



Издаётся
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№26 (10554) 5 июля 2019

Подписались на воду

Пять волжских городов
получат средства
на модернизацию систем ВиВ

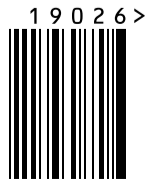
Алексей ЩЕГЛОВ

Во вторник, 2 июля, Минстрой России подписал с пятью приволжскими городами трехсторонние соглашения о реализации проектов модернизации систем водоснабжения и водоотведения (ВиВ). Эти соглашения предусматривают обновление коммунальной инфраструктуры в Волжском, Иванове, Рыбинске, Дзержинске и Чебоксарах. Как отметил министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев, в волжском регионе сосредоточено значительное число промышленных и сельскохозяйственных производств, и состояние одной из главных водных артерий страны вызывает обеспокоенное беспокойство. Поэтому было принято решение о модернизации систем ВиВ в городах, где проблема водоснабжения и очистки сточных вод близка к критическому уровню, а источникам воды может быть нанесен значительный ущерб.

Напомним, что еще в 2016 году Минстрой инициировал проект «Развитие систем водоснабжения и водоотведения в городах Российской Федерации». Он предусматривал модернизацию систем ВиВ в части водоподготовки и очистки сточных вод, создания систем сбора и очистки ливневых стоков, повышения эффективности предприятий водоснабжения и водоотведения. Реализовать проект первоначально предполагалось за счет заемных средств, полученных от Международного банка реконструкции и развития. Однако после введения против России санкций рассмотрение МБРР новых проектов с участием нашей страны было приостановлено. «В конце 2016 года Минфин предложил нам продолжить работу по проекту за счет привлечения средств Нового банка развития», — сообщил глава Минстроя. Он поблагодарил коллег за помощь. В качестве нового кредитора выступил НБР, который был создан странами-членами БРИКС.

Окончание на с. 11

ISSN 0491-1660



91770491166776

День Икс

Россия перешла на новый порядок финансирования жилищного строительства



Андрей АЛЕКСЕЕВ

С 1 июля 2019 года в России вступили в силу новые правила строительства объектов с низкой стадией строительной готовности. Деньги «новых дольщиков», вложенные в приобретение жилья, будут храниться в уполномо-

денежных средств покупателей на эскроу-счетах. Это касается всех новых девелоперских проектов, а также ранее начатых объектов с низкой стадией строительной готовности. Деньги «новых дольщиков», вложенные в приобретение жилья, будут храниться в уполномо-

ных банках. Воспользоваться ими застройщики смогут только после ввода объекта в эксплуатацию. При этом само строительство будет вестись за счет банковских кредитов, так называемого проектного финансирования, осуществлять которое в настоящее время разрешено

более чем ста коммерческим банкам.

После долгих дискуссий правительство остановилось на сравнительно мягком варианте реформы, позволяющем застройщикам завершить значительную часть начатых объектов по старым правилам, то есть без использования эскроу-счетов. Достаивать по старой схеме можно будет объекты, строительная готовность которых составит не менее 30%, а объем проданных по ДДУ площадей — не менее 10%. Есть и «льготные категории»: по проектам комплексного освоения территории стройготовности должна быть не меньше 15%, а для системообразующих организаций и застройщиков, достраивающих проблемные объекты с обманутыми дольщиками, — не менее 6%. При этом у застройщиков, не дотягивающих до тридцатипроцентной стройготовности, еще есть возможность «нагнать» объемы до 1 октября 2019 года. «Стройгазета» опросила экспертов рынка, чтобы узнать, как, по их мнению, реформа скажется на объемах строительства и ценах на жилье.

Окончание на с. 4

Непроезжая часть

Госсовет заявил о необходимости улучшения региональных дорог

Владимир ТЕН

26 июня состоялось заседание Государственного совета, посвященное вопросам развития сети автомобильных дорог общего пользования и обеспечения безопасности дорожного движения. На нем, в частности, обсуждались меры, направленные на повышение эффективности дорожного строительства, улуч-

шения качества ремонта и содержания дорог. Открывая заседание, президент России Владимир Путин отметил, что за последние четыре года общая протяженность дорог высшей категории увеличилась в стране на 2423 км. Правда, произошло это, главным образом, за счет федеральных трасс. Здесь доля дорог, полностью соответствующих нормативным требовани-

ям, выросла до 83%, тогда как в 2010 году она составляла всего 38,6%. Но, несмотря на это, дорог высокого качества в стране по-прежнему недостаточно, в регионах доля дорог в нормативном состоянии не дотягивает даже до половины.

«Для достижения системных перемен в дорожном хозяйстве каждому региону в ближайшее время необходимо разработать и принять соответствующую программу, и не декларативную, а реалистичную, расчи-

танную на период не менее чем до 2024 года, — заявил глава государства. — Это даст возможность дорожным строителям планировать работу «вдолгую», загодя приобретать дорогостоящую технику, резервировать строительные материалы, вкладываться в специалистов и новые технологии».

Президент также предложил шире использовать при строительстве новых дорог различные формы государственно-частного партнерства (ГЧП), внедрять контракты жизненного цикла.

Окончание на с. 12

НОВОСТИ

КОРОТКО

УЧЕННЫЕ БЕСЕДЫ

На этой неделе в Москве прошла международная научная конференция — X Академические чтения, посвященные памяти академика РААСН Георгия Осипова, «Актуальные вопросы строительной физики. Энергосбережение. Надежность строительных конструкций и экологическая безопасность». Организатором конференции выступил НИИСФ РААСН при поддержке Минстроя России, ЦНИИП и Центра экспертиз, исследований и испытаний в строительстве города Москвы. С приветственным словом к участникам чтений обратился заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков. На секциях «Строительная и архитектурная акустика», «Строительная теплофизика и энергосбережение», «Надежность и долговечность строительных конструкций», «Строительная светотехника», а также в рамках Дня немецкой строительной науки ученые и специалисты обсудили актуальные вопросы строительной физики, касающиеся создания комфортных и благоприятных условий проживания и работы человека. В работе конференции принимали участие представители научных институтов, вузов, фирм и организаций строительной отрасли из разных регионов России, а также из Германии, Польши и Китая. На пленарном заседании лауреатам и победителям конкурса, проводимого НИИСФ РААСН среди молодых ученых и специалистов, аспирантов и студентов, были вручены дипломы, медали имени академика РААСН Г. Л. Осипова и памятные подарки от партнеров НИИСФ РААСН.

ДОМ.РФ ПОМОЖЕТ

Губернатор Астраханской области Игорь Бабушкин встретился в Москве с генеральным директором АО «ДОМ.РФ» Александром Плутником и обсудил с ним пути решения проблем обманутых дольщиков. По данным регионального Минстроя, на территории региона находятся два многоквартирных дома, строительство которых не завершено. В результате были нарушены права в общей сложности 216 покупателей жилья. Меры законодательного характера, принятые на региональном уровне (предоставление на льготных условиях земельных участков компаниям, решившим достроить проблемные дома), положительных результатов не дали. Строительство домов так и не возобновилось. В связи с этим правительство Астраханской области обратилось к Фонду защиты прав граждан — участников долевого строительства с просьбой оказать содействие в завершении строительства недостроенных домов. Региональное правительство будет участвовать в достройке объектов на условиях софинансирования.

ВСЕ НА КОНКУРС!

Минстрой РФ совместно с Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства объявляют о проведении IV Всероссийского конкурса средств массовой информации на лучшее освещение передовых практик в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства «Созидание и развитие». К участию в конкурсе приглашаются федеральные, региональные и муниципальные средства массовой информации, а также журналисты, освещающие темы строительного комплекса и ЖКХ. Заявки на конкурс принимаются с 20 июля по 1 октября 2019 года в электронном виде с использованием интерактивной регистрационной формы на сайте www.смиконкурс.рф. Вопросы, касающиеся проведения конкурса и условий предоставления материалов, можно присылать на адрес MINSTROY-FONDGKH@mediacontest.ru.

Парк чудес

История известного столичного долгостроя пополняется все новыми скандальными подробностями



ЖК «Терлецкий парк»

Сергей МОСЕНКО

На этой неделе Арбитражный суд Московской области удовлетворил ходатайство конкурсного управляющего (КУ) компании «Глобинвестстрой» — застройщика жилого комплекса (ЖК) «Терлецкий парк» — о привлечении к субсидиарной ответственности на сумму 18,442 млрд рублей бенефициаров группы NBM Михаила Бабеля и Григория Израеляна, а также гендиректора «Глобинвестроя» Михаила Михалева. Как пояснили «Стройгазете» в пресс-службе КУ Екатерины Пушновой, доказано причинение имущественного вреда застройщику московского ЖК «Терлецкий парк» со стороны контролирующих его лиц.

Напомним, строительство ЖК «Терлецкий парк» (ранее ЖК «Московские окна») на юго-востоке Москвы было начато еще в 2004 году структурами Минобороны РФ. В 2007 году права на объект перешли к компании

«Глобинвестстрой», подконтрольной владельцу NBM Михаилу Бабелю. Однако в том же году в отношении застройщика было возбуждено уголовное дело по ч. 4, ст. 159 УК РФ («Мошенничество в сфере предпринимательской деятельности») и введена процедура конкурсного производства. С тех пор стройка стояла, а денежные средства из «Глобинвестроя» продолжались выводиться вплоть до 2017 года. В частности, в 2009 году между застройщиком и одной из структур NBM был заключен договор соинвестирования на сумму 140 млн рублей, оплата осуществлялась за счет кредитных средств. При этом сразу после поступления из банка деньги направлялись на расчетные счета сторонних компаний. По данным КУ, «Глобинвестстрой» также неоднократно обеспечивал исполнение кредитных обязательств лично Михаилом Бабелем, в том числе через договоры залога. В 2013 году с помощью такой схемы (через банк «М2М

9,9 млрд рублей

составляет сумма требований кредиторов третьей очереди «Глобинвестроя» по передаче квартир

Прайвет Банк») из проекта были выведены 133 млн рублей. В другом случае гендиректор «Глобинвестроя» Михаил Михалев перечислил на расчетные счета Бабеля и Израеляна 336 млн рублей и 23 млн рублей соответственно. При этом доказательства возникновения каких-либо обязательств между сторонами в деле о банкротстве отсутствуют.

«Большинство выявленных сделок совершено после принятия в 2012 году судом заявления о признании застройщика банкротом, то есть, бенефициары и топ-менеджеры «Глобинвестроя», зная о критическом состоянии застройщика, продолжали наносить компании финансовый и имущественный ущерб, — прокомментировала Екатерина Пушнова. — Проблемы застройщика ЖК напрямую связаны с действиями его владельцев, которые на протяжении нескольких лет выводили денежные средства и активы. Двойные продажи — это один из эпизодов. Сейчас мы доказали, что Бабель (с 2017 года находится в международном розыске — «СГ») и Израелян использовали и другие механизмы».

Как ранее сообщила «СГ», в 2018 году мэрия Москвы решила достроить ЖК «Терлецкий парк» за счет города силами компании «Мосотделстрой №1». 26 июня объекты комплекса были переданы новому застройщику. Согласно положениям «Закона о банкротстве», размер субсидиарной ответственности для владельцев и руководства компании-должника равен совокупному размеру требований кредиторов.

С пользой для дела

ДОМ.РФ распорядится бывшими зданиями федеральных ведомств

Сергей ЛАНЦОВ

Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования находящихся в собственности РФ земельных участков передала АО ДОМ.РФ агентские полномочия по использованию зданий трех федеральных министерств, которые весной этого года переехали в новые офисы в деловом центре «Москва-Сити». Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе госкомпании.

В частности, ДОМ.РФ переданы здания Минэкономразвития на Овчинниковской набережной и на 1-й Брестской улице, здание Минкомсвязи на Тверской улице и здание Минпромторга в Китайгородском проезде. Общая площадь объектов составляет более 100 тыс. кв. м. Дальнейшее использование участков и недвижимого имущества будет определено после выполнения всех необходимых процедур.

«Важно, чтобы эти здания в центре Москвы были использованы для пользы жителей столицы, — прокомментировал глава правительственной комиссии, вице-премьер РФ Виталий Мутко. — Многие из них представляют историческую и культурную ценность. Задача ДОМ.РФ — обеспечить вовлечение этих площадей в оборот для эффективного использования».

Как сообщила «СГ», ранее ДОМ.РФ по поручению правительства выкупил у компании «Галс-Девелопмент» за 24,9 млрд рублей офисы общей площадью 74,6 тыс. кв. м и 327 парковочных мест для размещения федеральных чиновников. Офисы расположены в одной из башен многофункционального комплекса «IQ-квартал», для их приобретения госкомпания использовала собственные средства и средства, привлеченные при выпуске биржевых облигаций. Большая часть сотрудников министерств на новом месте работают в формате open space.



Здание Минпромторга в Китайгородском проезде

Справочно

Правительственная комиссия также одобрила передачу ДОМ.РФ агентских полномочий по использованию земельных участков в 13 регионах России (Оренбургской, Костромской областях, Приморском и Краснодарском краях и других). Одновременно из федеральной собственности властям четырех регионов передаются шесть участков общей площадью 33,37 га. Эти площадки будут использованы для создания промышленного парка и технопарка (Пермский край), для строительства социальной инфраструктуры — наземного перехода между зданиями школы (Саратов), физкультурно-оздоровительного комплекса (Москва) и детской больницы (Волгоград).



С НОВЫМ ПОДХОДОМ

Упрощается процедура повторной экспертизы проектной документации

Сергей ВЕРШИННИН

На официальном интернет-портале правовой информации размещен федеральный закон, предусматривающий упрощение процедуры проведения повторной экспертизы проектной документации. Документ разработан Минстроем по поручению президента России по итогам заседания президиума Госсовета и призван ликвидировать один из самых болезненных на сегодняшний день вопросов в области экспертизы и строительства — необходимость повторной экспертизы при любых, в том числе незначительных, изменениях проектной документации.

По оценке Минстроя, упрощение процедуры позволит сократить на 3-6 месяцев строительство объектов с полным сохранением требований

к обеспечению безопасности зданий и сооружений. В частности, повторная экспертиза по решению застройщика может не проводиться, если в проектную документацию, получившую ранее положительное заключение, внесены изменения, не затрагивающие несущие строительные конструкции объекта (за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций), а также если эти изменения не влекут за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования линейных объектов.

Не требуется проведение повторной экспертизы, если изменения не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитар-

но-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, промышленной безопасности, государственной охраны объектов культурного наследия, к безопасному использованию атомной энергии, а также к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта.

