



Издаётся
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№3 (10581) 24 января 2020

Вопрос цены

Уточняется порядок
определения стоимости
строительства в рамках
нацпроектов

Алексей ТОРБА

На федеральном портале проектов нормативных правовых актов началось общественное обсуждение проекта приказа Минстроя России об утверждении порядка определения начальной (максимальной) цены, изменения цены и методики составления сметы контрактов, заключаемых в целях реализации национальных проектов. Предметом таких контрактов, заключаемых с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), являются одновременно подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объектов.

Особый порядок определения цен и составления смет на строительство важнейших народнохозяйственных объектов стал возможен благодаря изменениям, внесенным в конце декабря 2019 года в федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Согласно этим поправкам, для реализации национальных проектов правительства России и региональные власти вправе утвердить перечни объектов капитального строительства, для которых могут применяться особые правила закупок. Необходимость в установлении такого порядка связана, прежде всего, с тем, что за последние пять лет себестоимость строительства выросла на 28-30%, тогда как сметные цены на строительные работы для госзаказа увеличились всего на 16%. В результате из-за низкой сметной стоимости срываются аукционы и конкурсы на строительство, так как подрядчики или не являлись на торги, или в них участвуют компании, которые подчас не обладают ресурсами, достаточными для выполнения обязательств.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



2 000 3 >



91770491166776

Правительство роста

Главными задачами нового кабинета станут развитие экономики и повышение благосостояния граждан



Заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин

Сергей ВЕРШИНИН

Двадцать первого января президент Владимир Путин утвердил состав нового правительства РФ под руководством премьер-министра Михаила Мишустина. На встрече с новым соста-

вом кабинета глава государства поздравил министров с назначениями и пожелал им успеха в работе. «Хочу сказать, что предыдущее правительство очень многое сделало для того чтобы создать базу для дальнейшего развития», — сказал Владимир Путин. — Но все, что добыто непо-

сильным трудом, — скажу так, с небольшой иронией, но тем не менее это правда, — должно быть хорошо использовано на будущее и для достижения общенациональных целей, и для эффективного использования тех инструментов, которые созданы для того чтобы эти цели

были достигнуты, — имею в виду национальные проекты». По словам президента, важнейшей задачей на сегодняшний день является повышение благосостояния граждан и укрепление российской государственности. «Все это абсолютно достижимые цели», — заявил Владимир Путин.

Со своей стороны премьер Михаил Мишустин поблагодарил президента за доверие и пообещал приложить все усилия для решения поставленных задач. В числе главных направлений работы правительства он назвал демографию, рост доходов населения, поддержку семей с детьми, качественное здравоохранение и образование, рост экономики. На первом заседании нового кабинета премьер-министр призвал министров активнее работать над нацпроектами и напомнил, что все они несут персональную ответственность за их реализацию.

В составе нового кабинета произошли изменения, касающиеся сферы строительства. Так, одним из вице-премьеров стал Марат Хуснуллин, до этого занимавший пост главы комплекса градостроительной политики и строительства Москвы.

Окончание на с. 2

Эпоха маткапитализма

Увеличение выплат семьям поддержит региональные рынки жилья

Сергей МОСЕНКО

Увеличение выплат материнского капитала может стать серьезным стимулом для развития жилищного строительства в России. Таково мнение большинства экспертов, опрошенных «Стройгазетой». Так, например, в аналитическом центре ДОМ.РФ полагают, что эти меры окажут благотворное влияние как на демографическую ситуацию, так и на состояние

рынка жилья. По подсчетам аналитиков, распространение программы маткапитала на первенцев затронет около 1,3 млн российских семей и обеспечит дополнительный спрос на жилье на уровне 6 млн кв. м в год. «В результате недвижимость смогут приобрести семьи, ранее не имевшие такой возможности, а части семей это позволит сделать выбор в пользу более комфортного и просторного жилья», — отмечают в

ДОМ.РФ. В результате жилье станет более доступным, а у российских застройщиков появятся новые возможности для реализации девелоперских проектов.

Напомним, что 15 января президент Владимир Путин в своем послании Федеральному собранию заявил о продлении программы материнского капитала в стране как минимум на пять лет, то есть до конца 2026 года. При этом, начиная с 2020

года, маткапитал будет выплачиваться не только за второго и последующего ребенка в семье, как это было ранее, но и за первенца. Размер выплаты составит 466 617 рублей. Кроме того, глава государства предложил увеличить размер маткапитала при рождении второго ребенка на 150 тыс. рублей.

По словам директора по продажам «НДВ-Супермаркет Недвижимости» Ирины Тумановой, улучшение жилищных условий — основное, на что россияне тратят сейчас средства материнского капитала.

Окончание на с. 7

НОВОСТИ

Вопрос цены

с.1 → Теперь же у региональных властей появилась возможность сформировать перечень объектов, которые должны быть построены в рамках нацпроектов и цену строительства которых можно увеличить на 30% при условии, что реализовывать проект от инженерных изысканий до ввода объекта в эксплуатацию будет один генподрядчик.

Увеличить начальную (максимальную) цену контракта почти на треть государственные и муниципальные заказчики смогут, используя укрупненные нормативы цены строительства. А в случае отсутствия таких нормативов вынесенный на обсуждение приказ Минстроя предписывает использовать в расчетах стоимостные показатели объектов-аналогов. Речь идет о сметной документации, входящей в состав проектной документации объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, конструктивным решениям, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство объекта в рамках нацпроектов. При этом в приказе говорится, что сметная документация объектов-аналогов должна иметь положительное заключение по результатам проверки на предмет достоверности определения сметной стоимости (если сметная стоимость строительства таких объектов подлежит по закону проверке на предмет достоверности). Но даже если отсутствуют не только укрупненные нормативы цены строительства, но и стоимостные показатели объектов-аналогов, утверждаемый Минстроем порядок позволяет все-таки определить начальную (максимальную) цену контракта. Сделать это можно будет на основании стоимостных показателей конструктивных решений-аналогов. Завершить общественное обсуждение нового приказа Минстроя планируется 31 января 2020 года.

Правительство роста



22 января президент Владимир Путин встретился с членами нового правительства РФ

с.1 → В федеральном правительстве Хуснуллин сменил Виталия Мутко, курировавшего строительную отрасль с 2018 года. Новый вице-премьер имеет большой опыт работы в отрасли. Он возглавлял Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан, а затем почти десять лет был заместителем мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства. При Хуснуллине в Москве был дан старт ряду крупных строительных программ, включая программу реновации жилого фонда и программу реконструкции бывших промзон. Активно велось жилищное и инфраструктурное строительство, реализовывались амбициозные проекты, в числе которых парк «Зарядье», обновленные «Лужники» и другие. Столичным стройкомплексом Марат Хуснуллин руководил вплоть до своего назначения в правительство РФ.

Министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев сохранил свой пост в правительстве. Он был назначен на должность министра указом президен-

Справочно

■ Марат Хуснуллин родился в 1966 году в Казани. Окончил Казанский финансово-экономический институт (1990 г.) по специальности «Экономика». Кандидат экономических наук. Трудовую деятельность начал в Казанском финансово-экономическом институте. С 1987 по 1995 год работал председателем строительного кооператива «Темп» (Казань), с 1995 по 1997 занимал пост гендиректора ООО «Интерпласт-сервис», в 1997-2000 годах был гендиректором ООО «Ак Барс». В 2000 году Марат Хуснуллин стал заместителем гендиректора ГУП ПЭО «Татэнерго». В 2001-2010 годах — министр строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан, в 2010-2019 годах — заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства.

та в мае 2018 года. Руководить Минстроем России Якушев пришел с поста губернатора Тюменской области, который занимал с 2005 года. Минстрой России отвечает за исполнение национального проекта «Жилье и городская среда», целью которого является улучшение жилищных условий россиян, повышение доступности жилья и формирование комфортной городской среды. Кроме того, ведомство прово-

Справочно

■ Владимир Якушев родился в 1968 году в городе Нефтекамске (Башкирия). Окончил Тюменский государственный университет по специальности «Правоведение» и «Финансы и кредит». Кандидат экономических наук. В 1993-2001 годах работал на различных должностях в Запсибкомбанке, в том числе был президентом банка. С 2001 по 2005 год занимал пост вице-губернатора Тюменской области, с апреля по ноябрь 2005 года был мэром Тюмени. В 2005-2018 годах — губернатор Тюменской области. С 2018 года — министр строительства и ЖКХ России.

дит ряд важных структурных реформ в отрасли, среди них реформа жилищного строительства (переход от долевого строительства к проектному финансированию), реформа ценообразования в строительстве, реформа системы госэкспертизы. Важными направлениями в деятельности министерства являются также совершенствование системы технического регулирования, снижение административных барьеров в строительстве, внедрение BIM и других цифровых технологий (ведомственный проект «Умный город») и др. Переутверждение Владимира Якушева на посту министра позволяет предположить, что в политике ведомства будет сохранена преемственность.

Перестановки в федеральном правительстве повлекли за собой изменения и в столичном стройкомплексе. Вместо Марата Хуснуллина заместителем мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства назначен Андрей Бочкарев. С ноября 2010 года он руководил Департаментом городского заказа капитального строительства (Мосгорзаказ), который через месяц был реорганизован в Департамент строительства города Москвы. На должность руководителя департамента назначен Рафик Загрудинов, являвшийся ранее первым заместителем Бочкарева.

Сергей ВЕРШИННИН

Проработка нормативной базы и освобождение стройки от излишних ограничений, кардинальное изменение подхода к ценообразованию — таковы первоочередные направления работы Минстроя России на ближайшее время. Об этом заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин заявил на рабочем совещании в министерстве, состоявшемся в среду, 22 января.

Вице-премьер также отметил, что существуют определенные проблемы, связанные с аварийным жильем и капитальным ремонтом МКД. «Необходимо еще раз оценить ситуацию и поднять вопрос увеличения объема финансирования капитального ремонта», — заявил он.

Отдельно зампред правительства РФ остановился на теме поддержания высоких объемов строительства жилья и решении вопросов дольщиков. «В ситуации по вводу жилья надо оценить, как в реальности выйти на показатель в 120 миллионов квадратных метров жилья (этот показатель установлен нацпроектом «Жилье и городская среда» — «СГ»), — сказал Марат Хуснуллин. — Важнейшая задача для нас — преломить тренд падения объемов ввода недвижимости,

Сразу к делу

Марат Хуснуллин провел первое рабочее совещание в Минстрое

вкладываться в инфраструктуру. И есть очень серьезный вопрос дольщиков. Мы приняли важные решения, перешли на проектное финансирование, но сложности все равно есть. Необходима отдельная, более жесткая программа работы».

Министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев поздравил Марата Хуснуллина с назначением на должность заместителя председателя правительства. Он отметил, что обозначенные вице-премьером задачи являются приоритетными направлениями работы министерства. Конкретный план действий Минстрой представит в кратчайшие сроки, уточнил министр.

Глава Минстроя заявил, что для достижения целей, поставленных в на-



На рабочем совещании в Минстрое России

цпроекте, необходим комплексный подход. На первый план сегодня выходят строительство и модернизация коммунальной инфраструктуры, расселение аварийного жилья, реализация программы индивидуального жилищного строительства (соответствующий документ подготовлен и направлен в прави-

тельство). «Чтобы войти в стройку теми темпами, которые обозначены по вводу жилья, все процессы должны быть запараллелены, — подчеркнул глава Минстроя России. — Мы разработали программу 60+ по модернизации коммунальной инфраструктуры со степенью износа более 60% — не только внутриквартальной, но и магистральной. Обсудили ее с регионами и готовы защитить проект. Что касается ИЖС, то в ряде регионов проходит эксперимент, затем их опыт можно распространить на всю страну».

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ МАРАТ ХУСНУЛЛИН: «На встрече с президентом и председателем правительства поставлена конкретная задача внести кардинальные изменения, чтобы строительная отрасль стала одним из основных драйверов развития страны. Мы должны составить планы работы по национальным проектам и подготовить все необходимые решения, которые выведут отрасль на новый уровень и будут давать результат каждый год»



Один из победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды 2018 года — город Мышкин Ярославской области

Дело за малыми

Представители городов обсудили с Минстроем вопросы благоустройства и «цифровизации»



Максим Егоров

Андрей МОСКАЛЕНКО

В Минстрое России прошло расширенное заседание федерального совета Союза малых городов, посвященное вопросам проведения Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. В нем приняли участие представители примерно 30 городских администраций.

Открывая заседание, и. о. замглавы Минстроя России Максим Егоров отметил важную роль Союза малых городов в деле развития территорий муниципальных образований. «Малые города — это опора, на которой мы основываемся при реализации федеральных программ и нацпроектов, — подчеркнул Максим Егоров. — В этом году у нас запланировано

проведение двух всероссийских конкурсов на лучшие проекты благоустройства в малых городах и исторических поселениях. Это позволит нам уже сейчас сформировать основу для комплексного устойчивого развития малых городов на ближайшие два года». И. о. замминистра еще раз отметил, что к решению вопросов по формированию комфортной городской среды необходимо активно привлекать добровольцев и граждан, учитывать их мнения и пожелания. Напомним, что в этом году конкурс пройдет в два этапа. До 1 марта конкурсная комиссия определит проекты-победители на 2020 год (прием заявок открыт до 1 февраля), а до 1 сентября станут известны проекты-победители на 2021 год (заявки принимаются до 1 июня текущего года).

