

Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№43 (10820) 15 ноября 2024

Резерв для застройщиков

На MREF 2024 определили
направления развития
отрасли в ближайшее время

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Дефицит кадров, увеличение себестоимости работ, рост цен на стройматериалы, частичная отмена льготной и значительное удорожание «традиционной» ипотеки, рост потребительской инфляции — вот лишь малая часть проблем, с которыми столкнулись участники российского рынка недвижимости. Что могут предпринять основные игроки рынка в таких непростых условиях, чтобы не просто выстоять, но еще и заработать? Что может стать новым драйвером спроса на новостройки и каковы прогнозы развития рынка в следующем году? Все эти вопросы обсудили на Московском форуме лидеров рынка недвижимости (MREF 2024), организованном изданием «Ведомости».

Открыл форум заместитель главы Минстроя России Юрий Муценек, напомнивший о задачах, которые решает Минстрой в рамках нового нацпроекта «Инфраструктура для жизни»: «Мы видим ряд ключевых мероприятий, в том числе по блоку «Жилье» — это увеличение обеспеченности жильем, повышение его доступности, задача, связанная с вводом жилья непосредственно». Один из важных инструментов для решения этой задачи — комплексное развитие территорий (КРТ), на что предусмотрено выделение 120 млрд рублей до 2030 года.

Минстрой России определил регионы, которые получат финансовую поддержку для реализации проектов КРТ. «Мы завершили подготовку правил и определили перечень регионов, для которых будут предусмотрены меры поддержки в ближайшие три года. В первую очередь, это будут регионы с низким уровнем социально-экономического развития», — сказал Юрий Муценек. Средства будут тратиться на строительство объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур при реализации проектов КРТ. Данный подход направлен на более активное вовлечение ограниченных в средствах регионов при финансировании таких проектов.

Юрий Муценек сообщил, что поддержка и развитие механизма КРТ ведутся в тесном взаимодействии с депутатами Госдумы и сенаторами. Он также отметил, что Минстрой обсуждает с другими ведомствами дополнительные решения, которые позволили бы в текущих условиях поддержать отрасль, застройщиков и регионы.

с. 3

Стройки ждут молодежь

На конференции в Пензе
обсудили решение
кадровых вопросов в отрасли



Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Вопросы, связанные с подготовкой кадров, привлечением молодых специалистов на стройку и обеспечением им достойных условий работы, обсудили в Пензе более 130 участников конференции Отраслевого Консорциума среднего профобразования (Консорциум СПО) в сфере строительства. Организаторами конференции выступили Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Ассоциация СПО «Большая Волга» при поддержке Минстроя России, регионального правительства, Министерства строительства и дорожного хозяйства Пензенской области, ГАПОУ ПО «Пензенский колледж архитектуры и строительства».

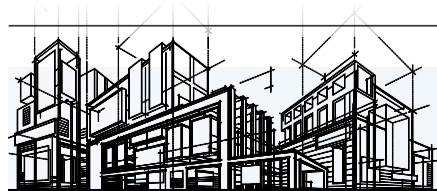
Первый заместитель главы Минстроя России Александр Ломакин от имени ведомства поприветствовал организаторов и

участников конференции и отметил, что стройотрасль является локомотивом развития экономики в целом. Она растет и развивается благодаря мерам поддержки, реализуются масштабные глобальные проекты по строительству жилья, по реконструкции и модернизации ЖКХ, благоустройству, строительству социальных и транспортных объектов, что создает спрос на подготовленные кадры. «Минстрой вместе с НОСТРОЙ, Министерством просвещения, Министерством образования, Минтрудом системно работают над кадровым обеспечением. Одна из главных задач, стоящих перед строительным комплексом, — подготовка и обеспечение отрасли высококвалифицированными и высокоэффективными специалистами инженерных и рабочих специальностей, владеющими навыками подбора и применения инновационных технологий и инструментов, с целью мак-

симального повышения эффективности производства на всех этапах инновационно-строительного цикла. Без высокого уровня профессионализма и производительности труда невозможно обеспечить необходимый объем строительства и решение задач, которые перед нами ставятся», — сказал Александр Ломакин.

Он напомнил, что 28 октября 2024 года правительство РФ утвердило Концепцию подготовки кадров для строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2035 года, и сейчас важно сконцентрировать внимание на формировании нового плана мероприятий в рамках Концепции: «Нужно интегрировать работу системы образования, бизнеса, консорциумов СПО и высшего образования, чтобы выработать совместные эффективные решения и получить практические результаты».

с. 2-3



16 НОЯБРЯ
отмечается День проектировщика с. 10-13

Стройки ждут молодежь



По мнению Александра Ломакина, учащегося средних специальных учебных заведений в сфере строительства должны получать больше практической подготовки. В этой связи он предложил «закреплять за каждым техникумом, колледжем те или иные строительные организации, чтобы максимально насытить образовательный процесс практической работой и чтобы учащиеся видели перспективу после окончания учебного заведения».

Председатель правительства Пензенской области Николай Симонов заметил, что один из инструментов укрепления кадрового потенциала строительной отрасли — федеральный проект «Профессионалитет». В качестве примера он привел Пензенский колледж архитектуры и строительства, где 1 сентября открылся образовательно-производственный центр-кластер «Строительство и дорожное хозяйство», партнерами которого стали 37 компаний-работодателей. Первые 350 человек проходят обучение по основным строительным специальностям.

