойдет о французском центре высокотехнологичной реабилитации ORPEA.

Проект будущей клиники французская компания представит до конца этого года. Как ожидается, сам процесс строительства займет 1,5-2 года, и в 2022 году центр сможет принять первых пациентов. В комплексе площадью более 20 тыс. кв. метров расположится стационар на 200 коек и амбулаторное отделение на 50 мест, которые смогут принимать порядка 3,5 тыс. человек в год. Помимо этого, специалисты ORPEA планируют запустить в Москве исследовательские программы в области реабилитации, а также проводить тренинги и курсы повышения квалификации для врачей, медсестер, фармацевтов и медицинских техников.

Надо отметить, что при проектировании медицинского кластера во главу угла были поставлены интересы пациентов — планировка должна быть максимально комфортной для людей. Здесь создается так называемая исцеляющая среда, которая способствует их выздоровлению и восстановлению. Поэтому при создании концепции клиники ORPEA архитекторы отошли от привычных форм лечебных учреждений, отличающихся тяжеловесностью и отсутствием естественного света. Особенностью строительства реабилитационного центра станет использование самых передовых технологий, в частности технологий информационного моделирования (Building Information Modeling).

Напомним, что Сколково, на территории которого будет располагаться медицинский кластер, руководствуется при застройке своей территории принципами энергоэффективности, экологичности и эргономичности. Для этого был разработан так называемый «Зеленый кодекс Сколково» — свод правил, соблюдение которых способствует сокращению негативного воздействия объектов строительства на здоровье человека и на окружающую среду. В частности, на территорию Сколково запрещен въезд машинам низкого экологического класса, а все здания оснащены системами «умного дома», регулируемыми работу вентиляции, водоснабжения и др.

Как рассказал журналистам генеральный директор компании Эммануэль Массон, проект будет реализован холдингом и правительством Москвы на условиях софинансирования. «ORPEA вложит около 6 млн евро в современные технологии и оборудование, а корпуса будущей клиники построит город за счет своих средств», — пояснил Массон.

Однако планы французского холдинга не ограничиваются строительством центра лишь в Сколково. Цель российского проекта ORPEA — создание сети реабилитационных центров и клиник на территории Москвы и других регионов. Так, в настоящее время рассматриваются проекты строительства пансионата для пожилых людей в одном из районов столицы, а также клиники Министерства труда России для оказания помощи пострадавшим на производстве. Кроме этого, ведутся переговоры об открытии специализированной клиники для АО «РЖД» и медицинских учреждений в Екатеринбурге, Уфе, Самаре, Санкт-Петербурге и Иркутске. По словам специалистов холдинга, услуги клиник и пансионатов будут доступны россиянам по цене.