Справочно

Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях, стартовавший в 2018 году, будет проходить ежегодно до 2024 года в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». В конкурсе с общим призовым фондом 5 млрд рублей в год могут участвовать населенные пункты с численностью до 100 тыс. человек, а также исторические поселения федерального и регионального значений. За два года экспертами было отобрано 160 проектов-победителей, которые реализуются на территории 63 субъектов страны.

Участники встречи обсудили также ход реализации ведомственного проекта Минстроя «Умный город», в котором на сегодняшний день уже участвуют 177 российских городов. Все они к 2024 году должны реализовать минимальный перечень мероприятий стандарта «умного города», утвержденного министерством. Максим Егоров призвал малые города активнее участвовать в проекте. Он напомнил, что в 2020 году планируется запустить конкурс лучших решений в части реализации региональных программ по цифровизации городской инфраструктуры. Города-победители конкурса смогут получить гранты на реализацию мероприятий в рамках проекта цифровизации. И. о. замминистра обратился к члену федерального совета Союза малых городов с просьбой подготовить и свои предложения по проекту цифровизации городского хозяйства ведомственного проекта «Умный город».

В завершении заседания федеральный совет Союза малых городов утвердил план основных мероприятий организации в 2020 году. Президент союза Евгений Марков подчеркнул важность совместной работы и призвал глав городов вносить предложения по расширению и укреплению полномочий и реальных возможностей местного самоуправления.

Вдоль по берегу

В Волгограде появится единая набережная

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

К 2021 году в Волгограде планируют завершить масштабную реконструкцию городской набережной и создать вдоль Волги единую рекреационную зону, которая станет местом притяжения для волгоградцев и гостей города. Сейчас на набережной выполняются работы по благоустройству территории. Ежедневно на стройплощадке работают более 200 человек и тяжелая спецтехника. В настоящее время уже укреплен берег, возведены новые подпорные стены, проложены инженерные сети. Одновременно принимаются меры для предотвращения загрязнения реки: построены восемь локальных очистных сооружений, которые будут фильтровать дождевые стоки.



Работы по реконструкции нижней террасы набережной имени 62-й Армии в Волгограде

Рабочие уже смонтировали чаши трех из пяти запланированных фонтанов, началось строительство амфитеатра почти на 2500 мест, идет укладка плитки на променаде. На очереди строительство пешеходного моста, велосипедных дорожек, завершение монтажа поливочного водопровода, наружного освещения, видеонаблюдения, а также посадка деревьев и кустарников. Глава региона Андрей Бочаров, посетивший недавно стройплощадку, попросил уделить пристальное внимание озеленению. Параллельно проводится подготовка предложений по развитию участка верхней террасы набережной от музыкального театра до памятника маршалу Рокоссовскому.

Напомним, что «визитную карточку» Волгограда не обновляли с 50-х годов прошлого века. Дело сдвинулось, когда руководству области удалось заручиться поддержкой федерального центра в реализации проекта по комплексной реконструкции центральной набережной. Весной 2019 года открылась обновленная верхняя терраса. Новое общественное пространство получило высокую оценку председателя Государственной Думы РФ Вячеслава Володина, а также участников Международного паркового форума, который прошел в областной столице в августе прошлого года.

Возвращение «Аленушки»

В Иркутской области восстанавливают социальные объекты



Детский сад «Аленушка» в Тулуне после ремонта

Справочно

Всего на территориях, пострадавших от паводков, повреждено 133 социальных объекта, на 90 из них ремонтные работы начаты, по 28 — завершены.

грибок. Силами волонтеров и жителей города был вынесен весь мусор, испорченная мебель и оборудование. Полностью восстановлен первый этаж, заменены канализация, водопроводные сети, электрика. Закуплено новое оборудование, мебель, игрушки, проведено масштабное благоустройство территории. «Сад, ввиду большого объема работ, планировалось открыть в феврале, но мы мобилизовались, много помогли родители, воспитатели, буквально всем миром восстановили учреждение и приняли более 120 детей», — рассказала заведующая детским садом «Аленушка» Екатерина Кузнецова.

Как сообщил мэр Тулуна Юрий Карих, за счет местного бюджета будет произведен ремонт второго этажа детского сада. «Аленушке» уже более 40 лет, ремонт планировался на 2020 или

2021 год, но паводок внес свои коррективы, и сегодня этот детский сад стал одним из лучших — заявил мэр. — Я безгранично благодарен жителям Тулуна, волонтерам, воспитателям, родителям, а также областному и федеральному правительству за приложенные усилия в восстановлении учреждения». Глава города сообщил также, что в настоящее время в Тулуне ведутся работы по подготовке к строительству еще трех детских садов.

Кроме того, в пострадавших от паводка районах сданы в эксплуатацию несколько социальных объектов. Так, в конце 2019 года были завершены работы по капитальному ремонту школы №2 в поселке Октябрьском Чунского района и школ №2 и №10 в Нижнеудинске. В начале года открылась после капремонта Шумская школа в Нижнеудинском районе.

Также в конце прошлого года введено в строй 4 модульных фельдшерско-акушерских пункта из 10 запланированных. Пункты открылись в селах Укар и Зенцово Нижнеудинского района, Бурхун Тулунского района и Бирюса Тайшетского района. Все объекты были возведены на средства компании «Транснефть-Восток».

Сдано в эксплуатацию и три спортивных объекта. Завершены работы по капремонту встроенного помещения Нижнеудинской спортивной школы, плавательного бассейна «Дельфин» и ФОК «Олимпия» в Тулуне.

Сергей ВЕРШИНИН

В городе Тулуне после капитального ремонта открылся детский сад «Аленушка», сильно пострадавший в результате паводка в июне прошлого года. Как сообщили в иркутской дирекции ФАУ «РосКапСтрой», на ремонт здания из бюджетов разных уровней было направлено порядка 17 млн рублей. Здание детсада пришлось долго просушивать, чтобы не развилась

Справочно

Начиная с 2014 года, в Волгоградской области реализовано порядка 700 проектов благоустройства на сумму свыше 3 млрд рублей. В 2020 году планируется благоустроить 155 общественных и внутридворовых пространств как в городах, так и в сельских поселениях области.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Стройке нужна ПОМОЩЬ



На Гайдаровском форуме обсудили проблемы жилищного строительства

Антон МАСТРЕНКОВ

Рынок жилищного строительства России уже полгода живет в условиях проектного финансирования. И хотя негативные прогнозы не сбылись, и серьезного падения объемов строительства не произошло, далеко не все застройщики чувствуют себя хорошо в новой обстановке. Первые итоги реформы и перспективы развития жилищного рынка в стране стали одной из тем, обсуждавшихся на недавнем Гайдаровском форуме.

Темпы перехода застройщиков на новую схему жилищного строительства и объемы предоставленного проектного финансирования превзошли ожидания многих экспертов. К настоящему времени порядка 25-30% проектов строительства жилья либо уже используют новые механизмы, либо переходят на них. Банками одобрено кредитов более чем на 900 млрд рублей, открыто свыше 423 тыс. эскроу-счетов. Заместитель председателя ЦБ РФ Ольга Полякова отметила, что за шесть с небольшим месяцев число заявок, поданных девелоперами в банки, резко возросло. Однако банки не всегда готовы к сотрудничеству. Основными сдерживающими факторами остаются небезупречная деловая репутация застройщиков и низкая доходность проектов. Вице-президент Сбербанка Сергей Бессонов подтвердил, что проблема рентабельности в сфере строительства существует во многих субъектах федерации. «По расчетам нашего аналитического центра, порядка 24 регионов имеют крайне низкую рентабельность строительства, — сообщил Бессонов. — В некоторых регионах она составляет от 0 до 10%». Участники дискуссии пришли к мнению, что для

сохранения отрасли и предотвращения появления новых обманутых дольщиков сегодня необходимы дополнительные меры поддержки бизнеса. Одной из таких мер могло бы стать субсидирование ставок проектного финансирования. В свою очередь, представители ЦБ РФ выразили готовность совместно с Минстроем, другими ведомствами и региональными властями обсуждать меры помощи застройщикам, работающим в малых городах, где прибыльность проектов невысока.

Особое внимание участники дискуссии уделили состоянию крупнейшего регионального рынка жилья — Москве. В столице переход на проектное финансирование и эскроу-счета прошел без особых осложнений. По информации правительства Москвы, сегодня 67% жилья в городе строится по прежним правилам финансирования, 18% перешло на эскроу, еще 2% перейдет на новую схему в ближайшее время, а еще 13% новостроек уже готовится к вводу в эксплуатацию. Безусловно, главными причинами относительного благополучия столичного рынка являются высокая рентабельность проектов и политика городских властей, направленная на развитие Москвы как мирового мегаполиса и одного из центров финансово-деловой активности. Это позволяет городу добиваться хороших показателей по вводу жилья. Так, в прошлом году было сдано в эксплуатацию около 5 млн кв. м, аналогичный результат ожидается и в 2020 году. В связи с этим в столице уже сегодня выданы разрешения на строительство около 33 млн кв. м жилья. Таким образом, создан градостроительный задел на ближайшие пять лет.

Однако, даже имея такие объемы жилищного строительства, Москва все еще уступает крупнейшим городам мира по средней обеспеченности жильем. В российской столице этот показатель составляет чуть больше 20 кв. м на человека, тогда как в городах, с которыми принято сравнивать Москву (Лондон, Нью-Йорк или Париж), он равняется 30-40 м на человека.

Другим немаловажным фактором роста жилищного строительства в столице является создание городской транспортной инфраструктуры. При разработке проектов развития территорий предусматривается строительство дорожно-транспортной сети, это способствует повышению привлекательности жилья для покупателей, капитализации проектов для девелоперов и улучшению транспортной ситуации в городе.

Среди иных мер стимулирования строительной отрасли можно также назвать масштабную работу по снижению административных барьеров и ее цифровизации. В подтверждение этого необходимо отметить, что на сегодняшний день все основные строительные услуги в Москве уже переведены в электронный вид. Кроме этого, в дальнейшем планируется перевести проектирование на технологии информационного моделирования (BIM-технологии).

Разумеется, опыт Москвы не может быть механически перенесен на другие регионы. Слишком разнятся они по целому ряду показателей — покупательной способности населения, инвестиционному климату, градостроительной политике. Тем не менее, в каждом субъекте федерации может быть сформирован свой пакет мер поддержки строительной отрасли, отражающих местные условия и особенности.

Справочно

■ Гайдаровский форум — ежегодная международная научно-практическая конференция в области экономики, проводится с 2010 года. Форум является важным источником информации о главных тенденциях социально-экономического и политического развития, состоянии бизнес-среды и инвестиционного климата России.

Издана в апреле 1924

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

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 subscribe@stroygaz.ru

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

Официальный каталог АО «Почта России»



Для индивидуальных подписчиков:

- P2012 — на полгода
- P3475 — на год

Для предприятий и организаций

- P2011 — на полгода
- P3476 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



SHUTTERSTOCK.COM

Контрольная работа

Строительное сообщество подготовило альтернативную редакцию «регуляторной гильотины»

Ольга КОПЫЛОВА

Эксперты ожидают, что одной из самых обсуждаемых тем в нынешнем году станет так называемая «регуляторная гильотина». Под этим термином понимается масштабный пересмотр и отмена нормативных правовых актов, негативно влияющих на общий бизнес-климат и регуляторную среду. Задача «гильотины» — создать новую систему понятных и четких требований к хозяйствующим субъектам, снять избыточную административную нагрузку на субъекты предпринимательской деятельности, снизить риски причинения вреда (ущерба) охраняемым ценностям. Как правило, в этой работе активное участие принимают представители предпринимательского и экспертного сообществ.

На этой неделе в аналитическом центре при правительстве РФ состоялось очередное заседание рабочей группы по реализации административной реформы в сфере строительства и ЖКХ под председательством статс-секретаря, заместителя главы Минстроя России Татьяны Костаревой и вице-президента компании «Фортум» Парвиза Абдушукурова. Надо сказать, что российская строительная отрасль очень давно ждала регуляторных изменений. Перечень нормативных актов, устанавливающих обязательные требования при создании объектов капитального строительства, включает в себя тысячи докумен-

тов. Приведение в порядок отраслевой нормативной базы, а также упразднение устаревших или дублирующихся требований послужило бы упрощению ведения предпринимательской деятельности. В связи с этим Минстрой России подготовил перечень из 1400 актов, предназначенных к отмене. Профессиональное и экспертное сообщество полностью поддержало эту работу. Строители считают необходимым в рамках «регуляторной гильотины» устранить если не все, то большинство пробелов в правовом регулировании, а также стабилизировать правоприменительную практику.