Оценивать соответствие изменений, внесенных в проектную документацию, всем необходимым требованиям и заданию застройщика или технического заказчика на проектирование будут органы исполнительной власти или организации, проводившие экспертизу проектной документации. Порядок экспертного сопровождения и выдачи заключения, а также порядок подтверждения соответствия внесенных в проектную документацию изменений всем необходимым требованиям устанавливается Правительством РФ.

Разработанные меры отражают новый подход Минстроя к ликвидации административных барьеров в проектировании и строительстве с сохранением требований к безопасности объектов. В соответствии с этим подходом экспертиза «встраивается» в процесс строительства.

Ставка на древесину

В Соколе наладят производство CLT-панелей



Татьяна ТОРГАШОВА

В Вологодской области торжественно заложили символический камень в фундамент нового завода по производству CLT-панелей (на фото).

Предприятие будет построено в городе Соколе, одном из известных в стране центров деревообрабатывающей промышленности.

Решение о возведении завода стало результатом переговоров губернатора области Олега Кувшинникова и руководства АФК «Система» на Петербургском экономическом форуме в прошлом году. Объем инвестиций в проект оценивается в 3 млрд рублей, завершить строительство намечено к концу будущего года. После выхода на проектную мощность завод будет выпускать до 250 тыс. кв. м CLT-панелей в год.

На торжественной церемонии глава региона подчеркнул, что этой стройкой закладывается основа развития кластера деревянного многоэтажного жилищного строительства в России. «В Соколе впервые в нашей стране появится суперсовременный

завод по производству панелей из перекрестно-клееной древесины, которые могут применяться в многоэтажном строительстве и в строительстве различных социальных объектов, — сказал Олег Кувшинников. — Это уникальная технология, которая позволит обеспечить прорыв в отрасли деревянного домостроения».

Михаил Шамолин, председатель правления компании «Сегежа Групп» — инвестора проекта — отметил, что выход на рынок первой продукции предприятия должен состояться уже в начале 2021 года. «Когда мы говорим о многоэтажном деревянном домостроении, мы в первую очередь имеем в виду дома в 10-25 этажей, — сказал он на церемонии закладки первого камня. — Кому-то это покажется фантастикой, но это востребованная в мире технология, альтернатива бетонному и кирпичному домостроению».

CLT-панели — это современный экологически чистый стройматериал, изготавливаемый из перекрестно-клеенных слоев древесины хвойных пород.

Документы и деньги

Все готово для реализации первого этапа программы расселения аварийного жилья

Сергей ВЕРШИННИН

Соглашения о предоставлении федеральной финансовой поддержки программ расселения аварийного жилья в 2019-2020 годах заключены со всеми субъектами федерации. Финансированием обеспечено расселение более 1 млн кв. м «аварийки».

Как известно, федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания аварийного жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда» реализуется Минстроем России совместно с Фондом содействия реформированию ЖКХ. Для запуска программы в 2019 году министерством была разработана необходимая нормативная база и заключено соглашение с Фондом ЖКХ о выделении из федерального бюджета средств для последующего перечисления регионам. За три месяца, с апреля по июнь, Фондом ЖКХ были рассмотрены и одобрены заявки всех регионов, участвующих в проекте. Для реализации мероприятий 2019-2020 годов субъекты федерации получают 35,4 млрд рублей. С помощью федерального финансирования бюджета регионы планируют переселить 63967 человек из 26794 аварийных жилых помещений общей площадью 1,04 млн кв. м на территории 594 муниципальных образований.

Около

64 ТЫС.

россиян переедет из аварийного жилья на первом этапе реализации федерального проекта

«До конца текущего года в новое жилье должны переехать свыше 8 тыс. граждан, эффект от остальных средств, выделенных для первого этапа переселения, мы получим уже в следующем году, — отметил глава Минстроя России Владимир Якушев. — При этом у нас есть регионы, которые взяли на себя обязательство реализовать программу 2019-2024 годов досрочно. Мы поддерживаем такие примеры и оказываем им необходимую помощь».

По последнему слову

В Ленобласти открылся современный нефтяной терминал

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Новый топливный терминал «Гладкое» начал работу в Тосненском районе Ленинградской области. Ежегодно терминал сможет переваливать до 1 млн тонн нефтепродуктов, а в резервуарном парке может одновременно храниться до 40 тыс. кубометров продукции. Компания «Газпром нефть» инвестировала в объект более 3 млрд рублей.

«Гладкое» — пока единственный в России топливный терминал, где полностью автоматизирован контроль объема и параметров нефтепродуктов при приеме железнодорожных цистерн и отгрузке в автотранспорт. Контролируются четыре главных показателя нефтепродуктов: плотность, температура, объем и масса. Это позволяет максимально исключить человеческий фактор, повысить безопасность и снизить операционные затраты. В итоге для функционирования комплекса достаточно всего 29 сотрудников. Все данные о движении топлива обрабатываются и передаются в систему «Нефтеконтроль — Газпром нефть» в онлайн-режиме. Цифровой двойник терминала содержит всю информацию о проекте с начала строительства, что позволяет управлять им виртуально. На «Гладком» также внедрены передовые технологии экозащиты. Об окружающей среде позаботится система рекуперации паров и очистные сооружения. У терминала также есть собственная лаборатория, которая контролирует качество нефтепродуктов.

«Целевой регион поставки топлива — Северо-Запад, это важнейшая территория нашего присутствия, где нам необходим был флагманский терминал», — сообщил директор по региональным продажам «Газпром нефти» Александр Крылов. К 2025 году компания собирается все свои терминалы модернизировать по примеру «Гладкого».

День Икс



с.1

Надо отметить, что большинство застройщиков признает необходимость реформы. «Переход на эскроу обеспечит прозрачность и устойчивость рынка первичного жилья, — считает директор по операционному управлению компании «Брусника» Александр Щиголь. — Безусловно, это потребует повышения квалификации от всех участников рынка — Минстроя, Росреестра, банков, застройщиков. Однако издержки, которые понесут участники рынка при выполнении новых процедур, не являются критичными для экономики проектов».

Более того, по мнению президента группы компаний «Кортрос» Вениамина Голубицкого, переход рынка на проектное финансирование даже представляет определенные преимущества для успешных девелоперов. По словам эксперта, новая схема позволит крупным игрокам получить гарантированный одобренный лимит на реализацию всего проекта вне зависимости от динамики продаж и наличия собственных средств. «Если застройщик обладает достаточным капиталом, хорошей кредитной историей и правильной концепцией продук-

Кроме того

■ Согласно последним законодательным нововведениям, граждане, вкладывающие свои средства в жилую недвижимость, будут иметь банковскую гарантию. В случае, если застройщик по каким-либо причинам не может завершить строительство в соответствии со своими обязательствами, деньги в размере до 10 млн рублей возвращаются покупателю.

компания рынка к этому не готова, для меня это, скорее всего, свидетельство непрофессионализма и повод для удивления, — отмечает он. — Готовность к работе в условиях существующей нормативной базы есть, с ключевыми банками-партнерами мы продолжим сотрудничать. Мы обсудили с ними вопросы в условиях действий эскроу-счетов и относимся к этому, как к данности, которая заложена в бизнес-план».

Действительно, целый ряд крупных компаний начали работать с эскроу-счетами еще до официального старта реформы. Большую работу по адаптации бизнес-процессов под обновленные требования законодательства провела компания «Брусника». Еще в апреле прошлого года она первой в стране опробовала механизм проектного финансирования и расчетов с дольщиками с использованием эскроу. Кредитная линия на 1,2 млрд рублей была открыта застройщику Сбербанком для строительства новой очереди квартала «Новин» в Тюмени. По состоянию на 1 июля текущего года порядка 30% проектов «Брусники» уже переведены на эскроу. К концу года эта цифра, как рассчитывают в компании, составит 50% — это 45 объектов.

Руководитель юридического департамента компании «Бон Тон» Дмитрий Логинов считает, что своими последними решениями российское правительство существенно смягчило условия переход на новые правила работы, тем самым давая большинству девелоперов дополнительную возможность сохранить старую схему реализации жилья. По разным оценкам, по старым правилам будет достраиваться от 70 до 80% возводимых сейчас в стране объектов. «Если застройщик понимает, что его проект к 1 июля не соответствует критериям строительной готовности, то в таком случае существует техническая возможность остановить продажи на три месяца и за этот период «дотянуть» объем строительной готовности до необходимых показателей», — отмечает Дмитрий Логинов.

Вместе с тем, надо отметить, что в отрасли действует определенная инерция. Как это часто бывает, многие участники рынка «долго запрягают», пытаются оттянуть сроки начала работы по новым правилам. Так, по состоянию на 17 июня 2019 года в семи крупнейших банках, по данным Центробанка РФ, было открыто всего 3800 счетов эскроу с остатками на них в сумме 11 млрд рублей. Между тем, в соответствии с напроемтом «Жилье и городская среда», уже в текущем году количество действующих договоров долевого участия (ДДУ) с использованием счетов эскроу планируется довести до 34 тыс., а к 2024 — до 1 млн с лишним.

Тревогу у федеральных и региональных властей вызывает и проблема застройщиков, которые не смогут

рассчитывать на получение проектного финансирования. По некоторым оценкам, после разработки Центробанком РФ критериев кредитоспособности для застройщиков порядка 30% девелоперских проектов по всей стране (это 14,5 млн «квадратов») находятся в опасной зоне и рискуют не получить кредиты от банков. Помочь завершить уже начатые проекты обещает государство. В частности, депутаты готовят сейчас законопроект, согласно которому компании, не подпадающие в силу различных причин под существующие у банков стандарты надежности, смогут рассчитывать на беспроцентные кредиты от государства. Однако такие займы станут исключительной мерой — их будут выдавать только в тех случаях, когда переход проекта в статус долгостроя станет неминуемым. Кроме того, Госдума работает над иными мерами поддержки застройщиков в переходный период. Например, «ДОМ.РФ» планирует давать поручительства по кредитам застройщиков.

В целом, как считает, Дмитрий Логинов, реформа серьезно изменит «архитектуру» рынка жилищного строительства. «Сейчас объем новостроек с эскроу-счетами мал, но постепенно будет расти, — поясняет эксперт. — Старые проекты, наоборот, будут уменьшаться в доле. Особенностью рынка в ближайшее время станет «противостояние» между новыми и старыми проектами. Полное обновление рынка займет 3-4 года, в течение которых потребители смогут выбирать между двумя схемами. Привычный формат рискованнее, но дешевле, новый механизм надежнее, но дороже».

Еще один важный вопрос, вызвавший оживленные дискуссии: как реформа скажется на ценах на жилье? Общее мнение застройщиков сводится к тому, что некоторый рост цен неизбежен. Новые правила кардинально меняют экономику проектов, и это не может не сказаться на конечной цене. Однако рост цен будет постепенным, так как пока на рынке преобладают проекты, достраиваемые по старым правилам, предполагает Дмитрий Логинов.

Между тем, специалисты федерального портала «Мир квартир» по итогам I полугодия уже зафиксировали рост цен на новостройки во всех крупных городах страны. За прошедшие шесть месяцев среднероссийский «квадрат», по их подсчетам, подорожал на 9%, что в абсолютном значении равняется 59 521 рублю. Прирост цены средней квартиры составил 10,3% (до 3,4 млн рублей). Сильнее всего цены росли в Пензе (+18,2%), Туле (+17,8%), Омске (+17,6%), Самаре (+17,3%) и Твери (+17,2%). «Таких высоких темпов роста не было уже несколько лет, — отмечают аналитики рынка. — И причиной тому стало законодательное регулирование рынка новостроек».

«Подорожание недвижимости началось еще в прошлом году на фоне ожидания изменений в законодательстве, регулирующем долевое строительство, а в первой половине этого года «выстрелило» по-настоящему, — комментирует генеральный директор «Мир квартир» Павел Луценко. — Цены на новостройки, с одной стороны, подогрелись высоким спросом, а с другой — росли на ожиданиях застройщиками роста себестоимости строительства. Дело в том, что с введением эскроу-счетов в схему долевого строительства застройщики лишились возможности использовать бесплатные деньги дольщиков и теперь вынуждены будут платить за банковские кредиты. Часть своих потерь они переложили на плечи конечного потребителя».

Вместе с тем, глава Минстроя Владимир Якушев уверен, что нынешний рост цен — это не более чем маркетинговый ход девелоперов. «Экономические основания повышения стоимости квадратного метра в уже строящихся домах не могут быть связаны с переходом на проектное финансирование, — заявил министр в кулуарах заседания межправительственного совета по сотрудничеству в строительной деятельности, прошедшего недавно в Тюмени. — Основная масса застройщиков, по большому счету, еще не получила проектное финансирование, и повышать цену, закладывая те проценты, которые они еще не платили, — это опережать события».

На определенное снижение темпов роста цен после 1 июля рассчитывают и аналитики рынка, так как пик спроса на новостройки пройден: удовлетворен отложенный спрос, повысилась ипотечная ставка. «Часть застройщиков попытается подстроиться под падающий спрос, предлагая скидки, однако многим законодательство так выкрутило руки, что экономика проектов просто не позволит им демпинговать, — говорит Павел Луценко. — Что касается спроса, он снова начнет оживляться, если ипотечная ставка станет снижаться, и это станет новым толчком к подорожанию новостроек. В зависимости от этого последнего фактора мы ожидаем роста цен от 15 до 18% по итогам года».



1800

заявок от застройщиков о кредитовании с использованием счетов эскроу получено, по данным ЦБ РФ, российскими банками на сегодняшний день. При этом по состоянию на 1 мая 2019 года в стране уже было заключено 100 кредитных договоров более чем на 74 млрд рублей

та, банк откроет кредитную линию, — считает он. — Кроме того, проектное финансирование гарантирует покупателям жилья целевое использование их денежных средств».

По словам Голубицкого, вопрос перехода на эскроу-счета и изменение модели финансирования обсуждается настолько давно, что у компаний точно было время, чтобы подготовиться. «И если вдруг какая-то крупная



Первый в России «умный лофт» — комплекс LOFTES от компании «Колди»

Цифровая среда обитания

На рынке жилой недвижимости начинает формироваться предложение для «поколения Z»

Сергей ПАВЛОВ

В ближайшие десять лет на российский рынок жилья выйдет первое поколение покупателей, родившихся в эпоху Интернета. Уже сегодня Generation Z начинает формировать новую цифровую среду обитания, параметры и влияние которой на различные аспекты нашей жизни до конца даже не изучены. Точно наступит время, когда строительно-монтажные работы в значительной степени будут выполняться роботами, функции архитектурного и строительного надзора перейдут к нейросетям, возможности «Интернета вещей» (IoT) придадут жилью совершенно новое качество, а экономичность и энергоэффективность станут обыденностью, но представители поколения «большого пальца», не выпускающие смартфон из рук, также ждут новых необычных «квартирных» решений и сервисов. Судя по опросам тех, кому пока еще нет двадцати, идеальный дом должен быть расположен в центре города, в престижном районе с качественной инфраструктурой. Эффективные планировки, высокие потолки, интегрированные с мобильным телефоном интеллектуальные технологии управления недвижимостью: от входа в здание и считывания биометрических данных до выбора температурных, световых или музыкальных сценариев в собственном доме из любой точки мира. Обязательное условие — пространство для совместного времяпрепровождения на территории комплекса. Консьерж им больше не нужен, его заменит электронная система.