Одним из направлений реформы контрольно-надзорной деятельности в сфере строительства является институт саморегулирования. Необходимо встроить СРО в общую систему контрольно-надзорной деятельности, что на сегодняшний день пока не просматривается. Согласно методике реализации административной реформы, важнейшим условием ее эффективности является стыковка с существующей и развивающейся системой саморегулирования в отдельных отраслях, разграничение предмета контроля и надзора между органами государственной власти и местного самоуправления и контрольными органами системы саморегулирования, недопущение дублирования этих функций. Кроме того, предлагается рассмотреть вопрос признания государством результатов деятельности саморегулируемых организаций в сфере строитель-

ства. Применение механизмов саморегулирования как цивилизованного способа передачи части функций и полномочий от государства непосредственно профессиональному сообществу, в том числе по контролю соблюдения обязательных требований, будет способствовать снижению нагрузки на предпринимателей, экономии бюджетных средств, повышению эффективности контрольных мероприятий государственных органов, усилению ответственности самих саморегулируемых организаций и их членов — строителей.



SHUTTERSTOCK.COM

Справочно

Рабочая группа при правительстве РФ по реализации «регуляторной гильотины» в сфере строительства и ЖКХ была сформирована в ноябре 2019 года, в нее входят 23 члена. Одним из двух ее сопредседателей был избран президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Работу в группе от лица профессионального сообщества также ведут Анвар Шамузафаров, Михаил Посохин, Дмитрий Котровский, Леонид Казинец, Максим Соколов. В рамках группы ведется работа по направлениям реформы контрольно-надзорной деятельности, долевого строительства и безопасности объектов строительства.

Опираясь на заявленные цели, задачи и принципы реализации механизма «регуляторной гильотины», Национальное объединение строителей («НОСТРОЙ») представило экспертному и профессиональному сообществу свое видение текущей и будущей структур контроля и надзора в сфере строительства.

Так, анализ текущей системы показывает наличие ряда проблем, мешающих полноценному функционированию и развитию строительных компаний и СРО. Среди них применение нескольких систем допуска на рынок, дублирование требований по обеспечению исполнения обязательств в рамках государственных контрактов и членства в СРО, отсутствие системы специализации строительных организаций по направлениям деятельности, неразвитость системы персональной ответственности специалистов и другие. Профессиональным сообществом выявлены недостатки обязательных требований, излишние требования, а способы воздействия на риски, по их мнению, не соответствуют современным требованиям.

Альтернативная редакция будущей структуры регулирования, подготовленная экспертами строительного сообщества, предлагает сократить способы осуществления государственного контроля за деятельностью саморегулируемых организаций и их членов. В настоящее время за деятельностью организаций в сфере строительства осуществляется двойной контроль и надзор, а именно со стороны уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ и со стороны саморегулируемой организации. В то же время именно саморегулируемая организация несет финансовую ответственность за результат деятельности своего члена, не имея при этом достаточных полномочий для осуществления контроля в процессе строительства и предупреждения наступления тех или иных рисков.

Основой в предлагаемой НОСТРОЙ структуре стало введение процедуры признания деятельности саморегулируемой организации в сфере контроля и надзора за своими членами уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ. Данная процедура должна быть оформлена соответствующим соглашением. Таким образом, возможно сокращение контролирующих органов до одного. А в перспективе возможен полный переход строительной отрасли на саморегулирование, когда все СРО докажут свою компетентность в сфере контроля и надзора. Контроль за деятельностью саморегулируемых организаций в форме мониторинга предлагается закрепить за соответствующим национальным объединением.

Исключением в данной конструкции останутся особо опасные, технические сложные и уникальные объекты капитального строительства, функции надзора за которыми предлагается сохранить за Ростехнадзором.

Таким образом, в результате проведенной реформы будут исключены дублирующиеся функции контроля и надзора за саморегулируемыми организациями и их членами, будут систематизированы и разграничены полномочия, что, безусловно, приведет к улучшению предпринимательского климата в строительной отрасли.

Полный текст альтернативной редакции структуры нормативного регулирования общественных отношений в сфере саморегулирования профессиональной и предпринимательской деятельности (в сфере строительства), подготовленный «НОСТРОЙ», размещен на сайте нацобъединения.

БИЗНЕС



С построенным не расставайтесь!

В Петербурге девелоперы все чаще берут в управление «свои» дома

мерческое дело, которое так же может приносить доход, как и непосредственно возведение и продажа квартир в объекте, — поясняет Гиновкер. — Обычно УК подключается к ведению проекта еще на этапе строительства, поэтому ее специалисты хорошо знают дом». Кроме того, если проект реализуется в несколько очередей, то хорошее или плохое управление домом является фактором, влияющим на продажи. Есть и еще одна причина, почему девелоперы предпочитают сегодня заниматься управлением построенных ими домов. По словам Александра Гиновкера, когда УК связана с застройщиком, то в ситуации выявления дефектов она, как правило, берет сторону строительной организации.

Генеральный директор УК «КВС-Сервис» Вадим Ушаков отмечает, что строительство — это конкурентная среда. Сегодня бывает мало качественно построенные здания, людям должно быть удобно в новом доме, поэтому застройщик напрямую заинтересован в создании комьюнити. Это, во-первых, позволяет поддерживать связь с жителями и учитывать их мнение при проектировании и строительстве новых домов. Во-вторых, добрососедское окружение создает ощущение спокойствия и положительно сказывается на отношении к дому в целом. «Застройщик напрямую заинтересован в профессиональном обслуживании своего жилого фонда, поскольку от этого зависит репутация компании и последующие продажи, — говорит Ушаков. — Поэтому управляющая компания и застройщик общими усилиями стремятся повысить качество жизни».

С этим мнением соглашается и директор департамента рекламы и маркетинга ГК «Полис Групп» Ольга Ульянова. По ее словам, компании хотят, чтобы покупатели за своей следующей квартирой также приходили к ним. «Повторные продажи всегда обходятся компании

Более
22
млн кв. метров

жилья находилось под управлением компаний, принадлежавших девелоперам (по состоянию на конец 2019 года)

дешевле, чем привлечение новых покупателей и завоевание их доверия», — говорит она.

Плюс для жителей — сразу после заселения они знают, куда обращаться с возникшими вопросами. Как правило, УК, аффилированные с застройщиками, хорошо знают все тонкости инженерных систем и их эксплуатации, поэтому такие компании могут работать эффективнее сторонних и оказывать более качественные услуги. Как считает консультант комиссии по недвижимости общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области Анна Горбенко, чаще профессиональная УК — благо для собственников. «В нашей практике были случаи, когда мы посещали два равноценных жилых комплекса от одного застройщика, где в одном случае домом управляет УК от застройщика, а в другом ее вытеснила администрация, — рассказывает Горбенко. — Даже внешне было понятно, что при государственном жилищном сервисе дом фактически разваливается, технологии и новшества от застройщика простаивают, а качество услуг не соответствует дому. Так что я за профессионалов».

Сколько точно петербургские застройщики зарабатывают на управлении, неизвестно — девелоперы предпочитают не раскрывать эту информацию. По оценкам экспертов, эта сумма может составлять 20-30 млрд рублей. Повысить привлекательность управленческого бизнеса можно за счет предоставления дополнительных сервисов. Например, некоторые УК уже сегодня предлагают услуги дизайнера для внутренней отделки квартир или услуги цифровизации. «Качественное управление домами выходит за рамки кручения гаек, вывоза мусора и мытья полов», — считает вице-президент руководителя дивизиона «Услуги для проживания, Россия» концерна ЮИТ Александр Арсеньев. Поэтому, если еще недавно основным бонусом для девелопера, занимающегося управленческим бизнесом, была имиджевая составляющая, то сейчас ситуация начала меняться. И УК, создаваемые застройщиками, становятся источником дополнительной прибыли. По этой причине на фоне растущей конкуренции на рынке строительства, число девелоперов, занимающихся управленческим бизнесом, будет расти.

Светлана СМЕРНОВА

По данным аналитиков компании Knight Frank St. Petersburg, больше половины (52%) жилых площадей, сданных в эксплуатацию в Северной столице за последние три года, управляются компаниями, которые принадлежат застройщикам. Для сравнения: еще пять лет назад этот показатель был в четыре раза меньше!

По словам генерального директора агентства недвижимости «Невский простор» Александра Гиновкера, «мода» на создание девелоперами собственных УК имеет несколько причин. «Управление домом — это ком-

Большой переезд

Промышленные предприятия покидают центр Ростова-на-Дону

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Согласно генеральному плану Ростова-на-Дону к 2025 году крупные промышленные предприятия, работающие в центре города, должны будут переехать. Как и во многих других российских городах, промышленные зоны в Ростове исторически формировались на окраинах, но город разрастался, и сегодня бывшие индустриальные территории оказались в центре. Это приводит к возникновению целого ряда проблем — экологических, экономических и социальных. Поэтому действующий генплан предусматривает частичный вывод промышленных предприятий из центральной части города.

По информации департамента координации строительства и перспективного развития Ростова, в ближайшее время никакого строительства новых крупных и средних промышленных предприятий в городе не планируется. Промышленная деятельность сведется к расширению существующих предприятий или реконструкции (перепрофилированию) действующих производственных площадок. Так, к примеру, в генплане прописана ликвидация промрайонов на проспекте Сиверса, улице Мечникова, а также предприятий, расположенных вдоль правого берега Дона. Высвободившиеся площади предполагается использовать для развития общественно-деловых структур, туристического бизнеса, предприятий сервиса и частично под жилищное строительство.

В северном планировочном районе планируется ликвидировать промышленную зону в районе ули-



Ростовский мукомольный завод, на месте которого планируется построить жилье

цы Нансена, а на освободившихся территориях сформировать новый общественно-деловой центр Ростова. Подвергнется реновации и территория промышленного района Сельмаш на Медногорской улице. По генплану здесь должны будут разместиться объекты торговли. Кроме того, есть намерения частично сократить восточную часть промзоны «Каменка», на высвободившихся площадях предполагается строить жилье.

Сохранившиеся предприятия пищевой и легкой промышленности переедут в новую промзону «Западная», площадь которой составит 80 гектаров. Мукомольные, судостроительные и табачные предприятия должны перебраться южнее, для них планируется выделить 400 гектаров в южном планировочном районе.

Уже сегодня о своих планах поменять дислокацию заявила компания «Тавр» — крупный произво-

дитель колбасных и мясных продуктов, она переедет из Ростова в Батайск. Фабрика «Донской табак» уже давно выведена за черту города, а ее здание превращено в культурно-досуговый центр. Продолжается переезд в район Батайска завода «Роствертол». Как заявлял в 2019 году гендиректор холдинга «Вертолеты России» Андрей Богинский, предприятие полностью перенесут в Батайск в 2023 году. Перенос завода пройдет в три этапа. Во втором полугодии 2020 года будет построена летно-испытательная станция. На 2023 год намечено предполагается создание сборно-окрасочного производства. На заключительном этапе на «Роствертоле» будет построен учебный центр для пилотов и инженеров, сроки его запуска пока неизвестны.

Шли разговоры и о перемещении Ростовского порта из района Театрального спуска в промзону «Заречная». Согласно генплану промышленная зона первого грузового порта, а также территории бывших заводов «Красный Дон», «Красный флот» и «Красный Аксай» должны стать общественно-деловыми зонами. Упор планируется сделать на объекты, формирующие речной фасад города. Набережную планируется продлить в восточном направлении.

Однако, как считают эксперты компании «Интегратор», оценивавшей по заказу городского департамента ЖКХ и энергетики перспективы развития южной столицы, успеть с «большим переездом» к 2025 году вряд ли удастся. На это потребуются немалые средства и заинтересованность самих предприятий. Следует учитывать и то, что до настоящего времени в экономике города не создан бизнес, сопоставимый с деятельностью промышленного комплекса и способный компенсировать потери от сокращения промпредприятия.

Перспективной специализацией для экономики Ростова, по мнению экспертов, может стать высокотехнологичное машиностроение и химическая промышленность.

230
гектаров

в центре Ростова-на-Дону, которые высвободятся после переезда промпредприятий, предполагается использовать для развития общественно-деловых зон

Эпоха маткапитализма



ной не назовешь, — подчеркивает генеральный директор агентства «Бон Тон» Наталия Кузнецова. — Зато в регионах, где цены могут быть как минимум в 1,5-2 раза ниже, роль маткапитала возрастает».

Опрошенные «СГ» эксперты также полагают, что распространение выплат маткапитала на первых детей может стимулировать спрос на более доступные однокомнатные квартиры и даже студии. Интерес к такому компактному жилью возможен как раз со стороны семей с одним ребенком. Некоторые эксперты предсказывают даже появление специальных форматов жилья для такой категории покупателей и в шутку называют такие квартиры «маткапиталками».

Следует отметить, что на сегодняшний день в России действует целая система мер, цель которых — поддержать семьи с детьми и помочь им улучшить жилищные условия. Так, в начале 2018 года была запущена программа «Семейная ипотека», в соответствии с которой семьи с двумя и более детьми могут получить ипотечный кредит по льготной ставке в 6%. В общей сложности за два года в стране было выдано 43 тыс. таких кредитов на сумму 109 млрд рублей. В ДОМ.РФ ожидают, что до 2022 года льготной ипотекой воспользуется еще более 300 тыс. российских семей, и каждая из них получит в рамках программы возможность снизить ипотечный платеж более чем на 20% (если сравнить со среднерыночной ставкой в 9%). По расчетам руководителя аналитического центра ДОМ.РФ Михаила Гольдберга, в итоге экономия за весь срок кредита может составить около 1 млн рублей.

«Именно старт программы «Семейной ипотеки» стал в свое время отправной точкой для роста сделок с жильем, заключаемых с применением маткапитала, — вспоминает руководитель ипотечного центра Est-a-Tet Алексей Новиков. — И сегодня 70-75% покупателей с маткапиталом — это семьи с двумя детьми. Чаще всего эти средства используются при покупке новостроек классов «комфорт» и «комфорт+».

В сентябре 2019 года в РФ стартовала программа, в рамках которой многодетные семьи в случае рождения в период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2022 года третьего ребенка (и последующих детей) могут получить компенсацию расходов на выплату ипотеки в 450 тыс. рублей. Этими деньгами можно погасить — полностью или частично — уже оформленный на момент увеличения семьи ипотечный кредит. По данным ДОМ.РФ, который занимается реализацией этой программы, по состоянию на 15 января текущего года соответствующую государственную помощь получили уже почти 27 тыс. семей.

Если прибавить к этому увеличенные выплаты маткапитала, то получится, что каждая российская семья с тремя детьми сможет вложить в решение своего жилищного вопроса примерно 1,5 млн рублей.

Вместе с тем, по мнению Наталии Кузнецовой, не стоит забывать, что даже льготная ипотека — это долгосрочные обязательства, требующие материальной устойчивости заемщиков. Кроме того, на рынке сейчас происходят перемены, связанные с реформой долевого строительства. Одно из ее следствий — увеличение доли готового жилья, которое априори дороже строящегося. Поэтому, по мнению ряда экспертов, принимаемые правительством меры будут носить отчасти компенсирующий характер.

с.1

Поэтому увеличение размеров выплаты, по ее мнению, подтолкнет спрос на жилье, так как средства маткапитала могут быть использованы в качестве первоначального взноса при покупке квартиры в кредит. Как считает председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова, особенно заметно это будет на региональных рынках, где суммы господдержки могут составлять до половины стоимости жилья. По оценкам экспертов, в регионах количество обращений за ипотечными кредитами может вырасти до 20%. В меньшей степени это скажется на Москве, где стоимость жилья традиционно выше. Скажем, двухкомнатная квартира в районе за МКАД обойдется покупателям не дешевле 7 млн рублей. Это значит, что даже увеличенного маткапитала может не хватить на первый взнос. «Долю сделок, осуществляемых в Москве с использованием этих средств, замет-

100 млрд рублей

могут составить бюджетные расходы на реализацию новой программы маткапитала в 2020 году



KNAUF

НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

Высокие корпоративные принципы и традиции производства материалов KNAUF — это залог качества в строительстве и ремонте!

www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ГИПС»

АНАЛИТИКА

Андрей АЛЕКСЕЕВ

Порядка 600 млрд рублей заработали, по оценкам аналитиков Urbanus.ru, к концу 2019 года девелоперы «старой» Москвы. Почти половина из них генерируется новостройками массового сегмента: на проекты комфорт-класса пришлось 45% от указанной суммы. Доля бизнес-класса достигает 38%, премиум-класса — 13%, элит-класса — 4%. Похожая раскладка наблюдается и по зарегистрированным Росреестром сделкам. Так, по данным ведомства на начало декабря прошлого года, общее количество сделок приблизилось к 50 тыс. Из них 31 тыс. относится к новостройкам масс-маркета, 16 тыс. — к домам бизнес-класса. Доля высокобюджетной недвижимости (премиум- и элит-класс) составила 2,4 тыс. сделок.

Народные объемы

В лидерах по объемам продаж в комфорт-классе среди застройщиков «старой» Москвы — «Группа ПИК» с почти 9,3 тыс. реализованных квартир и апартаментов площадью свыше полумиллиона «квадратов». Основу могущества «массовой империи» Сергея Гордеева, составляющей почти 30% всего сегмента, образуют проекты, выведенные на рынок в 2018 году. Это «Люблинский парк», где продажи уже перевалили за 1,2 тыс. лотов, а также «Шереметьевский», «Мякинино парк», «Михайловский парк», «Дмитровский парк» и др.

Второе место по объему сделок в сегменте занимает «РГ Девелопмент», заключившая в 2019 году с покупателями 2601 договор (доля компании в масс-маркете — 7,6%). Общая площадь реализованных лотов превысила 142 тыс. кв. м. При этом корпоративный флагман «РГ Девелопмент» — жилой комплекс (ЖК) «Семеновский парк» — вошел в ТОП-5 самых продаваемых столичных новостроек.

Вместе с тем, рейтинг самых кассовых новостроек комфорт-класса возглавляет микрорайон «Некрасовка» от застройщика ДСК-1, оказавшегося на третьей строчке по объему продаж с «классовой долей» в 5,8% (почти за год компанией проведено 1811 сделок).

Четвертое и пятое место по этому показателю занимают MR Group и «Инград» с почти 1,8 и 1,7 тыс. сделок в сегменте (доля 5,8% и 5,5%) соответственно.

Что касается выручки, то такую «комфортную» топовую пятерку (см. таблицу) предсказуемо возглавляет ПИК, собравший почти треть всей выручки по классу, значительно опередив ближайшего конкурента — «РГ Девелопмент». При этом за год ПИК увеличил кассу почти на 5 млрд рублей. Серебряный призера также уверяет, что провел прошлый год очень продуктивно. «Выручка «РГ-Девелопмент» за 2019 год, с учетом средств на счетах эскроу, составила в целом более 35 млрд рублей, что значительно превышает показатели 2018 года», — отметил «СГ» владелец компании через закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Лонгано» Сергей Шумей.

В остальном «денежный состав» первой пятерки массового сегмента почти полностью повторяет «количественный» (по сделкам). Отметить можно разве, что вместо ДСК-1 в топы здесь выбилась группа «Эталон», которая в 2019 году объединилась с компанией «Лидер-Инвест», и тем самым под ее брендом была сформирована огромная «флотилия» проектов, которая, пожалуй, уступает лишь «ПИКовской».

Бизнес-подход

За первенство в бизнес-классе по сделкам в прошлом году боролись MR Group



Деньги В «Массы»

Подведены финансовые итоги 2019 года на столичном рынке жилья

Справочно

■ Проанализировали специалисты Urbanus.ru и параметры приобретаемой в 2019 году недвижимости. В частности, они пришли к выводу, что за год жилье комфорт-класса подорожало приблизительно на полмиллиона рублей, и на сегодняшний день в среднем такая квартира стоит 8,59 млн рублей. Зато в бизнес-классе средний бюджет заметно уменьшился — с 15 до 14 млн рублей. Это объясняется тем, что спрос сместился в сторону более компактных квартир и апартаментов. Габариты снизились с 65,3 до 61,3 кв. м. При этом стоимость квадратного метра в целом осталась на прежнем уровне. В элитном и премиальном сегментах стали покупать более дорогие и крупные объекты. В настоящее время средняя стоимость премиального лота находится на уровне 36,6 млн рублей, элитного лота — почти 113,6 млн рублей.

Показатели сделок по сегментам на рынке жилья «старой» Москвы

Сегмент	Средний бюджет, млн руб.	Средняя площадь, кв. м	Средняя стоимость, кв. м / тыс. руб.
КОМФОРТ-КЛАСС	8,59	52,05	165,03
БИЗНЕС-КЛАСС	14,04	61,29	229,07
ПРЕМИУМ-КЛАСС	36,63	87,93	416,58
ЭЛИТ-КЛАСС	113,55	140,94	805,66

Источник: Urbanus.ru

и «Донстрой». Победил в декабре первый, с результатом 1608 договоров (доля в сегменте — 10%). второй же заключил 1488 сделок (9,3%). Замыкает тройку лидеров по этому показателю

концерн «Крост» (1256 сделок, доля 7,8%). Этот результат во многом обеспечен динамичными продажами в ЖК «Невский», который вошел в тройку самых продаваемых адресов бизнес-сегмента (почти 600 сделок). Ближайшим преследователем «Кроста» является Группа ЛСР (1239 сделок, 7,7%). На пятом месте — «Инград», который вывел в 2019 году сразу два новых проекта: КутузовGrad II и RiverSky (1036 сделок, 6,4%).

При этом по доходам фавориты сегмента поменялись местами. У «Донстроя» выручка составила 21,7 млрд рублей, тогда как у MR Group — 18,7. Третий результат у «Инграда» (16,5 млрд рублей).

Примечательно, что из тройки ЖК бизнес-класса с самой большой кассой ни один не принадлежит тройке девелоперов с самыми большими объемами выручки. Так, Группа ЛСР, реализующая самый продаваемый в сегменте ЖК «Зиларт», «по деньгам» заняла лишь четвертую позицию. Следом на пятой строчке идет «Эталон». Доставшийся группе от «Лидер-Инвеста» ЖК «Небо»

взял среди комплексов «серебро». А застройщик «бронзового ЖК» — «Фестиваль Парк» — по выручке и вовсе замыкает девелоперскую десятку.

Предложения не для всех

Главным сюжетом на рынке премиального и элитного жилья остается соперничество компаний «Монарх» (364 сделки, доля в дорогом классе 15,3%), Renaissance Development (275 сделок, 11,6%) и Optima Development (245 сделок, 10,3%), которые выступают застройщиками комплексов City Park, Neva Towers и Prime Park соответственно. Из числа именно этих компаний уже традиционно и определяется лидер сегмента. При этом два из трех названных девелоперских проектов, к слову, являются и самыми востребованными новостройками в сегменте (City Park и Neva Towers). Третье место по объему собранной кассы занял ЖК «Садовые кварталы» от «Интеко».

Среди компаний четвертое и пятое места по высокобюджетным сделкам у компаний Capital Group и Sminex — 236 и 199 заключенных договоров (доля 9,9% и 8,4%) соответственно.

Однако в деньгах ранжир в сегменте выглядит иначе (см. таблицу). Так, за прошедший год Capital Group смогла почти вдвое нарастить объем выручки в премиум- и элит-классе — с 7,7 млрд до 13,01 млрд рублей. Благодаря чему девелопер поднялся сразу на первое место. Не менее заметен успех компании Vesper. Годом ранее этот игрок рынка дорогого жилья находился на девятой позиции с показателем 6,5 млрд рублей, в конце 2019 года уже занимает вторую строчку с выручкой 11,42 млрд рублей.

Рейтинг девелоперов «старой» Москвы с самыми большими объемами выручки в 2019 году

Девелопер	Выручка, млрд руб.	Доля выручки по сегменту, %	Доля выручки по рынку, %
МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ			
ПИК	79,71	30,19	13,45
РГ Девелопмент	22,73	8,61	3,83
MR Group	16,84	6,38	2,84
Инград	15,51	5,87	2,62
Группа Эталон	13,10	4,96	2,21
ЭЛИТНЫЙ СЕГМЕНТ			
Capital Group	13,01	12,51	2,19
Vesper	11,42	10,98	1,93
ГК Монарх	10,24	9,85	1,73
Renaissance Development	9,68	9,31	1,63
Интеко	9,38	9,02	1,58