Вот только таких домов на рынке пока еще нет, но уже есть проекты, в которых используется, по крайней мере, часть из описанных решений и технологий. Одним из объектов жилой недвижимости, изначально ориентированной на молодую аудиторию, является комплекс LOFTES в Басманном районе Москвы. Это первый в России «умный лофт», пример удачной урбанизации бывших промышленных зданий, так называемой «лофт-джентрификации». Каждый апартамент в комплексе оснащен системой «умный дом», бесключевым доступом и персональным видеодомофоном, за безопасность отвечает автоматическая система распознавания лиц, а системы рекуперации тепла и мультizonального кондиционирования и оконная система с электроприводом обеспечивают не только комфорт в помещениях, но и сокращают расходы на коммунальные услуги. Помимо этого, в комплексе организована выделенная зона

парковки для электромобилей с установленными зарядными устройствами. А недавно в LOFTES «заступил на работу» робот по имени LOFTBOT, выполняющий функции консьержа, охранника и сотрудника управляющей компании. Особой популярностью у жильцов пользуется разработанное для LOFTES мобильное приложение, позволяющее на одном экране управлять всеми процессами в доме, следить за состоянием коммуникаций, совершать необходимые платежи и т. д.

«Инновации — это не любое новшество или нововведение, а только такое, которое существенно повышает эффективность сложной, автономно управляемой системы, — считает коммерческий директор девелопера проекта LOFTES компании «Колди» Елена Орешкина. — Технологии позволяют исключить человеческий фактор там, где требуется много рутинных операций, снизить себестоимость решений, но они не могут заменить человека полностью. В эпоху цифровой экономики глобально меняется конъюнктура всего рынка труда, диктующая вектор на автоматизацию и управление технологиями. Уже можно смело говорить о наступлении четвертой промышленной революции, в том числе и на рынке недвижимости».

Так, по данным PwC Digital IQ, «Интернет вещей» сегодня занимает первое место среди восьми прорывных технологий, способных изменить не только бизнес-модели отдельных компаний, но и целых отраслей. К примеру, внедрение IoT в городскую среду повышает эффективность управления транспортной системой, городской инфраструктурой и объектами жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивает сохранение здоровья и безопасность населения. И даже по самым скромным экспертным оценкам, экономический эффект от внедрения IoT в городскую среду за период до 2025 года может достичь 375 (!) млрд рублей. Именно поэтому в рейтинге технологий, составленный с учетом их инвестиционной привлекательности, «Интернет вещей» конкурирует сейчас лишь с искусственным интеллектом.

Справочно

■ «Интернет вещей» (IoT) — это сеть связанных через интернет объектов, способных собирать данные и обмениваться информацией, поступающей со встроенных сервисов.

Мы строили, строили...

Названы обладатели премии Urban Awards 2019

Сергей ЛАНЦОВ

В Санкт-Петербурге объявлены победители XI федеральной премии Urban Awards 2019.

Каждый год торжественная церемония награждения строится вокруг определенной темы — на этот раз она была выдержана в стилистике вечернего телешоу. Такой формат, по мнению организаторов, — хороший способ подвести итоги года в дружеской и непринужденной атмосфере. Для участия в нынешней церемонии был приглашен известный актер и телеведущий Вячеслав Манучаров, а сценарий мероприятия подготовил один из авторов телепрограммы «Вечерний Ургант» Владимир Маркони.

Местом проведения вечера стал «Дом Бегровых» — исторический особняк на Невском проспекте. На церемонии собрались 250 экспертов рынка недвижимости из разных регионов РФ. В числе гостей были ключевые фигуры российского рынка недвижимости — представители крупнейших девелоперских компаний «ЛСР-Недвижимость Северо-Запад», «Кортрос», EKE Group, Glorax Development, RBI, ГК «Эталон» и многих других.

Награды присуждались в 33 номинациях. Звания «Девелопер года», «Риелтор года», «Персона года», а также Гран-при Санкт-Петербурга среди жилых проектов определялись голосованием участников церемонии. Первенство в остальных позициях присуждалось по итогам многоэтапной экспертизы, проведенной членами жюри премии. В качестве независимого консультанта выступила международная фирма PwC.

Партнерами премии стали ведущий мировой бренд в сфере производства лифтов OTIS, Группа ВТБ, портал объявлений Avito Недвижимость, крупные девелоперские компании Glorax Development и ГК «Атлас Девелопмент», производитель электроники и электронного оборудования Mitsubishi Electric, сервис «Медialogия», а также администрация «Дома Бегровых». Организатор премии — информационный портал Urbanus.ru.

Информационную поддержку Urban Awards оказывают ИА «ТАСС», «РИА Недвижимость», «РБК Петербург», «Business FM Санкт-Петербург», «ЦИАН», «Комсомольская правда в Петербурге», «Мир Квартир», Tatru.ru, Realty.ru, «Строительная газета», Life Deluxe и многие другие.

ЛАУРЕАТЫ ПРЕМИИ URBAN AWARDS 2019

Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры в регионах	SCANDIS	Группа строительных компаний «АРБАН»
Региональный комплекс года с лучшей архитектурой	Clever Park	Asons Group
Лучший региональный проект комплексного развития территорий (КОТ)	SCANDIS	Группа строительных компаний «АРБАН»
Лучший строящийся региональный жилой комплекс комфорт-класса	Инновационные башни iTower	«Атлас Девелопмент»
Лучший региональный жилой комплекс комфорт-класса	«Ожогово», ГП-4	«Партнер-Строй»
Лучший строящийся региональный жилой комплекс бизнес-класса	«Ньютон»	«УралДомСтрой»
Лучший региональный жилой комплекс бизнес-класса	«Легато»	Группа компаний ООО «КамаСтройИнвест»
Лучший строящийся региональный жилой комплекс элит-класса	Z-House	Группа компаний ООО «КамаСтройИнвест»
Лучший региональный жилой комплекс элит-класса	Клубный дом на Набережной	«Энтазис»
Лучший региональный комплекс апартаментов	Adagio Le Rond Sochi	ООО «Юг-Недвижимость»
Выбор покупателя	Инновационные башни iTower	«Атлас Девелопмент»
Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры Санкт-Петербурга и Ленинградской области	Futurist	RBI
Комплекс года с лучшей архитектурой Санкт-Петербурга и Ленинградской области	«Art View House»	«Охта Групп»
Лучший проект комплексного развития территорий (КОТ) Санкт-Петербурга и Ленинградской области	NEWПИТЕР	Строительный трест»
Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса Ленинградской области	NEWПИТЕР	«Строительный трест»
Жилой комплекс года комфорт-класса Ленинградской области	Голландский квартал «Янила»	ГК «Ленстройтрест»
Самый экологичный жилой комплекс элит-класса (Экологическая экспертиза)	Клубный дом на Набережной	«Энтазис»
Самые экологичные апартаменты элит-класса (Экологическая экспертиза)	Клубная резиденция класса де люкс REEF RESIDENCE	FERRO ESTATE
Устойчивое развитие в строительстве	Жилой дом «Культура»	ООО «РациоПолис»
Премьеры года	«Петровская Доминанта»	Группа «Эталон»
	Grand House	Glorax Development
	Nobelius	ПСК
Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса Санкт-Петербурга	Квартал Ariosto!	ГК «Арсенал-Недвижимость»
Жилой комплекс года комфорт-класса Санкт-Петербурга	«Дом на набережной»	«Северный город»
Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса Санкт-Петербурга	«Петровская Доминанта»	Группа «Эталон»
Жилой комплекс года бизнес-класса Санкт-Петербурга	Жилой комплекс «VEREN PLACE Советская»	VEREN GROUP
Лучший строящийся жилой комплекс элит-класса Санкт-Петербурга	«Эспер Клуб»	ГК «Еврострой»
Жилой комплекс года элит-класса Санкт-Петербурга	«Art View House»	«Охта Групп»
Лучший комплекс апартаментов комфорт-класса Санкт-Петербурга	Valo (1 и 2 очередь)	ООО «ГАЛС»
Лучший комплекс апартаментов бизнес-класса Санкт-Петербурга	Апарт-отель YE'S Marata	ГК Pioneer
Лучшая региональная идея проекта	«Парк Столиц»	Группа компаний «Атлас девелопмент»
Лучшая идея проекта в Санкт-Петербурге и Ленинградской области	Ligovsky City	Glorax Development
Внеконкурсная награда от партнера премии компании Мицубиси Электрик (PVC) «За использование современных технологий в девелопменте»	Fusion	Группа компаний «Эталон»
Риелтор года	«Этажи»	
Девелопер года	Группа «Эталон»	
Персона года	Дмитрий Ходкевич	
Grand Prix	Futurist (RBI)	

БИЗНЕС

Спасательный крут

Группа компаний ФСК предлагает девелоперам решение для работы по новым правилам



УР-квартал «Сколковский» — один из проектов ГК ФСК



Владимир Воронин

Андрей МОСКАЛЕНКО

За последние годы российским застройщикам не раз приходилось оптимизировать бизнес-процессы. Но теперь время точечных изменений кончилось. В связи с проводимой в стране реформой долевого строительства девелоперам потребуются стратегические преобразования. С переходом с 1 июля на эскроу-счета вопросы привлечения финансирования и скорость строительства приобретают для них особое значение. Ведь чем быстрее застройщик сможет построить объект, тем меньше ему придется заплатить банку. Именно тезис «время — деньги» стал лейтмотивом прошедшей недавно под эгидой Ассоциации инвесторов Москвы бизнес-конференции «Как девелоперу сэкономить при работе с эскроу-счетами?». Свой ответ на этот вопрос дала группа компаний (ГК) ФСК, объявившая о запуске дочерней структуры — «Первым ДСК» — партнерской программы, присоединение к которой позволит сторонним девелоперам эффективно вести свой бизнес с сохранением маржинальности и в новых законодательных условиях. О том, какую помощь коллегам предлагает один из крупнейших застройщиков столичного региона, в интервью «Стройгазете» рассказал президент ГК ФСК Владимир ВОРОНИН.

«СГ»: Владимир Александрович, эксперты рынка не скупаются на тревожные прогнозы: реформа долевого строительства может привести к уходу с рынка значительного числа компаний. По вашему мнению, сколько застройщиков выживет?

Владимир Воронин: По нашим оценкам, предстоящие преобразования — переход на использование эскроу-

Почти

1 МЛН
«квадратов» недвижимости планирует ввести в эксплуатацию ГК ФСК в 2019 году

счетов и проектное финансирование — ставят под угрозу исчезновения около 70% российских застройщиков. Уже сейчас понятно, что не все компании смогут рассчитывать на банковские кредиты. В итоге многие останутся с площадками, не имея денежных ресурсов на их развитие. При этом земельные активы уже теряют ликвидность и продаются с существенным дисконтом. «Замораживание» на счетах эскроу средств граждан на полтора года и более, удлинение сроков окупаемости приведут к потере прибыли. Снижение маржинальности вызовет отказ от реализации многих проектов. Уход с рынка значительной части девелоперов приведет, в свою очередь, к формированию олигополии. Текущий коэффициент концентрации уже в настоящее время достигает 49%. И выход для тех, кто хочет работать и дальше, сейчас один — партнерство с крупным бизнесом, обладающим возможностями и компетенциями для реализации проектов «под ключ».

«СГ»: Что конкретно вы готовы предложить?

В.В.: Мы предлагаем построить дом любой сложности и любой архитектурной задумки в два с половиной раза быстрее и на 10% дешевле. Это стало возможно благодаря модернизации заводов «Первого ДСК» и внедрению новых технологий индустриального домостроения. Но мы предлагаем не только генподряд с помощью «Первого ДСК». В головной компании, ГК ФСК, есть компетенции, которые позволяют предложить любой комплекс услуг: анализ рынка, маркетинг и ценообразование, проектирование, даже полное управление проектом.

Силу бренда «Первого ДСК», предприятия с почти 60-летней историей, тоже нужно учитывать. Это находит отражение в затратах на рекламу. Продвижение объектов от «Первого ДСК» требует на порядок меньше затрат и времени на раскрутку, в сравнении с объектами, которые мы реализуем под брендом ФСК. Так, к примеру, было в жилом комплексе (ЖК) «Южная Битца», где нам уже на старте, на одном только знакомом всем бренде, удалось выйти на темп продаж в 90-100 квартир в месяц, тогда как большинству других проектов на рынке для достижения таких результатов необходима как минимум полугодовая рекламная кампания.

«СГ»: Чем сотрудничество со сторонними девелоперами выгодно вам?

В.В.: Нашей постоянной задачей является развитие бизнеса. Сейчас идет тренд на укрупнение, значит, для нас важно увеличивать свое присутствие на рынке. Сотрудничество с другими компаниями отвечает задачам развития и увеличения доли.

«СГ»: А что получают ваши партнеры?

В.В.: Они смогут избежать проблем с привлечением дорогостоящих банковских кредитов или значительно ускорить сроки строительства своих объектов, чтобы в итоге быстрее получить свободные деньги. Кроме того, предлагаемые нами современные индустриальные технологии позволяют сэкономить до 35% на финансировании за счет оптимизации сроков строительства, а также сократить себестоимость строительства до 15,1%. А также наши партнеры смогут воспользоваться преимуществами, которыми обладают крупные игроки на рынке, — наработанный опыт и практика, отлаженное взаимодействие с другими участниками процессов работы над проектами.

«СГ»: У вас уже был опыт подобного партнерского взаимодействия?

В.В.: Да, наше предложение — это уже обкатанные на практике разные форматы партнерства. Мы регулярно оказываем другим девелоперам услуги генподряда, на ряде проектов мы выступали соинвесторами. При работе по новым правилам мы увидели, что наш опыт и строительные мощности могут быть востребованы в разных конфигурациях, мы предлагаем такой формат «убера»

для стройки. Обращаешься в одно окно, под индивидуальный запрос тебе сформируют пакет услуг с гарантией качества и прозрачной системой контроля.

Из свежих примеров — сотрудничество с компанией «Скайград» по ЖК «Первый Юбилейный». Девелопер имел в активе довольно давно «зависшую» площадку, за свой счет подвел к ней инженерные сети и вывел на «нулевой цикл». Общий объем его инвестиций в проект составил примерно 15%. Далее подключились мы и возвели дома буквально за 2,5 месяца. В итоге «Скайград» сразу же смог, грубо говоря, удвоиться только на первоначальных вложениях, и еще получил в реализацию 35% квартир в ЖК.

Могу с уверенностью сказать, что в условиях, когда скорость возведения объектов становится существенным конкурентным преимуществом, предлагаемая нами схема взаимовыгодного сотрудничества будет очень востребована рынком. Просто «сидеть на земле» — на фоне происходящих законодательных изменений в сфере жилищного строительства — становится бессмысленно. **«СГ»:** Думаете, найдется достаточно желающих сотрудничать с вами?

В.В.: Да, я вижу тренд растущей популярности современного индустриального домостроения в развивающихся странах. В Скандинавии, например, около 95% новых домов строится индустриальным методом. Показатель сборности (доля деталей дома, изготовленных в заводских условиях) в США составляет 84%, в Канаде — 53%. Сейчас эта технология переживает ренессанс, в первую очередь, из-за гарантированного качества и независимости от погодных условий, во вторую — за счет скорости строительства, которая напрямую влияет на экономику проекта. Ведь, в основном, все продают готовое жилье.

Времена, когда, вложив на старте 5-7% (максимум — 10-15%, если речь идет о дорогой Москве), получаешь разрешение на строительство, потом инвестируешь еще 3% в проектирование и все — начинаешь продавать, и дальше только деньгами «физиков» строишь, — безвозвратно прошли! О высокой рентабельности можно забыть. Теперь история становится совершенно иной. Ты все должен построить сам, вложив все 100% своих или заемных средств, и вот тогда-то на маржу в 10-15%, полученную через год-два-три после полной реализации объекта, придется смотреть совсем по-другому, особенно учитывая, к примеру, выплаченные банку проценты по проектному финансированию.

«СГ»: А сама ФСК готова к нововведениям?

В.В.: Знаете, мы очень давно, еще до реформы, стали уходить от «долевки» и строиться в большей степени за свой счет. Целенаправленно увеличивали процент готового жилья. Серьезная «подушка безопасности» — вот основа нашей бизнес-стратегии. Мы не вязывались в новые проекты, не имея денег на текущее строительство. При этом в уже сданных объектах взяли за правило откладывать «про запас» большое количество готовых квартир. В итоге сейчас у нас сложилась комфортная пропорция 50 на 50, то есть одну половину жилья мы теперь спокойно продаем как готовое, соответственно, дороже, а вторую — по договорам долевого участия (ДДУ). Так что никакой паники в связи с эскроу у ФСК нет. По нашим подсчетам, из всего портфеля ГК под спецсчета попадет не более трети строящегося жилья. И то больше для того чтобы поэкспериментировать, попробовать — как работает новый механизм. Одним из «подопытных» станет, к примеру, ЖК «Настроение», где первые два дома, начатые намного раньше, будут реализованы «по старинке», а два «свежих» корпуса пойдут уже по эскроу-счетам. При том, что в целом у ГК сейчас очень много объектов, подпадающих под «апрельские критерии неприменения новых правил», в частности, имеющих тридцатипроцентную и более высокую строительную готовность. По большинству из них ФСК сейчас уже получены необходимые заключения о соответствии (ЗОС), и их достройка будет вестись по старым правилам. Есть у нас и дома, где по ДДУ уже продано свыше 10% квартир — еще один обязательный показатель для освобождения от эскроу, но их «физическая готовность» составляет пока 10-15%, и мы сейчас также без нервозности, за свой счет, доведем их к осени до требуемых регулятором 30%, и будем оформлять на них ЗОСы.

Справочно

■ ГК ФСК (ранее ФСК «Лидер») — многопрофильная девелоперская компания, входящая в число ведущих игроков российского рынка недвижимости. Занимается как комплексной застройкой районов, так и строительством жилых домов по индивидуальным проектам. В 2016 году в ее структуру вошел «Первый ДСК» (ранее «ДСК-1»), специализирующийся на индустриальном домостроении. Общий объем недвижимости, сданной ГК ФСК в 2018 году, составил 1,3 млн кв. м.



Пространство Avito Tech — победитель в номинации «Гибкий офис»

Дизайнерские будни

В Москве вручили международную премию в области дизайна бизнес-интерьеров



Штаб-квартира «Детского мира» — обладатель Гран-при Best Office Awards



Юлия ШИШАЛОВА

Best Office Awards — одна из наиболее престижных наград в области дизайна корпоративных и общественных интерьеров для России, стран СНГ и Восточной Европы. Ее особенность в том, что награду получает тандем архитектора и компании — заказчика лучшего проекта. В 2019 году на соискание десятой, юбилейной, премии был выдвинут 161 проект. Победители определялись в 15 номинациях. Помимо этого, международное жюри, в которое входили архитекторы, девелоперы, проект-менеджеры и профильные СМИ, присудило Гран-при. В этом году обладателем главного приза стала штаб-квартира «Детского мира» от бюро FORM — проект, уже получивший признание на нескольких международных конкурсах.

Как показали итоги Best Office Awards 2019, авторы офисных интерьеров стараются сделать их максимально функциональными, адаптивными и во всех смыслах здоровыми. Если попо-

бовать обобщить «идеологию» всех представленных проектов, то главное в офисе будущего, по мнению архитекторов и компаний, — это быть вместе с единомышленниками и получать удовольствие от процесса работы.

«Стройгазета» попросила архитекторов — участников премии прокомментировать основные тенденции. «В этом году мы видим продолжение тенденции последних трех лет на кастомизацию офисных пространств, — отметила глава бюро MAD Architects Мария Николаева. — Сначала все следовали только одному конкретному тренду — это были или форматы open space, или agile. Сегодня компании стремятся делать офис, исходя из внутренних потребностей, а не модных тенденций рынка. Появляется осмысление бизнес-процессов, не без помощи архитекторов формируется максимально простая и эффективная логистика, распределение зон — в цвете, форме, назначении. И это характерно как для крупных объемов, так и для небольших офисов. И даже если речь идет о бэк-офисах, то их все равно стремятся сделать максимально комфортными, эстетически презентабельными и современными». Выявить тренды по материалам, по словам Николаевой, сложнее — каждый исходит из конкретной задачи. Немало открытых коммуникаций, простых цветовых сочетаний, большого количества камня и дерева. «Объективно меньше стало типовых решений, гораздо больше делается конкретно под клиента», — говорит эксперт.

«Хорошей тенденцией этого года стала повсеместная диджитализация, большинство офисов оборудованы системами «умной» инженерии, и это не просто пиар-ход, а реальная потребность, — полагает руководитель мастерской NOOR Architects Михаил Беляков. — Теперь компании понимают, что технологии экономят ресурсы, удобнее становится фиксировать время прихода-ухода работников, передвижения внутри офиса, работу удаленных сотрудников. Автоматизируются процессы закупки канцелярии, продуктов и многого другого».

Другой важный тренд, по словам Белякова, — домашняя атмосфера. Раньше комфорт, лаунж-зоны, спальные капсулы, душ были привилегиями технологических гигантов. Сегодня это проникает и в такие консервативные сферы, как финансы, юриспруденция, недвижимость. Чем комфортнее сотруднику на рабочем месте, тем он эффективнее. Человек может задержаться на работе в случае необходимости и не ис-

пытывает при этом значительных неудобств. Это еще один бонус в пользу HR-инструментария, помогает привлечь лучшие кадры нематериальной мотивацией. «Офисы становятся продолжением философии и идеологии бренда, многие заказчики хотели бы, чтобы в интерьере их офиса «читались» ключевые сообщения компании, — говорит архитектор. — Это выражается и в цветовых решениях, и в использовании фирменной символики в интерьерах, и в самой организации пространства».

Справочно



Brain Embassy (Варшава) — лучший зарубежный офис

Лауреатами Best Office Awards 2019 стал офис компании «Яндекс» (АБ PK AID) — в номинации «Организация пространства», La Moda (IND architects) — «Бренд и имидж», «ДИКСИ» (АБ OFFCON) — «Комфорт и эргономика», «Энергон» (АБ za bor) — «Дизайн-идея», «Газпром нефть» (Exclusiva Design) — «Светодизайн», Dreamlaser (АБ Plombir и Mish Studio) — «Цена и качество». Лучшим мини-офисом стал офис INEX GROUP (Архитектурная мастерская Павла Поликарпова), лучшим коворкинг-офисом — SOK Арена Парк (Nefa Architects), лучшим бизнес-пространством в общественном интерьере — Центр цифрового лидерства SAP (UNK project). Кроме того, UNK project получило награду за лучший атриум бизнес-центра в проекте Central City Tower. Лучшим региональным проектом признан офис компании «Алкоторг» в Казани (АБ «Адетэйл»), лучшим зарубежным офисом — Brain Embassy (mode:lina) в Варшаве. Пространство AvitoTech от «ОФИСПРОЕКТ» победило в номинации «Гибкий офис», офис Huawei OpenLab Moscow (ABD architects) — в номинации «Технологии и инновации». Впервые был вручен приз зрительских симпатий (по итогам голосования в сети Facebook и приложении Officenext Events), его получили компания «Газпром нефть» и АБ «Этаж».

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Издана с апреля 1924

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 — на полгода

■ 32538 — на год

для предприятий и организаций

■ 50092 — на полгода

■ 32539 — на год



Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 — на полгода

■ П3475 — на год

для предприятий и организаций

■ П2011 — на полгода

■ П3476 — на год

Вниманию подписчиков индексов 12357, 12358, 10929, 10930 «Каталога российской прессы», оформивших подписку на 1 полугодие или на весь 2019 год. Редакция «СТ» вынуждена была прекратить поставку газеты в ООО «МАП» из-за неисполнения обязательств по договору. Для восстановления права получения «Строительной газеты» обращайтесь в редакцию или в суд с предоставлением подтверждающего подписку документа.

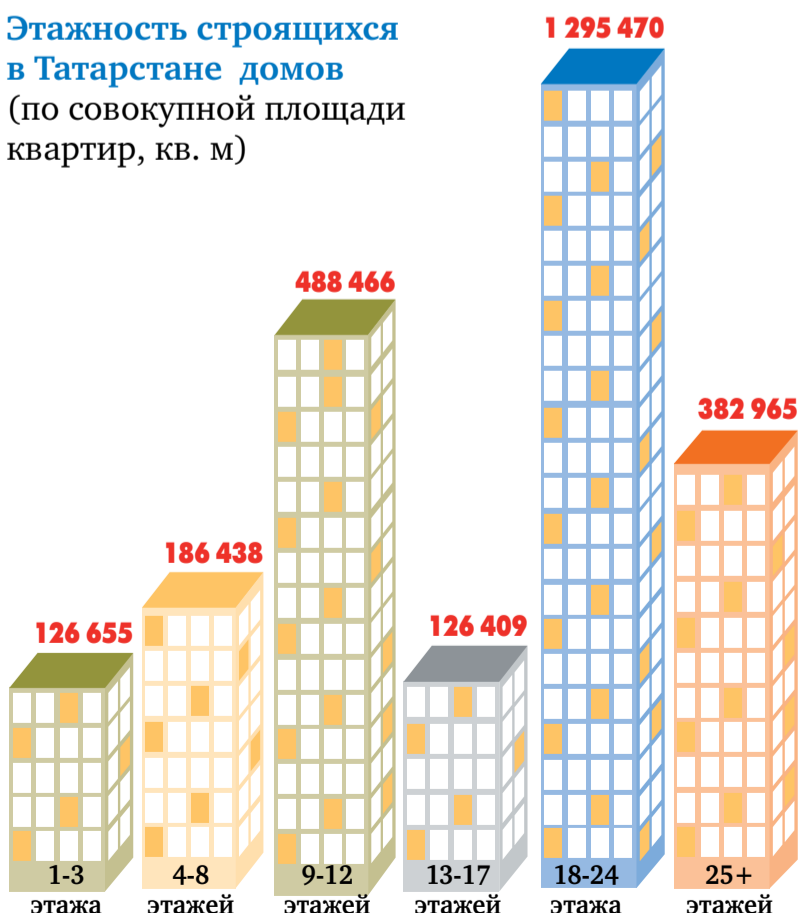
Татарстан растет ввысь

За год доля высотного строительства в республике увеличилась в три раза



«ART СИТИ» (Казань) — самый крупный из строящихся в республике жилых комплексов (по площади)

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



Источник: ИРСО, по состоянию на июнь 2019 года

Дмитрий СИМОНОВ

Республика Татарстан — один из ведущих российских регионов по объемам жилищного строительства. По данным Росстата, за 2018 год в регионе было введено в эксплуатацию свыше 2,4 млн кв. м жилой недвижимости (МКД и ИЖС), что составило примерно 3% от всех новостроек в стране. По этому показателю республика заняла 6-е место в стране. И в этом году регион остается в числе лидеров, занимая 12-е место по объемам текущего жилищного строительства. По состоянию на начало июля в Татарстане возводилось 290 домов на 51528 квартир суммарной площадью свыше 2,6 млн «квадратов». Подробности — в очередном аналитическом обзоре, подготовленном «Стройгазетой» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

Кто? Где? Когда?

Как и в большинстве российских регионов, основной объем текущего жилищного строительства в Татарстане приходится на многоквартирные дома. На начало июня в таких домах находилось 99,9% строящихся квартир. На блокированные дома (таунхаусы) приходилось всего 0,1%. Домов с апартаментами в республике не строилось.

Застройщики вели строительство в 11 территориальных образованиях. 67,6% жилой площади (свыше 1,76 млн кв. м) возводилось в столице, в городе Казани (136 домов). На втором месте шел город Набережные Челны, где строилось 63 дома (21,8% регионального метража). На третьем месте располагался город

Пестречинский, там строители возводили 52 дома (4,5% всех строящихся в регионе площадей). Далее шли населенные пункты Лаишевский (1,8%), Альметьевский (1,7%), Верхнеуслонский (0,4%). Меньше всего жилья строилось в Агрызском — всего два дома, на которые приходилось 0,1% строящегося метража.