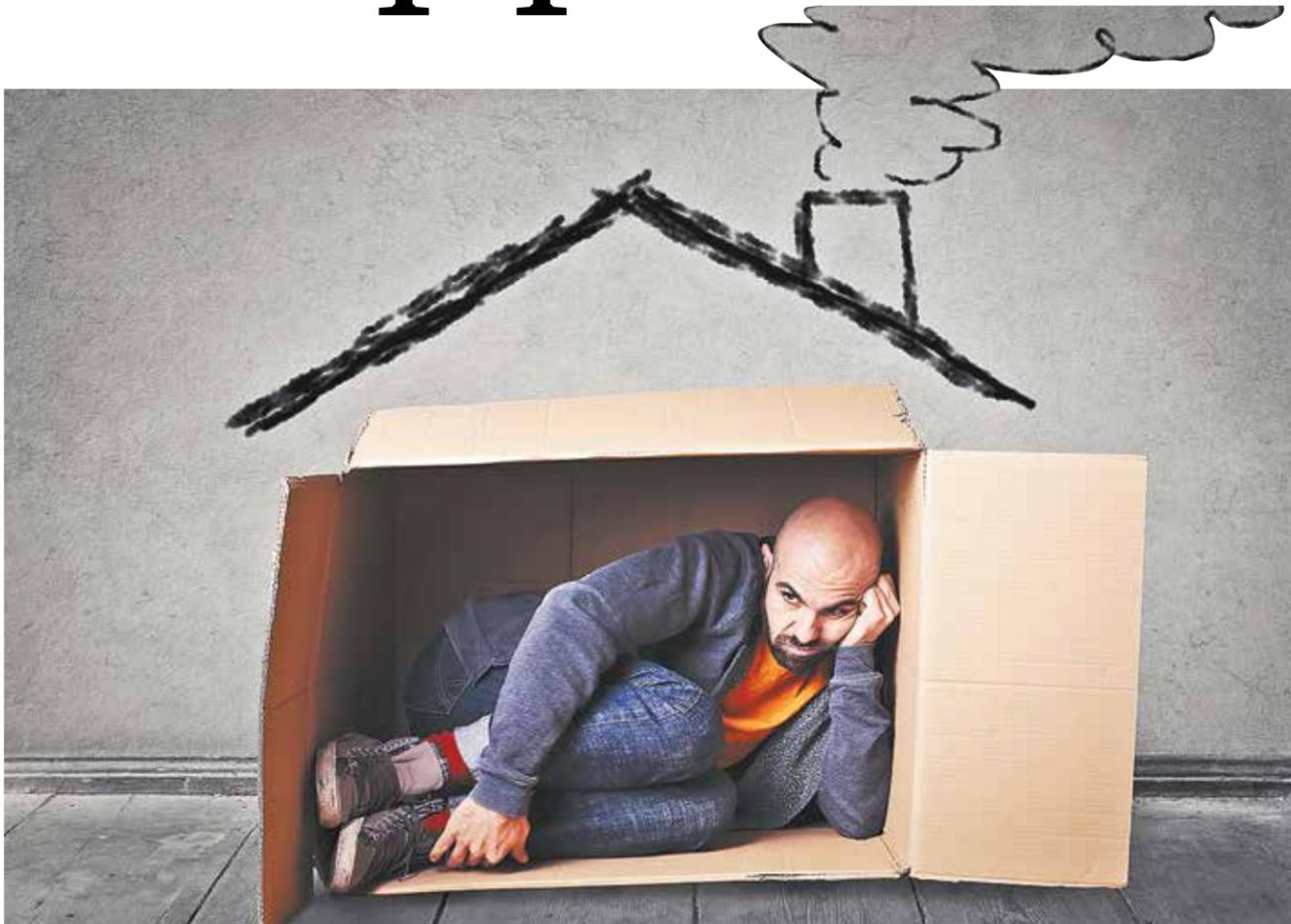
Источник: Urbanus.ru

12

млн рублей —

такова сейчас средняя стоимость жилья на первичном рынке «старой» Москвы

Эффект сжатия



давно доля малогабаритного жилья превышала 50%, сейчас на такие объекты приходится лишь 43%».

Так как потенциал для снижения средней площади однокомнатных квартир и студий оказался исчерпан, то в 2018-2019 годах застройщики взяли активно оптимизировать двух- и трехкомнатные квартиры. Именно в этот сегмент в последнее время активно смещается платежеспособный спрос. Аналитики связывают это с демографическими трендами. В Екатеринбурге в последнее время сокращается число людей, которые покупают свое первое жилье, одновременно растет доля покупателей с детьми, которые меняют однокомнатные квартиры на многокомнатные с доплатой.

Генеральный директор агентства недвижимости «Диал» Александр Дмитриев отмечает, что многие девелоперы выпустили на рынок «евродвушки» и «евротрешки» — так называют жилье, где одна из комнат совмещена с кухней. «Сокращение средней площади многокомнатных объектов — это реакция застройщиков на снижение реальных доходов населения, — говорит Дмитриев. — Раньше они убеждали население, что жилье должно быть большим и комфортным, но сейчас вынуждены реагировать на существующий спрос. Практика показывает, что сокращение средней площади квартиры позволяет обеспечить дополнительный приток покупателей».

В настоящее время на рынке появилось достаточно много объектов, где средняя площадь двухкомнатной квартиры составляет всего 45-50 кв. м. В большей степени этот процесс затронул жилье эконом-класса. Статистика УПН подтверждает, что в последнее время этот сегмент является самыми востребованным на рынке. За 8 месяцев 2019 года продажи жилья в новостройках комфорт-класса сократились на 24% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. А вот в эконом-классе число сделок за аналогичный период времени выросло на 3%.

«С одной стороны, эта статистика отражает реальные возможности покупателей, далеко не все граждане могут себе позволить приобрести квартиру в более дорогом и качественном сегменте, — полагает Михаил Хорьков. — С другой, очевидно, что застройщики комфорт-класса сильно переоценили возможности рынка. В 2018 — начале 2019 года многие из них существенно подняли цены на свои объекты, но это привело к заметному снижению спроса». По его мнению, повышение цен в комфорт-классе было связано с тем, что в 2018 году рост продаж в этом сегменте был выше, чем в бюджетном сегменте. Поэтому у продавцов появился соблазн получить дополнительную прибыль.

Директор по продукту ГК «Атлас-Девелопмент» Вячеслав Батаков также считает, что многие объекты в комфорт-классе оказались невостребованными из-за стратегических просчетов застройщиков. «Некоторые из них разогнали цены так сильно, что столкнулись с резким снижением продаж, — говорит он. — Знаю конкретные примеры, когда девелоперы в среднем продавали по 20 квартир в месяц, а сейчас всего 8, то есть объемы реализации жилья у них снизились более чем на 50%».

По итогам 2019 года доля комфорт-класса в структуре сделок на рынке новостроек Екатеринбурга сократилась с 40 до 34%. В свою очередь, спрос на бюджетное жилье заметно вырос. Его доля за год увеличилась с 59 до 65%.

Однако, несмотря на интерес екатеринбуржцев к компактным квартирам эконом-класса, дальнейшее снижение средней площади продаваемого жилья представляется маловероятным. Аналитики УПН отмечают, что ресурсов для успешного продолжения такой стратегии практически не осталось. Рынок перенасыщен компактными одно-, двух- и трехкомнатными квартирами, а сокращать площадь квартир некуда. Дальнейшая «оптимизация» может привести к ухудшению качества предложения на рынке.

Вместе с тем, и предпосылок для роста средней площади проданных квартир также пока не наблюдается. Массовая переориентация девелоперов на крупные форматы может осложнить доступ на рынок значительной части покупателей. Такой сценарий будет возможен только при возобновлении ипотечного бума и стабильном росте реальных доходов населения.

Средняя площадь продаваемых в Екатеринбурге квартир сокращается

Евгений ЧЕЧКИН

Спрос на рынке новостроек Екатеринбурга постепенно смещается в пользу более компактных квартир. По данным Уральской палаты недвижимости (УПН), за последние три года средняя площадь проданного жилья сократилась на 19%. В 2016 году этот показатель составлял 56 кв. м, в этом — 47 кв. м. Как считают эксперты, таким образом девелоперы реагируют на снижение спроса на рынке новостроек Екатеринбурга и пытаются снизить порог входа на рынок для покупателей с невысоким бюджетом.

По предварительным оценкам УПН, в прошлом году число сделок купли-продажи сократилось на 6% — до 24 тыс. И даже снижение ипотечных ставок, которое началось во втором полугодии 2019 года, пока не привело к заметному оживлению спроса. Екатеринбургцы не торопятся брать кредиты.

Между тем, иных драйверов роста на рынке пока нет. С 2014 по 2018 годы реальные доходы жителей Свердловской области сократились более чем на 20%. По итогам 2019 года ожидается небольшой восстановительный рост, но предпосылок для кардинального улучшения ситуации не наблюдается.

В этой ситуации екатеринбургские девелоперы стараются расширить базу покупателей за счет оптимизации площадей. Примечательно, что, стремясь сделать свои продукты более доступными, застройщики в последние годы кардинально поменяли стратегию. Раньше они выставляли на продажу больше малогабаритных однокомнатных квартир. С 2010 по 2017 год доля «однушек» и студий в структуре предложения на рынке новостроек Екатеринбурга увеличилась с 38 до 52%. Наиболее активно этот процесс шел в 2015-2017 годы, когда рынок переживал сильное снижение покупательской активности. Застройщики в этот период массово запускали в продажу объекты, заполненные квартирами по 20-30 кв. м. К настоящему времени, как отмечает начальник аналитического отдела УПН Михаил Хорьков, произошло насыщение этого сегмента. «Застройщики долгое время делали ставку на микроквартиры, рынок по инерции производил то, что легче продавалось в предыдущие годы, — говорит эксперт. — В определенный момент количество однокомнатных квартир и студий заметно превысило реальные потребности покупателей, поэтому застройщики стали постепенно менять предложение в пользу квартир с несколькими комнатами. Еще не-

Справочно

■ Средняя площадь проданной квартиры в новостройках Екатеринбурга в 2016 году составила 56 кв. м, в 2017 году — 54 кв. м, в 2018 году — 48 кв. м, в 2019 году — 47 кв. м (предварительная оценка).



ИНФРАСТРУКТУРА

План лечения

В столице реализуется масштабная программа реновации системы здравоохранения



МИХАИЛ КОЛОДЯЕВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

▲
Новая поликлиника на улице Яблочкова (вверху и внизу слева) и больницы в поселке Коммунарка (внизу справа)



Справочно

В бюджете Москвы уже выделены деньги на строительство в ближайшие три года более 30 поликлиник и пяти станций скорой помощи.

Антон МАСТРЕНКОВ

Впервые масштабную программу развития столичного здравоохранения анонсировала в марте прошлого года заместитель мэра Москвы по вопросам социального развития Анастасия Ракова. «По сути, речь идет о реновации всей системы, — заявила она на международной выставке недвижимости MIPIM в Каннах. — Программа предполагает строительство около 1 млн кв. м новых корпусов больниц». План этот включает в себя не только реконструкцию и строительство новых современных поликлиник и больниц, но и изменение формата обслуживания пациентов, создание в медучреждениях «исцеляющей среды».

Напомним, что за последние девять лет в столице было построено 86 больниц, поликлиник и станций «скорой помощи». Не менее масштабные планы у городских властей и на будущее. Только в 2020 году в Москве будет построено и открыто 13 объектов здравоохранения: три подстанции «скорой помощи», семь поликлиник и три больничных корпуса. В числе планируемых объектов — пять совре-

менных корпусов экстренной медицинской помощи, их возведут на базе существующих общегородских клиник. Как рассказали в правительстве Москвы, эти медицинские центры фактически станут дублерами Института скорой помощи им. Склифосовского. Они смогут оказывать помощь, что называется, «с колес», при этом все объекты будут оборудованы вертолетными площадками. Каждый из центров будет специализироваться на определенном направлении: сердечно-сосудистые заболевания, травмы, отравления и другие.

Программа развития здравоохранения затронет и Новую Москву. «Десяток объектов здравоохранения планируется ввести в ближайшие три года в Троицком и Новомосковском округах (ТиНАО), — сообщил глава столичного Департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин. — Там появятся лаборатории, кабинеты восстановительных и лечебных процедур, функциональной диагностики, лечебно-профилактические подразделения. Для медучреждений будет закуплено новейшее медицинское оборудование».

Важным аспектом указанной программы станет создание в поликлиниках и больницах так называемой «исцеляющей среды», то есть психологически комфортной среды для пациентов. Сам смысл понятия «исцеляющая среда» заключается в ряде архитектурных решений, в оформлении внутреннего пространства и организации логистики внутри лечебных учреждений, а также в совершенствовании лечебного процесса.

При этом новый принцип будет применяться как в новых строящихся поликлиниках и больницах, так и при реконструкции уже существующих старых зданий. Безусловно, это создает дополнительные сложности в работе архитекторов и строителей, однако такой подход имеет неоспоримые плюсы. Как заявил мэр Москвы Сергей Собянин, столичные поликлиники перейдут на новый стандарт обслуживания в течение трех-пяти лет.



Поручено найти деньги

Президент дал задание определиться с финансированием инновационного центра

Ирина БЕРЕЖКОВА (Калининград)

Вскоре после новогодних праздников на сайте Кремля был опубликован перечень поручений главы государства. Одно из них касается строительства в Калининградской области инновационного научно-технологического центра «Балтийская долина — HUMANTECH». «Правительству Российской Федерации совместно с правительством Калининградской области... представить предложения, касающиеся создания... инновационного научно-технологического центра «Балтийская Долина — HUMANTECH», а также источников финансирования его строительства и функционирования, включая средства федерального бюджета». Ответственными назначены председатель правительства РФ и губернатор Калининградской области. Отчитаться о выполнении поручения необходимо до 1 июня текущего года.

Напомним, что идею создания центра инноваций на острове Октябрьский озвучил в конце октября минувшего года ректор Балтийского федерального университета имени Иммануила Канта Александр Федоров. Центр «Балтийская долина — HUMANTECH» будет ориентирован на разработку технологий и продуктов для увеличения продолжительности и повышения качества жизни людей. В БФУ корреспонденту «Строительной газеты» сообщили, что к проекту готовы подключиться 45 партнеров. Предполагаемый срок его реализации — до 2024 года.