По состоянию на июнь 2019 года строительство жилья в Республике Татарстан вели 69 застройщиков (брендов), представленные 93 компаниями (юридическими лицами). Первое и второе места занимали компании «Унистрой» и ГК «Профит». Они возводили по 24 жилых дома (по 9,5% строящихся площадей). Правда, площадь квартир, возводившихся «Унистроём» (246,77 тыс. кв. м), была немного больше, чем у «Профита» (246,37 тыс. кв. м). Зато по количеству квартир впереди была ГК «Профит» — 5 430 против 4 929 у «Унистроё». На третьем месте располагалось СМУ-88, которое возводило 8 домов, или 6,4% площадей (167,83 тыс. кв. м).

В общей сложности на тот момент в Татарстане возводилось 109 жилых комплексов. Самым крупным из них был казанский ЖК «ART СИТИ» от «Унистроё». Она включал в себя 9 домов на 2 тыс. квартир совокупной площадью 115,5 тыс. кв. м.

Средняя площадь строящейся квартиры составляла на начало июня 50,6 кв. м, это немного больше среднероссийского показателя (49,5 кв. м). При этом средняя площадь квартир в домах, разрешение на строительство которых было выдано в 2019 году, составляла и вовсе 59,8 кв. м. Самые маленькие квартиры (в среднем) были у застройщика «СК Тактастрой» (36,2 кв. м), а самые большие — у «СК ФинДом» (103,5 кв. м).

За оставшиеся месяцы 2019 года застройщики планируют ввести в эксплуатацию примерно 861 тыс. кв. м жилья. Однако, как и других регионах страны, в Татарстане случаются задержки со сдачей объектов в эксплуатацию. Так, например, с 2018 на 2019 год было перенесена сдача более, чем 164,37 тыс. кв. м жилья. Средняя продолжительность задержки составляет в республике 3,5 месяца. Но есть и свои «рекордсмены»: максимальное «уточнение» срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Фирма Свей» — 78 месяцев!

Из чего строят

Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Татарстан является монолит-кирпич. На начало июня из него возводилось 74 жилых дома (971,9 тыс. кв. м, или 37,3% всех строящихся площадей). По этому показателю регион находится «в тренде», потому что в целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах составляет 37,8%.

На втором месте идет кирпич. Из этого материала в Татарстане строилось даже больше домов, чем из «гибридного» монолит-кирпича — 116. Но по суммарному метражу квартир кирпичные дома уступали монолитно-кирпичным, на них приходилось 31,2% строящегося метража (813,69 тыс. кв. м). В среднем по России доля кирпича составляет 19,1%. Третье место удерживали блочные дома — 56 (593,38 тыс. кв. м / 22,8%), среднероссийский показатель — 15,2%. Примечательно, что панельных домов было ненамного меньше, чем блочных — 41 объект, но по совокупной площади квартир они сильно уступали последним (200,66 тыс. кв. м). Меньше всего домов в Татарстане строилось на тот момент из чистого монолита, таких удалось насчитать всего три (26,73 тыс. кв. м).

Год назад этот расклад был несколько иным. На монолит-кирпич приходилось 18% возводившихся

64 495

рублей за кв. м

составляла в Татарстане средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья на начало июня

50,6

кв. м

составляла средняя площадь строящейся в республике квартиры на начало июня

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. В этом году в «СГ» ранее уже вышли обзоры новостроек Нижегородской (№6), Новосибирской (№17), Московской (№14), Свердловской (№6) и Тюменской (№4) областей, Республики Татарстан (№8). С полной версией исследований ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (erzrf.ru).



28-этажный дом в ЖК «Цезарь» (Набережные Челны) — самый высокий строящийся дом в Татарстане

площадей, в то время как кирпичные и блочные дома остались на примерно том же уровне (30,7% и 31,9% соответственно).

Какого роста

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Республике Татарстан составляла на начало июня 13,3 этажа из расчета на строящийся дом, или 17,5 этажа из расчета на общую площадь квартир. Стоит отметить, что за прошедший год новостройки Татарстана продемонстрировали уверенное увеличение этажности. В июне прошлого года средняя этажность, рассчитанная по общей площади квартир, составляла 15,4 этажа.

Больше всего в республике строилось домов высотой 18-24 этажа — 106 домов. Общая площадь квартир в этих домах равнялась почти 1,3 млн кв. м (49,7% всего строящегося метража). Доля высотного строительства (25 и более этажей) — 14,7% (22 дома, 382 965 кв. м). За год этот показатель увеличился почти в три раза, в июне 2018 года на высотное строительство приходилось лишь 5,6% строящихся площадей. Можно сказать, что Татарстан тут стремится к «федеральным стандартам», поскольку в среднем по Российской Федерации на дома 25+ этажей приходится 21,9% жилых площадей.

На долю домов высотой 1-3 этажа (58 объектов) в республике приходилось 4,9% регионального метража (126,65 тыс. кв. м), в домах высотой 4-8 этажей (39 объектов) — 7,2% совокупной площади жилых единиц (186,44 тыс. кв. м), на дома высотой 9-13 этажей (52) — 18,7% (488,47 тыс. кв. м).

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Республике Татарстан был на тот момент 28-этажный многоквартирный дом в ЖК «Цезарь» от застройщика «ГК Профит».

Что почем

По состоянию на начало июня 2019 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Республики Татарстан составила 64 495 рублей за квадратный метр. При этом год назад за один «квадрат», строящийся в регионе, просили 52 020 рублей.

За четыре месяца текущего года количество ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Татарстан, составило 2 437, что на 26,3% меньше, чем в 2018 году.

Количество ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства, в апреле 2019 года уменьшилось на 40,4% по сравнению с апрелем 2018 года (563 против 945). Прирост среднего размера ипотечных жилищных кредитов, выданных под залог построенной недвижимости, за год составил 16,1% — с 1,55 до 1,80 млн рублей. Республика Татарстан занимает 24-е место в Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место — у региона с минимальной ставкой).

ТОП-50 крупнейших застройщиков Республики Татарстан (ранжирование по объемам текущего строительства)

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	кв. м	%
1	Унистрой	24	8,3	4 929	9,6	246 773	9,5
2	ГК Профит	24	8,3	5 430	10,5	246 372	9,5
3	СМУ-88	8	2,8	3 183	6,2	167 827	6,4
4	ГК АК БАРС Девелопмент	10	3,4	2 790	5,4	150 864	5,8
5	Березовая роща	9	3,1	3 106	6,0	128 968	4,9
6	СК БРИЗ	10	3,4	1 878	3,6	110 718	4,2
7	ГК ЖИК г. Казани	3	1,0	2 348	4,6	98 545	3,8
8	Жилищная основа	11	3,8	2 266	4,4	94 696	3,6
9	СК Арт-Строй	3	1,0	1 351	2,6	89 469	3,4
10	ДОМКОР	11	3,8	1 584	3,1	82 566	3,2
11	ГК РОСТ	7	2,4	1 820	3,5	81 968	3,1
12	Талан	8	2,8	1 303	2,5	67 479	2,6
13	ГК Фон	5	1,7	1 149	2,2	61 952	2,4
14	ГК Садовое кольцо	2	0,7	905	1,8	57 273	2,2
15	ДК АНТЕЙ	24	8,3	1 210	2,3	54 918	2,1
16	ГК КамаСтройИнвест	6	2,1	883	1,7	52 129	2,0
17	РентСити	3	1,0	964	1,9	48 859	1,9
18	Столичный квартал	1	0,3	625	1,2	44 721	1,7
19	ЖСК Комфортное жилье	3	1,0	744	1,4	44 718	1,7
20	Специализированный застройщик Капитал Строй	1	0,3	567	1,1	43 654	1,7
21	Южная поляна	6	2,1	617	1,2	37 917	1,5
22	Залесный Сити	3	1,0	858	1,7	36 895	1,4
23	РС инвестмент	4	1,4	792	1,5	35 556	1,4
24	Дионис	4	1,4	684	1,3	31 768	1,2
25	ГК Евростиль	7	2,4	424	0,8	27 057	1,0
26	СК Таткамстрой	1	0,3	690	1,3	24 946	1,0
27	СИГ	1	0,3	338	0,7	23 798	0,9
28	КБ Паритет	17	5,9	564	1,1	22 840	0,9
29	СК Грань	3	1,0	520	1,0	22 157	0,9
30	Ак Барс Холдинг	3	1,0	434	0,8	21 332	0,8
31	АНГ-Холдинг	2	0,7	333	0,6	19 534	0,7
32	Radiant	2	0,7	382	0,7	19 039	0,7
33	ГК ДАР	2	0,7	316	0,6	18 617	0,7
34	ВМ-Строй	2	0,7	438	0,9	18 054	0,7
35	ГК СтандартСтрой Групп	3	1,0	357	0,7	17 517	0,7
36	Трест Спецкаучукремстрой	2	0,7	376	0,7	16 464	0,6
37	Завод ЖБИ-3	2	0,7	296	0,6	16 313	0,6
38	Фирма Свей	1	0,3	267	0,5	15 622	0,6
39	Концерн ЮИТ	2	0,7	340	0,7	13 764	0,5
40	ПКЦ СТРОЙГРУПП	1	0,3	300	0,6	13 653	0,5
41	Еврострой девелопмент	2	0,7	212	0,4	13 554	0,5
42	Компания СтройГрад-Каскад	1	0,3	219	0,4	13 087	0,5
43	Строительное Агентство Волга	1	0,3	178	0,3	11 477	0,4
44	ДСК	2	0,7	216	0,4	11 308	0,4
45	Яшма	1	0,3	180	0,3	10 146	0,4
46	ЗИОН	13	4,5	114	0,2	10 040	0,4
47	ГК ИтильТехноСервис	2	0,7	139	0,3	9 425	0,4
48	ГК ШАГИ	1	0,3	179	0,3	8 783	0,3
49	ГК Сити Строй	1	0,3	139	0,3	8 684	0,3
50	ИСТ	1	0,3	162	0,3	8 020	0,3

Источник: ИРСО, по состоянию на июнь 2019 года



Набережная реки Казанки в Казани

ЖКХ

Четыре дня в октябре

Кроме того

■ В работе форума активное участие примут представители молодого поколения. В рамках РЭН состоится Молодежный день #ВместеЯрче — главное молодежное событие в области энергоэффективности и развития энергетики, где соберутся лучшие молодые представители ТЭК для диалога с представителями отраслевых организаций и ведущими экспертами, а также формирования молодежной повестки на ключевых отраслевых мероприятиях.



В работе РЭН-2018 принял участие Президент РФ Владимир Путин (в центре)

Участники Российской энергетической недели обсудят важнейшие направления развития энергетики и ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Российская энергетическая неделя — крупнейший международный форум, посвященный проблемам мировой энергетики и связанных с нею секторов экономики. В этом году РЭН пройдет 2-5 октября в ЦВЗ «Манеж». Особое место в повестке дня форума займут такие темы, как повышение энергоэффективности предприятий жилищно-коммунального сектора и модернизация жилого фонда страны. В частности, во время РЭН Фонд содействия реформированию ЖКХ проведет Всероссийское совеща-

ние с субъектами РФ, где предполагается обсудить вопросы реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (входит в нацпроект «Жилье и городская среда» — «СГ»). Участники совещания обсудят практические аспекты применения энергоэффективных технологий при реализации данного проекта, а также при реализации проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры и капитального ремонта многоквартирных домов.

Отметим, что Фондом содействия реформированию ЖКХ накоплен зна-

чительный позитивный опыт работы на этих направлениях. В частности, в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1451 от 26 декабря 2015 года Фонд ЖКХ участвует в софинансировании проектов модернизации объектов коммунальной инфраструктуры. Всего на эти цели предусмотрено направить более 13 млрд рублей. На сегодняшний день Фондом одобрено 6 заявок от пяти субъектов РФ на общую сумму 772 млн рублей. Эти средства пойдут на поддержку проектов, общая стоимость которых составляет 1,3 млрд рублей.

Другое важное направление деятельности Фонда ЖКХ — повышение энергоэффективности жилого сектора. В рамках этой работы регионам оказывается финансовая поддержка в форме возмещения части расходов на оплату работ по повышению энергетической эффективности, выполненных в ходе капремонта МКД. Возмещается до 80% затрат на ремонтные работы с выполнением мероприятий по энергоэффективности, но не более 5 млн рублей на один дом (общий лимит расходов Фонда на эти цели составляет 857,8 млн рублей). В частности, уже одобрена первая заявка на получение финансовой поддержки за счет средств госкорпорации для проведения энергоэффективного капитального ремонта многоквартирных домов на сумму 1,09 млн рублей. Эта заявка поступила от Калининградской области.

Но, пожалуй, важнейшая задача — это скорейшая ликвидация аварийного жилья. К настоящему времени Фондом

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА ЭНЕРГЕТИКИ РФ АНТОН ИНЮЦИН: «Деловая программа РЭН-2019 будет насыщенной, важное место в ней занимают вопросы энергетической безопасности, цифровой трансформации ТЭК и подготовки специалистов. К участию в РЭН приглашены крупнейшие компании — производители энергоресурсов, авторитетные международные организации: ОПЕК, Форум стран-экспортеров газа, Международное энергетическое агентство, ЭСКАТО, АСЕАН»

ЖКХ завершена заявочная кампания на предоставление финансовой поддержки регионам на реализацию этапа 2019-2020 годов программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года. С субъектами Российской Федерации заключены соглашения на оказание финансовой поддержки на расселение непригодного для проживания жилищного фонда. На 28 июня 2019 года правлением госкорпорации рассмотрены заявки и приняты решения о выделении средств 82 субъектам РФ на общую сумму 35,37 млрд рублей. Благодаря этим инвестициям планируется переселить 63967 человек из 26794 аварийных жилых помещений общей площадью 1,04 млн кв. м на территории 594 муниципальных образований.

Велено готовить сани

Глава Минстроя обсудил вопросы прохождения отопительного сезона в ЕАО



Министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев (в центре) во время посещения Биробиджана

Сергей ВЕРШИНИН

В Еврейской автономной области будет создана рабочая группа по вопросам теплоснабжения региона. К 1 сентября она представит в Минстрой России свои предложения по прохождению отопительного периода. Об этом заявил глава Минстроя России Владимир Якушев в ходе рабочей поездки в ЕАО. Министр посетил Биробиджанскую ТЭЦ и другие объекты коммунального хозяйства области, а также провел совещание по вопросу теплоснабжения.

В предыдущие годы отопительный сезон в региональном центре проходил со сбоем, но отопительный зимний период 2018-2019 годов Биробиджанская ТЭЦ отработала стабильно. Это стало возможным благодаря хорошей подготовке оборудования к зиме. Общий объем средств, потраченных Дальневосточной

генерирующей компанией на эти цели, составил 128 млн рублей. Был проведен капитальный ремонт трех паровых котлов, текущий ремонт шести котлов, электротехнического и прочего котельного оборудования, а также магистральных тепловых сетей. В ближайшие годы обновление оборудования станции будет продолжено, в 2019-2023 годах на ремонтную кампанию предполагается направить свыше 770 млн рублей.