В центре на небольшой территории планируется сформировать современную ин-



фраструктуру и создать условия для разработки, апробации и опытно-промышленного освоения передовых технологий, материалов и продуктов для их последующего ускоренного включения в технологические процессы и производственные цепочки российских компаний. Проект предполагает привлечение в Калининградскую область высококвалифицированных специалистов (650 рабочих мест). Кроме того, ожидается увеличение финансирования научных исследований и разработок коммерческими организациями и оптимизация затрат на центр госучреждений.

11,5 млрд рублей

потребуется на реализацию проекта «Балтийская долина — HUMANTECH»

InterStroy Expo

ИнтерСтройЭкспо
Международная выставка строительных и отделочных материалов

14 | 15 | 16
АПРЕЛЯ
2020

Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Одновременно состоятся международные выставки:

DESIGN DECOR
СП. ПЕТЕРБУРГ

Engineerica

MVK
Организатор — компания MVK
Офис в Санкт-Петербурге | +7 (812) 380 60 14
interstroyexpo@mvk.ru

Получите бесплатный электронный билет на сайте interstroyexpo.com, используя промокод **stroy**

12+

Алексей ТОРБА

Увеличение объема капиталовложений — одна из ключевых задач, стоящих сегодня перед российской экономикой. В недавнем послании к Федеральному собранию РФ президент Владимир Путин заявил о необходимости увеличения доли инвестиций в ВВП с текущего 21% до 25% в 2024 году. В связи с этим парламенту и правительству было предложено ускорить принятие пакета законопроектов о защите и поощрении капиталовложений.

Пакет, о котором идет речь, состоит из основного законопроекта «О защите и поощрении капиталовложений и развитии инвестиционной деятельности в Российской Федерации» и связанных с ним законопроектов, которыми предусматривается внесение изменений в Налоговый и Бюджетный кодексы, а также в отдельные законодательные акты РФ. 10 декабря данный пакет законов был принят Государственной Думой в первом чтении, а 16 января его обсудили на заседании комитета Совета Федерации по экономической политике.

Законопроект «О защите и поощрении капиталовложений...» предлагает реализацию инвестиционных проектов в рамках двух режимов — общего и проектного. Общий инвестиционный режим предусматривает отсрочку на 3 года платежей по налогу на прибыль и имущество организаций, а также земельному налогу. Проектный инвестиционный режим, действующий в отношении организаций, реализующих крупные инвестиционные проекты, рассчитан на более длительные сроки — от 6 до 20 лет. Он предусматривает возможность заключения соглашений о защите и поощрении капиталовложений (СЗПК). Инвесторам, подписавшим такие соглашения, гарантируется неизменность налоговых условий по налогам на прибыль и имущество организаций, транспортному и земельному налогам, срокам уплаты и порядку возмещения НДС, новым налогам и сборам (за исключением государственных пошлин).

Однако, по мнению сенаторов и представителей бизнеса, в том числе банков, законопроект требует серьез-



Мина ПОД КОНЦЕССИИ

Новый закон о защите и поощрении капиталовложений может повредить инфраструктурным проектам

ной доработки. Многие участники дискуссии были не согласны с тем, что по новому закону СЗПК регулирует все случаи предоставления мер государственной поддержки. По мнению экспертов, общее регулирование всех инвестиционных проектов с бюджетным участием несет финансовые риски для реализации действующих концессионных соглашений и соглашений о государственно-частном партнерстве (ГЧП) и создает дополнительные ограничения при запуске новых проектов. Об этом, в частности, заявил член комитета Совфеда по экономической по-

Справочно

■ 1 трлн рублей, инвестированный в инфраструктурные проекты, способен дать эффект 1,9 трлн рублей и затем в течение 20 лет дополнительно давать 0,25% роста экономики в год. К такому выводу пришли специалисты Центра экономических исследований Сбербанка

литике Алексей Дмитриенко. Участники совещания были практически единодушны: нельзя распространять основной законопроект на процедуры концессий и ГЧП. Так, первый ви-

це-президент АО «Газпромбанк» Алексей Чичканов пояснил, что принципы государственной поддержки инфраструктурных проектов в рамках концессионных соглашений в различных отраслях разные, и заложенные в законопроект механизмы не подходят для инфраструктурного бизнеса. Например, неприменим принцип максимизации бюджетных доходов. «Для нас очевидно, что не могут действовать принципы, заложенные в законопроект по финансовому аудиту, для инфраструктурного рынка», — заявил Алексей Чичканов. Другой приведенный им пример относится к предлагаемым изменениям мер господдержки. Согласно законопроекту, отказ государства от обязательств возможен в случае нарушения бизнесом законодательства. Применив эту широкую формулировку к моделям бизнеса, которые существуют в инфраструктурном ГЧП и концессиях, можно получить такую ситуацию, когда, незаконно уволив сотрудника, инвестор может потерять миллиарды рублей государственной поддержки. Представители бизнеса опасаются, что, если законопроект будет принят в его нынешнем виде, то банки просто перестанут финансировать инфраструктурные проекты с такими рисками.

Полностью поддержал позицию Газпромбанка старший управляющий директор департамента кредитования ПАО «Сбербанк» Константин Песоцкий. Анализ 657 сделок по инвестиционным проектам, заключенным Сбербанком за последние 10 лет, показал, что заложенным в законопроект критериям минимального размера бюджета проекта (925 млрд рублей) и собственных инвестиций в проект (5 млрд рублей) соответствует менее 5% проектов. Если эти критерии сохранятся, то в год будет совершаться всего лишь десяток-другой сделок, а через несколько лет их вообще может не стать. Подобных фактов в ходе дискуссии было приведено немало, и в итоге участники заседания пришли к выводу, что законопроект, призванный защищать и поощрять капиталовложения, на практике может привести к ухудшению инвестиционного климата в части проектов государственно-частного партнерства.

Владимир ТЕН

Деньги пришли в движение

Началось финансирование концессионного проекта строительства четвертого участка ЦКАД



На строительстве 4-го пускового комплекса Центральной кольцевой автомобильной дороги

ВЭБ.РФ первый из кредиторов выдал 700 млн рублей на финансирование проекта строительства четвертого пускового комплекса Центральной кольцевой автомобильной дороги Московской области ЦКАД. Одновременно АО «ИнфраВЭБ» (Группа ВЭБ.РФ) вошло в капитал компании-концессионера ООО «Юго-Восточная магистраль» (основным акционером «ЮВМ» является АО «Дорожно-строительная компания «Автобан»). Компания впервые приняла участие в капитале специальной проектной компании концессионного проекта на инвестиционной стадии.

Проектом ЦКАД-4 предусмотрено строительство и дальнейшая эксплуатация участка дороги протяженностью 96,5 км, который пройдет в 50 км от МКАД по территории Ногинского, Павлово-Посадского, Воскресенского и Раменского районов Московской области, а также городских округов Электросталь и Домодедово. ЦКАД-4 протянется от автомагистрали М-7 «Волга» до М-4 «Дон». Прогнозируемая интенсивность движения в 2030 году составляет 40,3 тыс. автомобилей в сутки. Трасса будет соответствовать категории 1А, что означает расчетную скорость движения 140 км/ч. Первая

очередь строительства предполагает обустройство четырех полос для движения (по две в каждом направлении). В ходе строительства участка будет возведено 17 мостов и эстадуков, 40 путепроводов и 9 эстакад. Проек-

том предусматривается устройство шести транспортных развязок в разных уровнях на пересечении с автодорогами М-7 «Волга», ММК, Егорьевским шоссе, с дорогой «ММК—Чечевилово—МБК», трассой М-5 «Урал»,

«Востряково—Образцово» (подъезд к аэропорту «Домодедово»), трассой М-4 «Дон».

Внебюджетное финансирование проекта будет состоять из субординированного финансирования объемом 4,1 млрд рублей сроком на 20 лет (младшие транши) и кредита синдиката банков — старших кредиторов (ВЭБ.РФ, Газпромбанк, Сбербанк и Евразийский банк развития (ЕАБР)) на общую сумму 35,8 млрд рублей сроком до 17 лет. В рамках сделки ВЭБ.РФ обеспечивает предоставление как части младшего долга, так и часть основного кредита. Начав финансирование, ВЭБ обеспечил возможность привлечения финансирования от синдиката старших кредиторов. Финансовую документацию для строительства автодороги синдикат банков, младших кредиторов и ООО «Юго-Восточная магистраль», учрежденная для реализации проекта, подписали в декабре 2019 года.

Справочно

■ Концессионное соглашение между ГК «Автодор» и ООО «Юго-восточная магистраль» было заключено 2 июня 2017 года.

ЖКХ



АЛЕКСАНДР АВИЛОВ / АГН «МОСКВА»

Штрафной удар

PCO будут наказывать рублем за завышение расценок на коммунальные ресурсы

Алексей ЩЕГЛОВ

Правительство России намерено ввести штрафы для ресурсоснабжающих организаций (PCO) за завышение стоимости коммунальных ресурсов для граждан. Исполнительным органом, которому поручено подготовить соответствующий документ, является Минстрой России. Предполагается, что ведомство подготовит

соответствующую поправку в Жилищный кодекс к марту, а уже в сентябре документ должен поступить в Госдуму. Изменения предполагается внести в статью 157 ЖК. О размерах штрафов и порядке их исчисления пока ничего не сообщается.

В комитете Госдумы по жилищной политике и ЖКХ уже заявили, что готовы поддержать такие законодательные новеллы. «Для ресурсоснабжающих ор-

ганизаций устанавливать штрафы можно совершенно спокойно, — заявила по данному поводу глава профильного комитета Госдумы Галина Хованская. — Если они завышают стоимость, страдают в первую очередь граждане». Позитивно отнеслись к данной инициативе и ее коллеги по Думе. Так, первый зампред фракции «Единой России» в Госдуме Андрей Исаев назвал инициативу правительства своевременной. По его мнению, PCO зачастую получают сверхдоходы за счет граждан, и поэтому введение санкций за превышение тарифов для таких компаний «абсолютно оправдано». Поддерживают подобную точку зрения и представители ЛДПР. «Мы разделяем негатив в обществе в отношении PCO и УК, которые, очевидно, сегодня завышают тарифы, — сказал зампред фракции ЛДПР в Госдуме Ярослав Ниллов. — Для того чтобы установить их объективную цену, нужно проводить независимые экспертные проверки». Он добавил, что в настоящее время региональные комиссии по тарифам не обладают достаточными полномочиями для того чтобы пресекать нарушения со стороны PCO, а прокуратура проводит проверки по имеющимся фактам выборочно. Поэтому следует приветствовать любые меры, которые помогут навести порядок в этой сфере.

Не возражают против инициативы и представители УК. «Если PCO начнут штрафовать за завышенные цены на услуги ЖКХ, это поможет снизить расценки для россиян», — полагает исполнительный директор Межрегиональной гильдии управляющих компаний в ЖКХ Вера Москвина. Таким образом, готовящимся мерам заранее обеспечена широкая поддержка.

Отметим, что это не первая попытка ограничить темпы роста стоимости коммунальных услуг. В июне 2019 года вышло постановление, согласно которому регионы не имеют права повышать тарифы ЖКХ на величину, превышающую

Справочно

■ В прошлом году из-за повышения НДС тарифы на ЖКУ повышались дважды (в январе на 1,7% и в июле на 2,4%). В 2020 году по распоряжению правительства РФ тарифы на коммунальные услуги будут увеличены один раз, с 1 июля, в среднем на 4% (2,4-6,5%). Рост тарифов в конкретном муниципалитете может быть как выше, так и ниже того уровня, что установлен в документе. Но в среднем по региону прирост расценок не может быть выше предельной величины.

уровень прогнозируемой инфляции. В пояснении к документу говорилось, что цель принятого решения в том, чтобы исключить возможность необоснованного роста платы, которую граждане вносят за коммунальные услуги. Новая поправка даст новые рычаги для воздействия на PCO и сдерживания тарифов.

Вместе с тем, некоторые эксперты полагают, что факторы, побуждающие руководителей компаний идти на завышение расценок, лежат в экономической плоскости, и поэтому возникающие в связи с этим проблемы вряд ли могут быть купированы при помощи законодательных инициатив репрессивного характера. Как считает член рабочей группы ОНФ по качеству жизни Арсений Беленький, основная причина роста цен в сфере ЖКХ — низкая эффективность отрасли, а также постоянное удорожание стоимости комплектующих и ресурсов для самих PCO. И чтобы исправить ситуацию, прежде всего, нужны инвестиции и поддержка государства. Скептически относится к инициативе и ответственный секретарь экспертного совета комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Павел Склянчук. «Инициатива штрафовать PCO за превышение стоимости коммунальных услуг уменьшит инвестиционную привлекательность ЖКХ», — говорит эксперт.