По словам министра, главное, с чем нужно определиться руководству субъекта и ДГК, — какие еще площадки в городе необходимо подсоединить к централизованному теплоснабжению. «Сегодня одни районы снабжаются теплом от ТЭЦ, а другие муниципальными котельными, поэтому нужно посмотреть оптимальные варианты с учетом имеющихся на теплоцентрали свободных мощностей, — сказал Владимир Якушев. — То, что схему теплоснабжения города Биробиджана нужно актуализировать, не вызывает никакого сомнения. Поэтому правительству региона и генерирующему поставщику необходимо будет представить технологические решения, чтобы реализовать стоящие перед нами задачи с учетом имеющихся ресурсов».

Министр также напомнил, что в прошлом году отопительный сезон проходил непросто, росли цены на мазут и уголь, появились выпадающие расходы, которые компенсировались из федерального бюджета. Для успешного прохождения следующего отопительного сезона действия всех сторон должны быть согласованы заранее.

Ремонтная страда

Краснодарский край готовится к осенне-зимнему периоду

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В 2019 году в Краснодарском крае будет модернизировано 45 котельных. Об этом губернатор региона Вениамин Кондратьев сообщил в ходе совещания по подготовке региона к осенне-зимнему периоду. Он напомнил, что по итогам прошедшего отопительного сезона край оказался в числе субъектов федерации, где ОЗП прошел в целом успешно. Особо глава региона отметил снижение числа аварий на коммунальных сетях. Вместе с тем, губернатор считает, что работа по развитию систем теплоснабжения должна быть продолжена. По его словам, есть ряд позитивных примеров строительства и реконструкции объектов не только за счет бюджета, но и за счет привлечения средств инвесторов. До 2015 года в крае ежегодно модернизировалось не более 7-8 котельных, а в этом году планируется обновить 45, из них только 13 — за счет

бюджетных средств. Всего в этом году на обновление объектов тепловой энергетики планируется направить более 340 млн рублей краевых средств и 500 млн рублей частных инвестиций (это на 100 млн рублей больше, чем в прошлом году).

В совещании по подготовке к ОЗП приняли также участие вице-губернаторы и руководители профильных министерств и ведомств. Как отметил министр ТЭК и ЖКХ Краснодарского края Евгений Зименко, дополнительно на согласовании находятся проекты концессионных соглашений по объектам в Горячем Ключе, Красноармейском, Калининском и Северском районах. Общий объем инвестиций по этим соглашениям составит порядка 1 млрд рублей. Помимо этого, до конца года будут рассмотрены проекты соглашений по Успенскому, Новокубанскому, Курганскому районам и городу Геленджик на общую сумму 900 млн рублей.

Для подготовки к новому отопительному сезону созданы и работают на постоянной основе межведомственные комиссии, раз в две недели разбираются проблемные ситуации. В ходе совещания были названы те районы, где котельные ремонтируются недостаточно энергично, это Каневской, Щербиновский, Лабинский, Приморско-Ахтарский, Староминский и Белоглинский районы. Впрочем, время, чтобы поправить положение, еще есть: все источники тепла в районах должны быть отремонтированы, а паспорта готовности получены к 1 октября.





SHUTTERSTOCK.COM

В рамках приличий

Рост тарифов на коммунальные услуги нигде не превысил предельного порога

Алексей ЩЕГЛОВ

С 1 июля в России повысились тарифы на коммунальные услуги. Согласно постановлению правительства, прирост составит 2,4% к январю 2019 года. До нынешнего года плата за коммунальные услуги для населения индексировалась однократно — с 1 июля в пределах инфляции. Однако в 2019 году повышение производилось в два этапа, что было связано с повышением с 1 января ставки НДС с 18% до 20%. Поэтому в январе плата за коммунальные услуги выросла на 1,7%, а с 1 июля — еще на 2,4%.

За средним увеличением индексов на услуги ЖКУ скрывается достаточно сильный разброс абсолютных величин по регионам и муниципалитетам. Согласно исследованию Института проблем естественных монополий (ИПЕМ), дороже всего ЖКУ в Москве, где они обходятся в 9080 рублей в месяц, на втором месте Екатеринбург (7489 рублей), а на третьем — Нижний Новгород, где среднестатистический горожанин платит за свет, газ, воду и другие услуги 7136 рублей в месяц. Так как установление конкретной величины повышения тарифов относится к прерогативам местных властей, подорожание услуг даже на территории одного субъекта носит неравномерный характер. В том же Нижнем Новгороде услуги ЖКХ стали дороже на 4,1%, тогда как в расположенном в этой же области Арзамасе — на 3%, а в Павлове — на 3,6%.

Средний индекс также скрывает существенные различия в подорожании отдельных видов услуг. Так, при среднем росте стоимости услуг ЖКУ в той же Нижегородской области на 2%, рост тарифов на холодную воду в регионе составил 2,4%, на водоотведение — 8,02%, на электроэнергию — 1,91%. Суммы в квитанциях за горячую воду выросли на 1,62%, ставка платы за содержание системы горячего водоснабжения — на 3,18%, а за тепловую энергию и содержание тепловой мощности — на 1,4% и 3,05% соответственно.

Далеко не все субъекты пошли на максимальное увеличение тарифов. И как свидетельствует анализ специалистов антимонопольной службы, нигде июльское подорожание не превысило установленную правительством планку в 2,4%. «Субъекты Российской Федерации, в которых изменение размера платы граждан с 1 июля 2019 года в среднем по субъектам превышают установленные правительством РФ ограничения, не выявлены», — отметили в пресс-службе ФАС по итогам проведенного мониторинга.

Подписались на воду

с.1

В сентябре 2017 года на саммите стран БРИКС президент Владимир Путин сообщил, что по линии НБР в Российской Федерации подготовлено три крупных инвестпроекта, в том числе проект по модернизации водохозяйственных объектов в городах волжского бассейна. 18 января 2019 года между Российской Федерацией и Новым банком развития было подписано соглашение о займе на сумму 320 млн долларов, срок кредита составляет 6 лет. По результатам конкурсного отбора участниками нового проекта стали города Волжский, Рыбинск, Иваново, Дзержинск и Чебоксары.

«Мы вступаем в практическую стадию реализации проекта. Все, что касается направления Волги, входит в один из федеральных проектов по очистке реки, входящих в нацпроект «Экология», — отметил Владимир Якушев. — Поэтому мы рассчитываем на мощный синергетический эффект от двух проектов. Работа предстоит напряженная, но уверен, что в конце этого процесса получится приличный результат».

Со своей стороны, присутствовавший на подписании соглашения заместитель министра финансов РФ Сергей Сторчак, занимающий также пост российского директора НБР, попросил всех участников проекта обращать пристальное внимание на детали. «От успеха этого проекта зависит его дальнейшее тиражирование», — сказал финансист.

В церемонии подписания договоров участвовали также заместитель министра строительства и ЖКХ Юрий Гордеев, губернатор Ярославской области Дмитрий Миронов и глава администрации Рыбинска Денис Добряков, замгубернатора Волгоградской области Валентина Гречина и заместитель главы города Волжский Александр Сухоруков, заместитель губернатора Нижегородской области Андрей Харин и первый заместитель главы администрации Дзержинска Глеб Андреев, председатель кабинета министров Чувашии Иван Моторин и глава администрации Чебоксар Алексей Ладыков, заместитель председателя правительства Ивановской области Александр Шаботинский и заместитель главы администрации Иванова Виктор Казанцев.

Кроме того

■ В настоящее время Минстрой России за счет заемных средств Международного банка реконструкции и развития (МБРР) реализует проект «Реформа жилищно-коммунального хозяйства в России».

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

Экспоцентр

100+
**FORUM
RUSSIA**

VI Международный форум и выставка высотного и уникального строительства

29 октября - 1 ноября 2019
Екатеринбург

www.forum-100.ru

Непроезжая часть

Справочно

■ Нацпроект «Безопасные и качественные автодороги» охватит 104 города, формирующих агломерации в 83 субъектах РФ. К 2024 году (по сравнению с 2017 годом) должна вырасти доля автодорог регионального значения в нормативном состоянии с 43,1% до 50,9%, должна быть ликвидирована половина мест концентрации ДТП, вдвое (до 85%) увеличена доля протяженности дорог городских агломераций в нормативном состоянии, на 10% снижена доля федеральных и региональных трасс, работающих в режиме перегрузки. Финансирование нацпроекта со стороны регионов за шесть лет превысит 4,139 трлн рублей, при этом федеральный бюджет направит на эти цели 440,9 млрд рублей.



До 2024 года в Псковской области планируется отремонтировать более 1 тыс. км дорог

с.1

По словам президента, это потребует изменений законодательной и нормативной базы, а также новых управленческих решений. И здесь важно знать, что уже сделано, что запланировано, какие регионы готовы внедрять новые методы и как в целом идет распределение финансовых ресурсов, заключение контрактов и выполнение работ в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги».

Владимир Путин особо остановился на проблеме порядка определения цен. Не секрет, что подрядчики зачастую выходят на конкурс с заведомо заниженными ценами на битум, асфальт, асфальтобетон, щебень, другие материалы, а потом либо вовсе отказываются от подрядов, либо выкручиваются, как могут, что негативно сказывается и на качестве дорог, и на сроках выполнения дорожного строительства. Президент отметил также, что административные барьеры по-прежнему остаются препятствием для внедрения

инновационных решений, современных материалов и конструкций, для объективного выбора наиболее эффективного подрядчика в ходе конкурсов.

В своем выступлении министр транспорта РФ Евгений Дитрих сообщил, что ведомству известно о проблеме конкурсов, о которой упомянул президент. «Качество подрядных организаций — серьезный риск для дорожных проектов», — признал министр. По его словам, для улучшения качества подрядчиков нужно учитывать опыт работы организаций в течение всей ее жизни, а также нужно «четче прописывать лестницу компетенций... на сложные объекты сразу допускать нельзя». Подрядчик должен сначала накопить опыт на более простых проектах, считает министр.

Глава ведомства сказал также о том, что делается для улучшения качества дорожных сетей в субъектах федерации. «Сегодня в фокусе нашего внимания — регионы», — сказал он. — Мы сосредоточились на работе в рамках двух национальных проектов — «Безо-

Кроме того

■ Еще одной важной темой, которая была затронута на Госсовете, стало приведение в нормативное состояние региональных и муниципальных мостов. Выступивший на заседании глава Бурятии Алексей Цыденов, возглавляющий рабочую группу совета по направлению «Транспорт», отметил, что в целом в России 3505 мостов и искусственных сооружений находятся в аварийном или предаварийном состоянии и их ремонт требует более 290 млрд рублей. Он предложил утвердить отдельную программу по ремонту таких объектов дорожной инфраструктуры. «Само наличие программы позволит регионам приступить к разработке предварительной проектно-сметной документации и планировать работу в долгосрочном периоде, — сказал Цыденов. — Это очень актуальная тема, и она, безусловно, поддержана всеми субъектами РФ».

пасных и качественных автомобильных дорог» (БКАД) и комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры. К 2024 году субъекты отремонтируют почти 45 тыс. км региональных трасс, вместе с городами совместно сделают еще 30 тыс. км улиц. Утверждены проектные программы работ по всем 83 регионам, участвующим в проекте. В 2019 году будут выполнены ремонты более 10 тыс. км дорог и улиц».

Евгений Дитрих отметил, что в настоящее время более 95% объектов из БКАД (это более 5,9 тыс. объектов) законтрактовано. 20% из них готовы, уложен верхний слой асфальтобетона, некоторые регионы уже полностью завершили программы работ этого года.

Затронул министр и программу заключения шестилетних контрактов на строительство объектов. «Хочу адресовать регионам пожелание, — сказал глава ведомства. — Большинство субъектов программы работ утверждены на шестилетний срок, но контракты по старинке утверждаются только на год, из всех объектов только 400 законтрактовано на срок более трех лет. Просил бы регионы активнее и смелее пользоваться преимуществом долгосрочных программ работ и заключать под них шестилетние контракты».

Да будет безопасность!



тики, и главы регионов, и правительство в целом. «Прошу всех, кого я упомянул, согласованно и незамедлительно приступить к решению вопроса о тарифах для освещения дорог, — сказал президент. — И конечно, нужно определиться с темпом, с поэтапным решением этих задач: что, где, когда нужно в первую очередь начать освещать».

По данным ГИБДД, в 2018 году в стране произошло 168 тыс. ДТП, в которых погибло 18,2 тыс. человек! При этом на темное время суток пришлось около трети ДТП (57,3 тыс.) и почти половина погибших (8,8 тыс.). Отсутствие, недостаточность или неисправность становятся непосредственной причиной примерно 30% происшествий. По расчетам экспертов, качественное освещение позволяет снизить аварийность на 20-30%, а смертность в результате ДТП — в полтора раза.

В настоящее время в России вдоль дорог установлено более 8 млн фонарей, однако почти 90% из них — в городах. Ситуация за пределами городов несколько улучшилась: если в недавнем прошлом освещенными были лишь около 3,5 тыс. км федеральных трасс, то сегодня — уже более 8,5 тыс. км. Тем не менее, этого все равно недостаточно.

Освещение улиц и автомобильных дорог требует от государства немалых ресурсов. Ежегодно на эти цели в РФ затрачивается около 5,5 млрд кВт в год, соответственно, это требует денежных расходов на сумму около 22 млрд рублей. Именно поэтому одной из важных задач национального проекта «Безопасные и качественные автодороги» является оптимизация расхода электричества на ночное освещение, а также снижение затрат и на строительство, и на содержание всей осветительной сети.

Одним из путей решения проблемы может стать использование систем интеллектуального контроля за

освещением и новых типов осветительных приборов, в частности, светодиодов. Интеллектуальные системы помогают регулировать работу осветительных приборов в зависимости от времени дня, погодных условий и даже загруженности трассы. Они способны снизить потребление энергии на треть. Кроме того, подобные решения осуществляют самоконтроль за исправностью каждого отдельного светильника. Кстати, внедрение такой системы на Алтае, на участке Чуйского тракта протяженностью в 32 км, позволяет экономить до 50% электроэнергии, в частности, за счет возможности отключать часть модулей в светильниках на участках с низкой загруженностью.