SHUTTERSTOCK.COM

Без комиссии

Банкам запретят зарабатывать на коммунальных платежах

Алексей ЩЕГЛОВ

В ближайшее время в Госдуму может быть внесен законопроект, запрещающий взимание банками каких-либо сумм сверх тех, что указаны в коммунальных платежах. О готовности парламентариев поддержать такую инициативу заявил заместитель председателя комитета Госдумы по экономической политике, промышленности, инновационному развитию и предпринимательству Владимир Гутенев. «Я думаю, что такой законопроект, несомненно, порадует абсолютно всех граждан, поскольку за коммунальные услуги пла-

тят все люди независимо от достатка, — заявил депутат. — Но прежде всего он порадует малообеспеченную часть населения, для которой данные платежи составляют довольно существенную часть бюджета». Гутенев напомнил, что в настоящее время комиссия по платежам за ЖКУ составляет от 0,5 до 2% от вносимой суммы. Этот процент зависит от того, каким способом совершается оплата: наличными, с помощью банковской карты или через интернет. В итоге банки зарабатывают на каждом клиенте тысячи рублей ежегодно. Это тем более несправедливо, что, по данным ФАС, коммунальщики долгие годы закладывали банковскую комиссию в стоимость услуг. В некоторых случаях ее величина доходила до 7% от суммы переводов, и лишь недавно правительство запретило такую практику.

Инициатива о запрете комиссии при оплате услуг ЖКХ может быть реализована достаточно быстро. Ранее депутат Госдумы Сергей Неверов сообщил, что идея была согласована с Центробанком. По его словам, есть два варианта урегулирования вопроса. Первый заключается в том, чтобы внести поправки в Жилищный кодекс с установлением запрета взимать комиссию с коммунальных платежей. А второй предусматривает внесение изменений в несколько законодательных актов, в том числе в закон о банках и закон о национальной платежной системе. Депутат также сообщил, что вне зависимости от выбора конкретного варианта инициативу поддерживают представители всех основных фракций в Госдуме, и ожидать ее внесения на обсуждение нижней палаты стоит уже до конца февраля.

На вкус и цвет

Вологжане получают чистую воду

Татьяна ТОРГАШОВА

Водоканальное предприятие Вологды завершило работы по модернизации реагентного хозяйства городских очистных сооружений. На эти цели было потрачено 219 млн рублей. Теперь весь процесс дозирования и подачи реагентов в воду автоматизирован. Приборы анализируют качество исходной воды и в зависимости от результата определяют количество веществ, требующихся для ее качественной очистки. Новая технология — аммонизация — позволяет минимизировать содержание в воде хлорорганики, что улучшает ее вкус и запах. Кроме того, на предприятии внедрены современные технологии очистки. «Мы не только минимизировали содержание хлорорганических соединений, но убрали мутность, цветность, примеси остаточного алюминия и железа, — отметил губернатор Вологодской области Олег Кувшинников, побывавший на объекте. — На выходе с очистных питьевая вода соответствует всем нормам и СанПиНам. Вологжане ждали этого события долгие годы».

На этом реконструкция и модернизация системы водоснабжения областного центра не заканчивается. Впереди второй этап — полная замена магистральных водоводов, что позволит



Очистные сооружения на предприятии «Вологдагорводоканал»

избежать вторичного загрязнения воды из-за сильного износа труб. Тянуть с началом этих работ город не намерен. Проектно-сметная документация для замены водоводов практически готова, конкурсные процедуры пройдут до конца января с тем, чтобы сами работы начались раньше обычного — уже в зимне-весенний период.

Запланирован и третий этап преобразования очистных сооружений. Имеется в виду полная модернизация трех имеющихся блоков очистных и строительство нового, четвертого блока. По словам губернатора, после завершения всех работ Вологда на 100% будет обеспечена чистой питьевой водой.

«Умный» курорт



В Железноводске создается современная система управления городским хозяйством

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Железноводск — первый в России город-курорт, где внедряются технологии «Умного города», для него был разработан особый программно-аппаратный комплекс в туристической сфере. Сегодня в городе уже есть пять смарт-киосков (на фото) — интерактивных туристических гидов, с помощью которых можно составить маршрут по терренкурам, познакомиться с историей города, получить информацию о культурных и спортивных событиях, экскурсиях, кафе, ресторанах, гостиницах, санаториях. Еще семь таких киосков появится в городе к весне. Кроме того, в парках, бюветах и других популярных общественных местах идет установка камер интеллектуальной системы видеонаблюдения с возможностью распознавания лиц и автомобильных номеров. Информация с них в режиме реального времени поступает в ситуационный центр, созданный на базе администрации города-курорта.

В настоящее время в Железноводске идет установка «умных» переходов, которые распознают движение пешеходов в темное время суток. Монтируется 18 «умных» остановок, которые будут оповещать граждан о приближении общественного транспорта. Автобусы и маршрутки оснастят системой ГЛОНАСС, информация с которой будет также передаваться в ситуационный центр.

Городские власти развивают не только туристическое и транспортное направления, но и внедряют «умные технологии» в ЖКХ. Сегодня в Железноводске уже действуют электронные системы, которые позволяют оперативно отслеживать уровень потребления коммунальных ресурсов, динамику накопления и вывоза мусора. Планируется, что в будущем любой горожанин сможет самостоятельно следить за работой муниципальных служб, для этого достаточно будет скачать и установить мобильное приложение «Умный Железноводск». В приложении и на одноименном сайте (www.smart-fe26.ru) пользователи смогут оставить сообщение о той или иной проблеме, например, о несанкционированной свалке, сломанной скамейке, яме на дороге и т. д. Также приложение предусматривает возможность направлять обращения, касающиеся тех или иных городских проблем. Эти обращения будут регистрироваться и ставиться на контроль в администрации города.

Внедрением «умных» технологий в Железноводске занимается входящая в структуры «Росатома» компания «Русатом инфраструктурные решения». Как сообщил представитель компании Максим Чаховский, все работы планируется завершить в апреле 2020 года.

В начале января Железноводск с рабочим визитом посетил глава Ставрополя Владимир Владимиров. Он ознакомился с ходом реализации проекта по внедрению системы управления городским хозяйством. В совещании, которое провел губернатор, приняли участие все главы муниципальных образований Кавказских Минеральных Вод. Как рассказал министр ЖКХ Ставропольского края Роман Марченко, реализация проекта даст властям возможность напрямую взаимодействовать с жителями и поможет повысить качество жизни в городе. В полной мере «умные» сервисы в Железноводске заработают спустя некоторое время, но уже сейчас планируется распространить эту практику на другие города Ставрополя.

50

млн рублей

выделено из краевого бюджета на реализацию проекта по цифровизации городского хозяйства и внедрению «умных» технологий в Железноводске



РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2020

31 марта – 3 апреля



Международная специализированная выставка RosBuild 2020

- Салон «Деревянное домостроение» 31 марта – 4 апреля
- Салон «Малозэтажное строительство»
- Форум «Строим будущее России вместе»



www.rosbuild-expo.ru

Россия, Москва, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

Организатор:



При поддержке:



Под патронатом:

MosBuild

Самая крупная в России выставка строительных и отделочных материалов

31 марта – 3 апреля 2020
Россия, Москва, Крокус Экспо

Получите подробную информацию на сайте:
mosbuild.com

77 338

посетителей из 82 регионов России

1 200

участников из 40 стран

MosBuild

a Hyve event

Hyve



АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Оксана САМБОРСКАЯ

Крупные современные города никогда не спят: жизнь в них не замедляет круглые сутки. Это требует от муниципалитетов создания нового сценария «ночного города» — комфортного и безопасного, и важную роль в этом играет свет. О том, как освещение меняет облик мегаполиса и какие технологии используются сегодня в этой сфере, в интервью «Стройгазете» рассказала светодизайнер компании QPRO Софья КУДРЯКОВА.

«СГ»: Почему городскому освещению придается сегодня такое большое значение?

Софья Кудрякова: Свет может формировать образ города, его имидж. Вспомним Шанхай, Нью-Йорк или Токио. Когда мы говорим об этих городах, то представляем себе огни ночного города. А Эйфелева башня? Ее ночной образ является одним из символов Парижа. О том, какую роль свет играет в жизни города, свидетельствует история, случившаяся с Римом. «Вечный город» традиционно ассоциируется у нас с теплым светом. Для городского освещения в нем используются натриевые лампы с теплым золотым свечением. Но в прошлом году в Риме началась модернизация системы городского освещения. Светильники с натриевыми лампами стали заменять на современные диодные с холодной цветовой температурой. Эти изменения вызвали бурю негодования у горожан. Многие римляне сравнивают старый свет с приятным ужином при свечах, а новый — с ужином из замороженных продуктов. Свет действительно создает особую атмосферу.

«СГ»: Освещение — это целая отрасль городского хозяйства, и, как в любом деле, там наверняка есть свои модные тенденции. В чем они заключаются?

С.К.: Понятно, что освещение напрямую связано с темой расхода электроэнергии. Поэтому сегодня предлагается очень много технологий, связанных с повышением энергоэффективности. Сейчас можно выстраивать режим управления дорожным освещением. Так, на второстепенных городских проездах трафик в ночное время существенно снижается. На таких участках одновременно со спадом автомобильного движения снижается и яркость освещения. Датчики движения, установленные в осветительных опорах, фиксируют въезд автомобиля на данный участок, и яркость светового оборудования начинает увеличиваться, передавая информацию от одного светильника другому. Таким образом,



Ночное освещение улицы в Париже

Выйти в свет

Создание эффективной системы уличного освещения — один из трендов развития современных городов



Софья Кудрякова

вы едете и перед вами загорается свет. Это очень удобно и позволяет городу экономить электроэнергию. Мы в России еще только идем к этим решениям, а в Европе они уже широко используются. Например, в бельгийском Вавре благодаря модернизации освещения с использованием энергоэффективной технологии удалось сэкономить до 82% электроэнергии! Другой аспект — безопасность. Существуют специальные технологии для освещения пешеходных переходов — светильники со специальной оптикой, светильники, встроенные в дорожное полотно. Все это позволяет снизить количество ДТП на пешеходных переходах в темное время суток.

Системы управления светом применяются для освещения не только дорог, но и зданий. Можно создавать различные режимы использования световой установки: повседневный и праздничный. Более того, развитие современных технологий позволяет устанавливать в городах интерактивные световые инсталляции, с которыми могут взаимодействовать горожане. Например, написать светом послание при помощи специального приложения, установленного на телефон. В Лондоне компания Hoare Lea Lighting Design установила световую инсталляцию, на которую прохожие с помощью облачного сервиса передают информацию о своем настроении и самочувствии. В зависимости от полученных данных инсталляция меняет цвет.

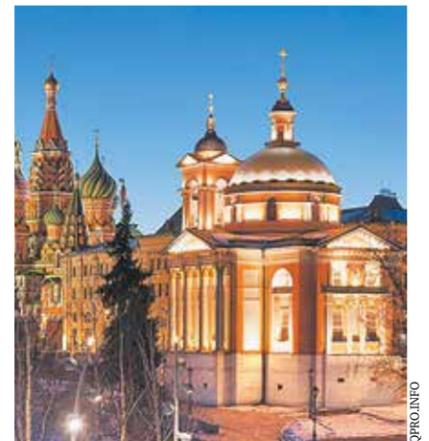
Тема городского освещения связана с экологией. Например, существует международная программа Dark Sky Places, которая направлена на защиту ночного неба. Эта программа включает в себя ряд требований к наружному освещению, направленных на снижение так называемого светового загрязнения. Тренд на экологичность выражается не только в использовании энергоэффективных световых приборов, но и в заботе о тех обитателях окружающей среды, жизни которых может мешать излишнее количество света в темное время суток. Например, при освещении мо-

стов в местах обитания летучих мышей следует избегать засветки пространства под мостами, так как это плохо влияет на животных.

«СГ»: Если говорить о российских городах, то какие у них сегодня запросы в сфере освещения?

С.К.: Если говорить о Москве, то это энергоэффективность и качество света. Существует большой запрос на декоративное освещение. Здесь, помимо функционального освещения дорог, много внимания уделяется свету, создающему настроение. Активно используются RGB-свет и праздничное декоративное освещение. Также в центральной части города актуальна архитектурная подсветка. Инвесторы готовы вкладывать средства в вечерний облик зданий. В Москве очень много узнаваемых объектов, например, ГУМ с его теплыми огоньками создает праздничное настроение и придает уют Красной площади. Нельзя не сказать о Крымской набережной, которую с помощью современной системы освещения превратили в любимый горожанами вечерний прогулочный маршрут.

Конечно, в регионах все скромнее, но и там есть спрос на качественное городское освещение. Мы разрабатывали световую концепцию для города Чебоксары. В процессе работы плотно общались с городскими властями. Помимо запроса на соблюдение всех норм и создания комфортной световой среды, городу как заказчику было очень важно создание целостного вечернего светового образа города и световых достопримечательностей. Во многом это связано с тем, что город находится на берегу Волги и является одним из центров теплоходного туризма, однако туристы редко остаются в городе на ночь. В своем проекте мы использовали свет для решения этой проблемы, создав несколько «световых» прогулочных маршрутов.



Патриаршее подворье в Москве

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В мэрии Новосибирска прошла презентация единой концепции архитектурно-художественного освещения и праздничного оформления города. Одним из поводов для ее разработки стали регулярные жалобы жителей на то, что город в праздники выглядит унылым и плохо освещенным. Кроме того, приближаются даты проведения в Новосибирске крупных спортивных соревнований — молодежного чемпионата мира по хоккею и чемпионата мира по волейболу, в связи с чем ожидается приезд большого числа туристов.

«Мы стараемся, но наши старания не складываются в некую единую схему, — признал мэр Новосибирска Анатолий Локоть. — Мы сделали вывод, что основная проблема заключается не в недостатке средств, а в отсутствии единой концепции». Новый план праздничного оформления предполагает ликвидацию крупных объектов рекламы, а

Системный подход

В Новосибирске разработана концепция праздничного освещения города



Концепция светового оформления Красного проспекта в Новосибирске

также замену наружных кабелей на подземные. «Необходимо объединить здания главных улиц подсветкой в один ансамбль, внедрить световые доминанты в общую структуру города, а также энергоэффективную систему управления освещением», — пояснил главный художник города Иван Фаткин. Сокращение числа рекламных конструкций затронет, прежде всего, Красный проспект и Октябрьский мост через реку Обь. Кроме того, к международным спортивным соревнованиям планируется создать специальные гостевые маршруты. На первом этапе планируется устроить праздничное освещение на улицах общей протяженностью 24 км. В их число войдут Красный проспект,

улицы Дуси Ковальчук, Богдана Хмельницкого, Гоголя, Вокзальная магистраль, проспект Маркса и другие. Предполагается оформить 61 жилое и общественное здание, 19 площадей, бульваров и три сквера (Театральный, Первомайский и сквер Героев революции), установить порядка 1600 новых опор освещения.

По предварительным расчетам, на обустройство опор уличного освещения и замену воздушных сетей на подземные потребуется не менее 3 млрд рублей, а непосредственно на систему праздничной иллюминации и подсветку зданий — около 2 млрд рублей. Анатолий Локоть сообщил, что схемы финансирования на данный момент прорабатываются. Один из рассматриваемых вариантов — заключение концессионного соглашения с одной из крупных федеральных компаний. По словам мэра, несколько предложений в настоящее время уже рассматриваются.

Прописан ремонт



СЕРГЕЙ ВЕДИЩИН / АНН «МОСКВА»

В 2021-2023 годах в доме Мельникова проведут реставрационные работы

Кроме того

Параллельно с реставрацией памятника будут готовиться документы с предложением включить дом Мельникова во всемирное наследие ЮНЕСКО.

Оксана САМБОРСКАЯ

Дом Мельникова (дом-мастерская архитектора Константина Мельникова) — одна из архитектурных достопримечательностей Москвы (на фото). Здание было построено в 1927-1929 годах, но с 90-х годов прошлого века реставрационные работы здесь не проводились. На прошлой неделе в Москве состоялось заседание Международного наблюдательного комитета по сохранению дома Мельникова, на котором были подведены итоги двухлетнего обследования здания в Кривоарбатском переулке.

Исследованием дома Мельникова занимались специалисты из нескольких стран. Общая стоимость работ составила около 14 млн рублей. Средства (грант) были предоставлены благотворительным Фондом Гетти (США) и рядом частных компаний, в том числе ГК ПИК. Главный вывод, к которому пришли специалисты, — здание не находится в аварий-

ном состоянии и после работ по сохранению и реставрации сможет принимать посетителей, включая регулярные экскурсионные группы. Тем не менее, по словам директора Музея архитектуры имени Щусева Елизаветы Лихачевой, вскрылось несколько серьезных проблем, связанных с большим витражным окном фасадной части в южном цилиндре и с перекрытиями в северном цилиндре между первым и вторым этажами. Основатель бюро «Рождественка» Наринэ Тютчева (бюро выступило одним из консультантов исследований) отметила необходимость решения вопросов водоотведения и отопления. Изначально в доме было индивидуальное печное отопление, потом было проведено центральное, и дом стал страдать в межсезонье, когда температура на улице еще низкая, а отопление еще не включили или уже выключили. Решением мог бы стать возврат к индивидуальной системе отопления. Утрачена «пневматическая связь» между домом и калиткой — своеобразный домофон, возможно, ее восстановят.

Директор музея Мельниковых Павел Кузнецов отметил, что самых серьезных усилий потребует реставрация деревянных ступеней, лестниц и полов, которые сильно пострадали за 90 лет. «Стоит задача сохранить оригинальные шпунтованные доски, при этом укрепить их, потому что они разошлись и конструктивно не работают, как они работали до того», — считает Павел Кузнецов. Это особенно важно в связи с ожидаемым ростом числа посетителей и увеличением нагрузки на здание.

У дома есть и проблемы: в кирпичных стенах заметны трещины, плоская кровля, которая, возможно, задумывалась как эксплуатируемая, в разное время страдала от протечек. В 2000-2010-е годы рядом с домом Мельникова шли большие стройки, что привело к небольшим подвижкам фундамента. Под знаменитыми шестиугольными окнами всегда были и будут вертикальные потеки — такова конструкция, и сделать с этим ничего нельзя.

Теперь российские инженеры, финские специалисты по дереву, голландские — по цвету и краскам будут обсуждать, что делать дальше. В ближайшее время начнется разработка проекта реставрации, которая займет около года. Наринэ Тютчева отметила, что проект стоит воспринимать не как реставрацию, а как работу по сохранению объекта, так как реставрации требует не здание целиком, а лишь отдельные его элементы.

«Главная ценность, которую мы должны сохранить, — это ощущение, что хозяин только что вышел, метафизику, которая создается подлинностью — потертыми, царапинами, трещинами, — считает архитектор. — Однако не все они несут ценный характер, и тут важно разобраться, что нужно сохранить, чтобы поддержать этот метафизический эффект, а что необходимо устранить». Планируется, что работы в доме Мельникова продлятся с 2021 по 2023 год.

Руины Сета Солберга

Исторический квартал восстановят на деньги банка БРИКС



VIBLENBLI.RU

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

В Выборге стартовали работы по реконструкции исторического центра города. Первым планируется восстановить квартал Сета Солберга. Этот квартал расположен в старом Выборге между улицами Крепостной, Красноармейской, Сторожевой башней и улицей Красина. В свое время он был назван в честь финского промышленника и мецената Сета Солберга, который пожертвовал крупные суммы на строительство городского Музея искусств и школы. На территории квартала находится семь зданий, возведенных в XVIII-XIX веках, шесть из них имеют статус выявленных объектов культурного наследия. До наших дней здания дошли в аварийном, а некоторые — в руинированном состоянии.

Справочно

■ Финансироваться восстановительные работы в Выборге будут за счет средств Нового банка развития БРИКС, который предоставит 1,8 млрд рублей. Еще около 0,4 млрд рублей добавит Ленинградская область.

В 2013 году местная администрация из-за угрозы обрушения даже начала сносить дома, и от некоторых остались лишь фундаменты. Эта история наделала много шума, после чего восстановление квартала Сета Солберга стало одним из ключевых проектов для Выборга. Город подал заявку в Министерство культуры и вошел в число первых городов России, территории которых отреставрируют по программе создания городов-музеев. В ожидании начала работ квартал был законсервирован. Специалисты научно-производственного и проектного объединения «Союзстройреставрация» закрыли дверные и оконные проемы, разместили границы сквера и дорожки, поставили фонари.

По словам директора Выборгского объединенного музея-заповедника Владимира Цоя, сделан первый шаг к восстановлению исторического квартала — Фондом инвестиционных строительных проектов Санкт-Петербурга разработано техническое задание на проектирование. Привести квартал в порядок планируется за пять лет. По проекту, на территории не только восстановят исторические здания, но и возведут многофункциональный культурный центр с выставочным залом. Также в состав комплекса войдет театр для детей и взрослых на 350 мест, гостиница и рестораны. Не останутся без внимания и прилегающие улицы. В общей сложности администрация города надеется привести в порядок 26 домов, расположенных вблизи исторического квартала.

В согласии с природой

Московские архитекторы спроектируют музей в Китае

IND architects Амир Идиатуллин. — Концепцию будущего музея мы создавали вместе с китайскими коллегами, это позволило отразить в нашем проекте особенности китайской культуры, ее основные ценности»

Музей будет расположен на пяти уровнях-террасах с рукотворным водопадом. Каждая терраса символизирует одно из понятий: историю, вовлечение, разнообразие, созидание, медитацию. С террас откроется захватывающий вид на долину. «Природа станет полноправной участницей экспозиции, мы размываем границы между окружающим ландшафтом и внутренним пространством музея», — заявил Амир Идиатуллин.

Все проекты в Цзянфу реализуются в соответствии с принципами устойчивого развития. Поэтому перед конкурентами стояла сложная задача: спроектировать здание музея так, чтобы вмешательство в природный ландшафт было минимальным. Общая площадь нового культурного объекта превысит 3 тыс. кв. м. При строительстве и отделке будут использоваться местные натуральные материалы — красный песок, бамбук, камни, глина, дерево. К созданию музея привлекают и жителей деревни.



IND ARCHITECTS

Цитата в тему

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР МОСКВЫ СЕРГЕЙ КУЗНЕЦОВ: «Русско-китайская команда выиграла конкурс на проект музея Xingfu Village Pap-Museum... Все мы знаем, какой высокий уровень архитектуры в Китае, какая большая конкуренция, и это действительно значимое событие»

Оксана САМБОРСКАЯ

Московская архитектурная студия IND architects и китайское бюро DA! стали победителями международного конкурса на лучший проект музея Xingfu Village Pap-Museum в китайской провинции Сычуань. Всего на конкурс была подана 131 заявка, но жюри из ведущих китайских деятелей искусств, архитекторов, дизайнеров и руководителей Министерства жилищного строительства КНР остановило свой выбор на проекте русско-китайской команды.

Новый культурный объект появится рядом с исторической деревней Цзянфу, основанной более тысячи лет назад и считающейся одним из самых красивых и привлекательных для туристов мест в Китае. «Деревня появилась на этом месте более тысячи лет назад, и окружающая природа сохранилась до наших дней практически в первозданном виде, — рассказал основатель и генеральный директор архитектурной студии

ПРОЕКТ



DEZEEN.COM

Мир с саламандрами

В столице Дании построят экологически безупречный квартал

Оксана САМБОРСКАЯ

Датское архитектурное бюро Henning Larsen разработало проект экологически чистого района Фелледби (Fælledby). Весьма символично, что район, философия которого сформулирована как «природа в основе всей жизни», вырастет на месте бывшей свалки на окраине Копенгагена. Проект уже стал победителем национального конкурса, проводимого компанией By & Havn. «Фелледби — инновационный проект, отличающийся от всего, что мы видели раньше в других частях Копенгагена», — отметила управляющий директор By & Havn Анне Сковбро. — Здесь много внимания уделено приятному и плодотворному соседству людей, растений и животных».

К работе над проектом привлекались не только архитекторы, но и специалисты из разных областей — инженеры и биологи. Целью проекта было показать, как внутри современного города может решаться вопрос антропогенной нагрузки и как вместе могут существовать люди и природа. По словам архитекторов, район — своеобразный гибрид города и деревни, где урбанистический образ жизни органично соединяется с сельским укладом. На участке площадью 18,1 га будут построены малоэтажные дома из дерева, это, по словам авторов проекта, позволит уменьшить углеродное воздействие на окружающую среду. Жить здесь будут около 7 тыс. человек.

Природа будет окружать жителей в прямом смысле этого слова. Зелень займет порядка 40% всей территории. В фасадах домов устроят гнезда для певчих птиц и укрытия для летучих мышей. Район разделят на три отдельных квартала-«деревни». Внутри каждого будет собственный пруд, где поселят лягушек и саламандр. На территории появятся общественные сады, там высадят цветы, привлекающие бабочек. «Используя дерево в качестве архетипа, мы создаем город, в котором биоразнообразие и активный отдых станут своего рода договором между людьми и природой», — говорит партнер Henning Larsen Сигне Конгебро. По мнению архитекторов, «городская жизнь в гармонии с природой» — запрос молодого поколения горожан, уставших от городов из стекла и бетона. И данный проект является доказательством того, что это может быть сделано.

По мнению специалистов, Фелледби — серьезное достижение в деле возрождения деревянного строительства в Скандинавии. Он станет первым кварталом датской столицы, полностью состоящим из деревянных зданий. Сроки строительства экорайона пока не определены, но известно, что строительство будет вестись в несколько этапов. По словам архитекторов, это «позволит ландшафту органично интегрироваться в объект».

Справочно

Henning Larsen — архитектурное бюро со штаб-квартирой в Копенгагене, основанное архитектором Хеннингом Ларсеном в 1959 году. Сегодня его возглавляют Метте Кинн Франдсен (Mette Kynne Frandsen) и Луи Беккер (Louis Becker). В 2019 году студия была удостоена Европейской премии в области архитектуры. Последние проекты бюро — проект расширения крупнейшего парижского оперного театра, жилые сооружения в Дании и парк, разбитый поверх очистных сооружений.



DEZEEN.COM