Давно назрела необходимость перехода с дуговых натриевых трубчатых ламп (ДНАТ — самые распространенные на наших дорогах) к светодиодам. Хотя светодиодные лампы стоят дороже, они при одинаковом показателе по световому потоку потребляют вдвое меньше энергии и служат в три раза дольше. Это позволяет заранее рассчитывать и прокладывать менее емкие кабели энергоснабжения. Кроме того, доказано, что именно в белом свете светодиодов человек лучше ощущает цветопередачу, четче видит границы объектов. Есть уже соответствующее решение правительства РФ на этот счет: с 2020 года запланирован полный запрет на использование неэнергоэффективных источников света. Все это дает повод надеяться, что меры, принимаемые властями, в том числе и посредством нацпроекта «Безопасные и качественные автодороги», качественно поменяют ситуацию с ночным освещением улиц и дорог.

Кроме того

■ Как сообщили в Минэнерго России, в настоящее время проводится анализ ценовых категорий, которые используются при расчетах за электроэнергию при уличном освещении. Такая работа позволит снизить стоимость электричества, считают в ведомстве.

Лучшая освещенность дорог должна способствовать снижению аварийности

Владимир ТЕН

На заседании Госсовета, посвященном дорогам, особое внимание было уделено освещению дорог в ночное время. Проблема эта, что называется, давно «перезрела». «С этим у нас, прямо скажем, беда, за пределами агломераций практически на всех дорогах — кромешная темень, — заявил президент Владимир Путин. — И дело не только в неразвитой инфраструктуре, дело, надо об этом прямо сказать, в объективном дефиците средств: ночной тариф на электроэнергию достаточно дорогой. Это вынужденная экономия, и она приводит, к сожалению, к авариям и трагедиям». По мнению главы государства, за такую ситуацию отвечают и энерге-



Лечение модернизацией

В Москве стартовала масштабная программа обновления системы здравоохранения

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ СОЦИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ АНАСТАСИЯ РАКОВА: «Сейчас совместно со стройкомплексом Москвы и экономическим блоком идет координация программы реновации медицинской сферы с программой реновации жилья, чтобы сразу получать сбалансированные районы с новой качественной, современной инфраструктурой»

Антон МАСТРЕНКОВ

В марте этого года на международной выставке недвижимости MIPIM в Каннах была анонсирована масштабная программа реновации системы московского здравоохранения. Одна из задач программы — решение ряда организационных вопросов, касающихся кадрового состава больниц и поликлиник, профессиональной подготовки персонала, информатизации отрасли, а также повышения оплаты труда врачей и медсестер. Другая — улучшение материальной базы медучреждений.

Надо отметить, что за последние годы объемы строительства социальных объектов, и в частности, медицинских учреждений, значительно выросли. Так, начиная с 2010 года, в Москве построено или реконструировано 110 больниц, поликлиник, подстанций скорой медицинской помощи и роддомов. Но несмотря на это, значительное количество объектов, включая треть поликлиник, нуждается в ремонте или реконструкции. Поэтому и планы на ближайшие годы у городских властей внушительные: всего будет построено и модернизировано около 70 объектов. Так, по предварительным расчетам, в рамках программы предполагается возвести более 40 новых поликлиник и капитально отремонтировать 135 действующих, а общий объем строительства при этом должен составить чуть менее 1 млн кв. м. Дополнительные корпуса получают такие крупные учреждения, как больницы им. В. Вересаева, В. Буянова, Н. Филатова, М. Жадкевича, С. Боткина, святого Владимира, НИИ скорой помощи им. Н. Склифосовского и ряд других.

Как рассказал журналистам глава Департамента строительства Москвы Андрей Бочкарев, недавно было принято решение о выделении средств из столичного бюджета на строительство объектов здравоохранения. «Строительство медицинской инфраструктуры стало одним из главных приоритетов в социальной политике Москвы, — заявил Бочкарев. — Сегодня нами совместно с Департаментом здравоохранения просчитывается потребность в объектах медицинской инфраструктуры в уже сложившихся райо-

нах, а также на территориях перспективного развития. Только на строительство новых поликлиник, больниц и станций скорой помощи в ближайшие пять лет будет выделено около 90 млрд рублей».

Пока бюджет ремонтных работ, который будет курировать профильный медицинский департамент, еще не утвержден. По новым кварталам, формирующимся по программе реновации жилья, еще нет четкого понимания, сколько здесь понадобится новых больниц, роддомов, станций скорой помощи и поликлиник. Градостроительная документация по этим районам еще разрабатывается, а значит, и объемы медицинского строительства будут корректироваться. При этом заместитель мэра столицы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин заверил, что недостатка в объектах социальной инфраструктуры переселенцы испытывать не будут.

Особое место в программе модернизации системы столичного здравоохранения отводится Новой Москве. После присоединения этих земель перед столичными властями встала задача подтянуть уровень социального, в том числе и медицинского, обеспечения до среднегогородского. Безусловно, это требовало масштабного строительства. С момента включения в состав Москвы новых территорий там уже построено 11 различных объектов здравоохранения, а до конца 2021 года здесь появится еще 12. Причем эти объекты возводятся не только на бюджетные средства, но и на деньги инвесторов при комплексном развитии тех или иных территорий. Знаковым объектом для системы здравоохранения Новой Москвы станет больница с родильным домом в Коммунарке (ее площадь — около 80 тыс. кв. м). Уже до конца этого года планируется ввести в эксплуатацию первую очередь больницы, а полностью ее строительство закончится в 2020 году. Параллельно с этим мэр Москвы Сергей Собянин объявил о внедрении нового московского медицинского стандарта. «Практически все население Москвы хотя бы раз в год проходит через руки врачей, и от того, как работают наши поликлиники, зависит и восприятие всего здравоохранения в целом», — отметил мэр.

«Сколково» выпишет больничный

ММК станет площадкой для разработки перспективных технологий медицины будущего

Антон МАСТРЕНКОВ

Особое место в планах развития столичного, да и всего российского здравоохранения занимает создание международного медицинского кластера (ММК) в Сколково. Это проект стратегический, здесь закладываются основы медицины будущего. Первоначально все объекты ММК планировалось разместить на площади 425 тыс. кв. м, но проект оказался настолько востребованным, что территорию пришлось увеличить вдвое — до 858 тыс. кв. м. 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.

Одним из перспективных проектов может стать создание многопрофильной биотехнологической лаборатории полного цикла. Она предназначена для научно-исследовательской деятельности в области генодиагностики, разработки лекарственных средств, а также интеграции современных технологий в повседневную клиническую практику. Этот проект стал возможен благодаря соглашению между Фондом ММК и ПАО АФК «Система». Председатель совета директоров компании Владимир Евтушенков отметил важность развития современной отечественной медицины, а также значимость этой отрасли для инвестиционной политики корпорации. «Ранняя диагностика генетических заболеваний, адаптация и внедрение в повседневную практику клеточных методов лечения, развитие биотехнологий для персонализации медицинской помощи — это лишь часть задач, которые стоят перед нашей лабораторией», — заявил предприниматель.

Еще одно соглашение заключено с Ассоциацией «Национальная база медицинских знаний». Оно предполагает создание зоны для разработки новых продуктов и перспективных технологий, позволяющих медикам ставить правильные и точные диагнозы даже на ранних стадиях заболевания, используя решения на базе искусственного интеллекта. В связи с этим генеральный директор Международного медицинского кластера Михаил Югай от-



Медицинский кластер «Сколково»

Кроме того

■ В последнее время активизировалась работа по совершенствованию нормативной базы, необходимой для работы кластера. Так, весной этого года Госдума РФ в первом чтении приняла законопроект, который существенно расширит возможности иностранных клиник — участников проекта «Сколково». В частности, они получат право закупать лекарства у российских производителей, проводить переливание крови и выписывать больничные листы.

метил, что сегодня искусственный интеллект в медицине играет очень важную роль: результаты исследований показывают, что технологии искусственного интеллекта существенно повышают точность постановки диагнозов. «Более того, искусственный интеллект позволяет выявить заболевание на его ранних стадиях, что делает лечение максимально эффективным и менее дорогим», — подчеркнул он.

Другим важным проектом кластера станет Центр ядерной медицины лекарственной противоопухолевой терапии, реабилитационного центра и лабораторной службы. У компании «МедИнвестГрупп», которая будет оператором проекта, есть серьезный опыт в построении эффективного медицинского бизнеса. В ближайшее время стороны подберут для этого проекта иностранного медицинского партнера из стран-членов ОЭСР.

Архитекторы дали гудок

«Арх Пароход» стал местом оживленных споров о доминантах и ограничениях



Деловой центр «Москва-Сити» — одна из высотных доминант столицы

Оксана САМБОРСКАЯ

Как совместить новую архитектуру и историческую застройку так, чтобы они не противоречили друг другу? Какие здания могут быть доминантами современных городов? Что ограничивает архитектора — внешние влияния или внутренний цензор? Эти вопросы стали темами дискуссий, развернувшихся на традиционном «Арх Пароходе».

Кто боится доминант?

Лет сто назад основными доминантами российских городов были храмы, но сегодня их место заняли другие здания — бизнес-центры и жилые комплексы. Признанный авторитет современной российской архитектуры

Сергей Скуратов настаивает на том, что без доминант современный город существовать не может. «Это мощнейшие городские перспективы, и не так важна их функция, она может меняться», — говорит архитектор. По его мнению, вертикальных доминант должно быть много, и строить их надо не только за пределами исторического центра. «Я вообще сторонник осмысленно и с умом возводимых высотных доминант внутри Садового кольца», — заявил архитектор. — Не надо этого бояться. Защитники исторической архитектуры не правы. Москва — не музей. В городе всего 20-25% сохраненной исторической среды, остальное — фальшь». По его словам, вертикаль не портит исторические виды. «Поэтому я не разделяю негативного отношения, например, к «Лахте», — сказал Скуратов. — Плоха не тонкая вертикаль, а 40-этажные «стены». И это требует регулирования. «Нельзя поощрять высокую плотность застройки, но у нас нет рычагов уменьшения плотности», — посетовал Скуратов. — Экономике можно вытянуть плотностью или высотой».

За плотный вертикальный центр города выступает и архитектор Тимур Башкаев. «Только такой центр города экономически эффективен», — уверен он. — Вынос «Лахты» в отдаленный от центра район с точки зрения экономики — неэффективное решение, требующее дополнительных инвестиций в транспортную и инженерную инфраструктуру». В столице такая же история, по его мнению, происходит в Новой Москве. «Это разбазаривание наших с вами средств», — заявил Башкаев.

Идея уплотнения центра за счет высотного строительства близка и архитектору Илье Заливухину: «В центре Москвы может свободно заселиться еще 1 млн человек, плотность позволяет». Однако, по мнению архитектора, доминанты должны появляться в силу естественных экономических процессов, а по приказу. «Современный город — это прежде всего технология», — считает он. — Доминанты вырастают не композиционно, а естественно, следуя экономическим и технологическим законам, в тех местах, где высокая плотность разрешена градостроительными регламентами, а собственник участка может построить соответствующее его бизнесу здание, в том числе небоскреб». По его мнению, «сталинские высотки» в нормальной экономической ситуации появиться не могли бы. Что касается центра города, то, по мнению Заливухина, есть старые ансамбли, их надо сохранить, но есть и места, где регламент можно снять.

А вот петербуржец Никита Явейн не согласен с коллегами. Он считает, что высотные регламенты необхо-

Справочно

■ «Арх Пароход» — конференция, собирающая на борту речного судна наиболее авторитетных архитекторов России для обсуждения насущных вопросов и профессионального общения. Основная тема «Арх Парохода 2019» — «Старое и новое» — стала продолжением обсуждений, проходивших на фестивале «Арх Москва 2019». Куратором проекта является известный петербургский архитектор Никита Явейн.

димы в исторических городах, иначе они перестают быть историческими. И выходом как раз является вынос офисных высоток за пределы центра.

Польза и вред ограничений

Ограничения как механизм регулирования архитектурной деятельности — тема для архитекторов болезненная. Тимур Башкаев считает, что в изменении регламентов, таких, к примеру, как нормы инсоляции, большой беды нет, если застройка дает нужное горожанину качество жизни. «Ограничения, которые мы вводим, ради некоего образа комфортной среды — плотность, инсоляция и прочее — просто повышают стоимость квадратного метра в городе», — говорит он. — Мы таким образом вводим имущественный ценз и не даем человеку права выбора, он же сам может решить, нужна ему инсоляция или нет». По мнению архитектора, люди едут в Москву не ради чьих-то представлений о комфорте, а ради возможностей, которые предоставляет им большой город.

А вот главный архитектор Санкт-Петербурга Владимир Григорьев полагает, что свобода архитектора в России сильно ограничена заказчиком, а социальный заказ подменяется «частнособственническим». Один из примеров — «ЗИЛАРТ», который даже самому заказчику кажется «плотноватым». «Когда заказчик говорит «плотновато» — это знак того, что задания и ограничения, которые он предъявляет архитектору, дают отрицательный эффект», — говорит Владимир Григорьев.

В то же время такие ограничения, как мастер-план города, напротив, помогают развитию города, полагает Илья Заливухин. «Но эти ограничения должны быть не просто наложены «серым пятном», а должны быть абсолютно прозрачны и понятны», — говорит он. — Это страшно облегчает жизнь».

В поисках дискуссии

Вручена Архитектурная премия Москвы за 2019 год

Оксана САМБОРСКАЯ

В День архитектора, который отмечался 1 июля, в столице были вручены дипломы и памятные знаки победителям Архитектурной премии Москвы 2019. Чествование лауреатов проходило во дворе Музея архитектуры на Воздвиженке. В нынешнем своем формате премия существует с 2017 года, до этого в течение пяти лет Москомархитектура отмечала лучшие проекты года «Премией Архсовета Москвы».

Выступая на церемонии, главный архитектор Москвы, председатель жюри Сергей Кузнецов отметил, что премия постоянно совершенствуется и становится более объективной. «Мы сделали максимально простую и прозрачную процедуру подачи заявок и выбора финалистов и победителей», — заявил Кузнецов. С этого года введена заявительная система — теперь на премию может быть представлен любой проект капитального строительства, получивший в предыдущем году свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения (АГР).

Жюри, которое составляют члены Архитектурного совета Москвы, работало в два этапа: на первом отбирало финалистов, на втором — победителей. Новшество этого года — формирование номинаций после выбора финалистов. «Таким образом, каждый год мы сможем гибко реагировать на появление проектов нового назначения и награждать их в отдельной номинации», — считает Сергей Кузнецов. Так, в этом году впервые в



Проект входа в Московский зоопарк признан лучшим архитектурным решением объекта культурно-просветительного назначения

отдельную категорию были выделены проекты спортивного и культурно-просветительного назначения.

Всего в этом году в финал премии вышел 21 проект в четырех номинациях. Победителями стали больница с родильным домом в Коммунарке от «ТПО «Резерв» («Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта образования и медицины»), многоэтажный жилой комплекс с подземной автостоянкой «Архитектурного бюро Сергея Скуратова» («Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта жилого назначения»), многофункциональный бизнес-центр «Академик», разработанный «АМ-Ю-ЭН-

КЕЙ ПРОДЖЕКТ» («Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта многофункционального назначения»). В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта спортивного и культурно-просветительного назначения» победа была присуждена сразу двум проектам: многофункциональному физкультурно-оздоровительному комплексу в Покровском-Стрешневе (АО «Московский архитектурно-художественный проектный институт имени академика Полянского») и проекту входной группы в Московский зоопарк со стороны станции метро «Баррикадная» (ООО «ПТАМ Виссарионова»).

Кроме того, в этом году была сформирована еще одна номинация, неофициальная, — «Медиаперсона года в архитектуре». Ведущие профильные СМИ выбрали самого яркого архитектора-нюсмейкера по итогам публикаций за 2018 год. «Это тоже важное начинание, потому что одной из задач премии является популяризация профессии, и мы должны сами способствовать продвижению своей деятельности, рассказывать о ней, как можно больше общаться со СМИ», — отметил главный архитектор Москвы. — Если мы хотим быть услышанными, нужно говорить». Победителем в номинации стал известный архитектор Сергей Скуратов. «Мне бы хотелось, чтобы статус главного архитектора и сообщества профессиональных архитекторов позволял не только рассматривать уже готовые участки с готовым функционалом и готовыми ТЭПами, а закладывать умные и грамотные решения в самом начале», — сказал архитектор. — Чтобы эти решения не были спущены сверху, а были продиктованы самой сущностью нашей жизни, нашими потребностями, желаниями, интересами. Чтобы в принятии решений участвовали люди разных профессий, разных позиций, точек зрения. Без дискуссии хорошие решения выработать сложно».

Справочно

■ Архитектурная премия Москвы присуждается за разработку наиболее выразительных, оригинальных, качественных архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства, реализация которых отвечает решению задач по формированию комфортной городской среды и способствует перспективному развитию строительной отрасли в городе Москве.

Рельсы уходят

На территории Рижского грузового двора появится новый городской район



Во время Петербургского международного экономического форума генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник (слева) и генеральный директор — председатель правления РЖД Олег Белозёров подписали соглашение о совместной реализации проекта по развитию территории Рижского грузового двора в Москве



Справочно

Участок, на котором расположен Рижский грузовой двор, находится в 5 км от Кремля в районе Марьиной рощи (Северо-Восточный административный округ Москвы) на пересечении ТТК и проспекта Мира. С запада ограничен 4-й улицей Марьиной рощи, с севера Рижским направлением железной дороги. Площадь территории застройки составляет 20,6 Га. По оценкам экспертов, на данной территории можно построить около 500 тыс. кв. м новых площадей, не считая подземных пространств.

Оксана САМБОРСКАЯ

Застройка грузового двора, расположенного за Рижским вокзалом, — один из «долгоиграющих» московских проектов. Его обсуждение длится уже больше 10 лет. И вот недавно, в июне, стартовал открытый международный конкурс на разработку архитектурно-градостроительной концепции застройки этой территории. Конкурс проводят ОАО «РЖД» совместно с АО «ДОМ.РФ». Цель проекта — комплексный редевелопмент территории и создание на его месте нового городского района. «Включение в городскую жизнь таких территорий — современный и принятый в мировой практике подход, — отметил генеральный директор АО «ДОМ.РФ» Александр Плутник. — Мы должны создать комфортную среду, отвечающую всем современным требованиям городского развития, и по-новому увидеть потенциал внутригородских территорий, занятых объектами железнодорожной инфраструктуры».

К участию в конкурсе приглашаются российские и зарубежные архитектурные компании, имеющие опыт комплексной реализации крупных архитектурно-градостроительных проектов, офисных и жилых комплексов. В своих работах конкурсантам надо будет предложить комплексное решение рационального использования территории с учетом международного опыта и современных тенденций в строительстве и архитектуре. В жюри конкурса войдут признанные российские и международные эксперты.

«Стройгазета» задавала нескольким девелоперам и архитекторам вопрос: что, с их точки зрения, можно было бы построить на Рижском грузовом дворе? «Поскольку площадь достаточно большая, то концепция застройки будет включать различные функциональные зоны — жилые и офисно-торговые здания и общественно-парковые пространства, — считает заместитель директора департамента оценки и консультационных услуг ООО «Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАй-Эс» Алексей Лопатин. — Проект застройки предполагается коммерческий, значит, инвестор должен окупить свои вложения, в первую очередь, за счет коммерческих объектов».

Перспективу застройки территории жильем эксперты оценивают по-разному. Так, руководитель департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья» Ярослав Дарусенков считает, что жилье является наиболее актуальным вариантом развития площадки. Класс жилья с учетом локации может быть достаточно высоким — «бизнес» или верхний сегмент «комфорта». «В настоящий момент в районе Марьиной рощи невысокий уровень конкуренции: квартиры реализуются только в одном жилом комплексе, еще на двух объектах ведутся продажи только апартаментов, — говорит эксперт. — Потенциальная стоимость продажи жилья в проекте, с учетом локации, может составить 250-300 тыс. рублей за квадратный метр».

Однако большинство опрошенных экспертов предпочло бы развивать здесь и другие функции. Управля-

ющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE Мария Литинецкая считает, что наиболее логичным был бы вариант строительства комплекса смешанного назначения, включающего и жилую, и коммерческую недвижимость.

А генеральный директор УК SVN Павел Люлин полагает, что территория хорошо подходит для строительства офисной недвижимости «крупного формата» — в последние годы дефицит больших площадей на московском рынке довольно ощутим. «Строительство большого объема офисных площадей позволит привлечь крупных арендаторов еще на стадии разработки концепции, — говорит эксперт. — Неудивительно, что РЖД уже выразили заинтересованность в размещении на этой территории своих офисов». Апартаментам же Павел Люлин отдал бы не более четверти от общей площади МФК.

Коммерческий директор «ПРОФИС Недвижимость» Кристина Лиморенко и вовсе считает, что застраивать данный участок жильем неперспективно. «Площадка находится в окружении оживленных магистралей и нескольких промзон, в непосредственной близости от линии железной дороги, — отмечает она. — Поэтому высокобюджетные новостройки, несмотря на близость к центру, там будут, скорее всего, не востребованы, а реализация жилого или апарт-комплекса комфорт-класса с учетом вложений в редевелопмент может не принести застройщику желаемой прибыли». Логичнее всего, по мнению Лиморенко, построить МФК, где большинство площадей отдать под офисы класса А, разместить апартаменты или гостиницу, первые этажи зданий отдать под торговую инфраструктуру.

У архитекторов свое видение. Основатель московского бюро LOGIC Андрей Яньшин надеется на восстановление исторических водонапорных башен. Их можно было бы превратить в жилые лофты. «С одной стороны, вернули бы исторически знаковый образ, с другой, добавили бы в городскую ткань уникальных, неповторимых жилых объектов», — говорит Яньшин.

А глава бюро T+T Architects Сергей Труханов считает, что «якорем» проекта необходимо сделать современное общественное пространство, которое «склеит» всю функциональную программу застройки. «Например, Хай-Лайн парк в Нью-Йорке — классический пример того, как интеграция старой ветки метро в городское парковое пространство дала мощный импульс в развитии целого района, — напоминает архитектор. — Кроме того, подобные проекты могут генерировать туристический трафик и способствовать джентрификации окружающих территорий».

Новая жизнь Дербента

Начался конкурс на разработку мастер-плана для одного из древнейших городов мира

Справочно

Каждый финалист конкурса получит вознаграждение в размере 2,5 млн рублей, а по итогам финального заседания жюри — доплату в размере 1 млн рублей за 3-е место, 2 млн рублей — за 2-е и 4 млн рублей — за 1-е место.



Оксана САМБОРСКАЯ

Дан старт открытому международному конкурсу на разработку мастер-плана городского округа «Город Дербент». Документ, над которым будут работать конкурсанты, должен определить направление социально-экономического и пространственного развития Дербента на среднесрочную перспективу. Реализация мастер-плана обеспечит интеграцию древнего города

в глобальные процессы и повышение эффективности использования городских ресурсов. «Мастер-план выявит нужные и необходимые для республики и города экономические активы, о которых мы до сих пор и не думали, — рассуждает председатель комитета по архитектуре и градостроительству Республики Дагестан Незир Гусейнов. — Немаловажный момент — это работа с обществом. Мы не должны приходить к людям уже с готовым проектом и ставить их перед фактом, что именно его мы реализуем. Мы будем общаться с населением Дербента, рассказывать им о каждом этапе».

По мнению мэра Дербента Хизри Абакарова, ставку при разработке мастер-плана стоит сделать на создание пешеходных маршрутов, которые будут способствовать развитию исторического туризма. Ведь многие достопримечательности Дербента внесены в список объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО. Участникам также предстоит подготовить концепцию развития центрального общественного пространства Дербента — городской набережной, которая протянется вдоль Каспийского моря на 12 км.

В основу конкурсного задания было положено аналитическое исследование, проведенное экспертами Агентства «ЦЕНТР». Его целью была выработка сцена-

риев развития города с учетом имеющихся у него ресурсов и специализации. По мнению начальника управления архитектуры и градостроительства Дербента Исы Магомедова, самая актуальная концепция — это концепция жизнестойкого города, который способен выдерживать экономические и социальные кризисы. «Таким мы и хотим сделать Дербент», — заявил он.

Конкурс проводится по инициативе благотворительного фонда «Я люблю Дербент» при поддержке правительства Дагестана и администрации города. Он продлится до середины ноября и будет состоять из двух этапов. Прием заявок завершится 22 июля. Затем жюри под председательством главы республики Владимира Васильева выберет и объявит финалистов, которые приступят к работе над своими вариантами мастер-плана. В состав жюри войдут представители республиканского правительства, городской администрации, бизнес-сообщества, а также признанные эксперты в области экономики, урбанистики, архитектуры и сохранения культурного наследия. Победители станут известны после финального заседания жюри 19 ноября. Оператором конкурса и консультантом проекта выступает Агентство стратегического развития «ЦЕНТР».

ПРОЕКТ

На заклепках



Доковский мост в Кронштадте

Исторический мост вновь соединил две части Кронштадта



Пирс Петровского канала

Морской собор Святого Николая Чудотворца
и памятник адмиралу Макарову

Справочно

■ Длина Докового моста
в Кронштадте составляет
36 м, ширина — 8 м.

Поворотный
механизм моста



Отремонтированный мост установили на место с помощью двух подъемных кранов.



Владимир ТЕН

В Кронштадте после реставрации вернулся на свое место мост через канал дока Петра Великого. «Сложная инженерная операция была успешно выполнена двумя 250-тонными кранами», — рассказал глава администрации Кронштадтского района Олег Довганюк. Движение по мосту планируется открыть в начале июля после конструктивных испытаний.

Доковый мост Кронштадта — памятник культуры федерального значения. Он был построен в 1854-1856 годах из корабельной стали взамен старого деревянного раздвижного Горбатого моста. Автором проекта считается инженер-подполковник Николай Богдановский, однако, по некоторым сведениям, в работе принимал участие знаменитый русский ученый и флотоводец, а тогда командир Кронштадтского порта, вице-адмирал Степан Макаров. Примечательно, что мост был собран на клепаных соединениях, так как технологии сварки тогда еще не были настолько отработаны, чтобы реализовать такую конструкцию. Все работы были выполнены заводом Берда.

Еще одна особенность сооружения — уникальный поворотный механизм, образец русского инженерного искусства, ставший изящной альтернативой привычным той эпохе сложным разводным конструкциям. При необходимости захода корабля в док мост просто отводился в сторону поворотным механизмом, судно проходило, и мост наводили обратно. Прежний Горбатый мост для пропуска кораблей частично разбирали, а потом собирали вновь. В 1856-1857 годах от моста до шлюзных ворот была установлена чугунная решетка, изготовленная Санкт-Петербургским гальванопластическим и механическим заведением.

Доковый мост с момента постройки принадлежал военному ведомству и простоял без капитальных ремонтов более 160 лет. Менялась только деревянная обшивка и подкрашивались ржавяющие конструкции. В 2010 году сооружение передали в ведение города. В 2017 году после комплексного обследования уникальному Доковому мосту «прописали» капитальный ремонт. Работы начались в сентябре 2018 года и длились почти год. Мост демонтировали кранами, а рядом с каналом на Макаровской улице оборудовали стройплощадку, где переправу разобрали на отдельные элементы, каждый из которых затем восстанавливали по отдельности.

В результате нынешней реставрации мосту вернули исторический облик и уникальный механизм, который позволял пропускать корабли через канал. На металлические части нанесена антикоррозионная защита, деревянные конструкции обработаны веществами для защиты от гниения, сделано укрепление устоев моста. Также отреставрированы гранитные камни облицовки, заменены разрушенные гранитные плиты.

По словам Олега Довганюка, капитальный ремонт переправы завершили на три месяца раньше запланированного срока, так как отсутствие моста создавало неудобства в передвижении по городу. Чтобы оказаться на другой стороне канала, жителям Кронштадта и туристам приходилось обходить Петровский док полностью, а это расстояние в несколько километров.

**Строительная
газета**

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-69446
от 02.05.2017 выдано Роскомнадзором.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Главный редактор
М.А. Логинов

Учредитель и издатель
ООО «ИД «Строительная газета»
Адрес: 125080, г. Москва,
Волоколамское ш., д. 1, стр. 1,
офис 702

Редакция
ООО Редакция «Строительная газета»
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
тел.: (495) 357-20-10
Подписные индекс:
Пресса России — 32010, 50092, 32538, 32539
Почта России — П2011, П2012, П3475, П3476

Рекламная служба:
тел.: (495) 998-10-79,
(495) 357-20-10

Подписка:
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 03.07.2019
фактическое: 19.30 03.07.2019

Отпечатано: АО «Красная Звезда»
123007, г. Москва Хорошее шоссе, 38
Тел.: (495) 941-32-09, (495) 941-34-72, (495) 941-31-62.
http://www.redstarph.ru, E-mail: kz_vezda@mail.ru

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена.
Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя.
Рукописи не рецензируются и не возвращаются.

Номер заказа:
3138-2019