В своем выступлении президент НОСТРОЙ Антон Глушков отметил, что к числу приоритетных задач ассоциации как крупнейшего объединения российского строительного бизнеса, представляющего и защищающего его интересы на отечественном и международном уровне и обеспечивающего через систему саморегулирования реализацию государственных задач по достижению плановых показателей по вводу объектов в эксплуатацию, относится содействие повышению качества и безопасности строительства, а также производительности труда, в чем немаловажную роль играет кадровый потенциал.

«На стройках России нет дефицита кадров. У нас есть дефицит квалифицированных кадров. Даже в самые трудные для страны периоды ни одна из строительных компаний, в том числе региональных, не остановилась. Но

без иностранных рабочих никогда не обошлось — уходило с рынка одни, им на смену приходили другие: бизнес не будет ждать, когда рынок наполнится российскими специалистами, закончившими среднеспециальные учебные заведения и соответствующими потребностям работодателей», — сказал Антон Глушков.

Он добавил, что согласно Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, уже через шесть лет в отрасли, где работают 6,1 млн человек, потребность в квалифицированных специалистах приблизится к отметке в 400 тыс. При этом сложившаяся в экономике в последнее время ситуация с ростом заработных плат обусловлена прежде всего серьезной конкуренцией на рынке труда.

Президент НОСТРОЙ подчеркнул, что в России появляются новые рынки труда, а самым большим источником рабочей силы для строительной отрасли во всем мире остается Индия: порядка 300 млн ее граждан в настоящий момент работают за рубежом, в первую очередь на стройке. В контексте темы привлечения на российские стройки мигрантов из дальнего зарубежья Антон Глушков указал на необходимость решения ряда вопросов, в числе которых — устранение языкового барьера, обеспечение условий проживания иностранных сотрудников, организация механизмов безопасной работы на строительных объектах России. «Эти задачи непосредственно связаны с деятельностью нашего консорциума, потому что без минимальных навыков допускать таких иностранных граждан на территорию России нельзя», — уточнил он.

Антон Глушков обозначил три основные задачи, решение которых сегодня возложено на Консорциум СПО в строительстве. Во-первых, надо привлекать предприятия реального сектора экономики к организации и реализации образовательных процессов в системе СПО, адаптировать образовательные программы к требованиям рынка и строительной отрасли. Во-вторых, вовлекать работодателей в процесс подготовки рабочих и специалистов путем организации совместных проектов, мероприятий, повышая квалификацию самих педагогов и мастеров производственного обучения, организовывать и проводить конкурсы профессионального мастерства. В-третьих, повышать у студентов мотивацию к освоению профессии, в том числе проводить профориентационную работу со студентами и школьниками, разви-



Антон ГЛУШКОВ,
президент НОСТРОЙ.

Сейчас реалии нашей жизни таковы, что одним из главных вызовов для строительной отрасли стала нехватка квалифицированных кадров

вать наставничество. Все это позволит студентам уже с первого курса знакомиться с организациями отрасли и будущей профессией не только в теории, но и на практике.

Более подробно на федеральном проекте «Профессионалитет», преимуществах проекта, механизмах реализации программы и ее результатах остановилась заместитель директора Департамента государственной политики в сфере среднего профессионального образования и профессионального обучения Министерства просвещения России Маргарита Скворцова. Она отметила, что проект, стартовавший в 2022 году, является ключевым инструментом по закрытию кадровой потребности предприятий, в том числе в строительной отрасли. В 79 регионах России создано 370 кластеров, из которых 12 — строительные, в их состав вошли 115 работодателей. Спикер поддержала тезис Антона Глушкова о необходимости привлечения СПО к работе по формированию кадровой потребности в строительстве, поскольку для небольшой строительной компании непросто сформулировать свою кадровую потребность и включиться в разработку образовательных программ, чтобы отраслевой подход вышел на новый уровень. «Нужно синхронизировать усилия, и в этой связи очень важно, чтобы СПО в области строительства включались в работу координирующих органов по вопросам совершенствования системы СПО в регионах», — подчеркнула Маргарита Скворцова.

В заключение пленарной части конференции Антон Глушков затронул вопрос, посвященный отказу выпускников строительных колледжей и техникумов от работы по полученной специальности. Один из влияющих

на это факторов — воинская служба, за время которой серьезно меняются приоритеты и теряются полученные в годы учебы навыки. «Необходимо сделать так, чтобы перед призывом в армию у юноши появился первый практический опыт, увлечь его профессией. Выпускник учебного заведения, проходя срочную службу, также должен служить по строительной специальности, чтобы его профессиональные строительные навыки использовались в военном деле», — сказал Антон Глушков.

Есть вероятность в ближайшие 3-4 года столкнуться с переизбытком инженерных кадров и людей с высшим образованием, при этом будет сохраняться нехватка специалистов со средним специальным образованием. Он отметил, что нет универсального рецепта, как выстроить карьерный рост для рабочих специальностей. «В рамках рабочей специальности эта карьерная траектория, учитывая малый масштаб строительных предприятий, — очень сложный аспект, который надо обсуждать», — резюмировал Антон Глушков.

Второй день конференции отраслевого Консорциума СПО в сфере строительства прошел в стенах Пензенского колледжа архитектуры и строительства — ведущего учебного заведения по подготовке специалистов рабочих профессий для Пензенской области. В заседании приняли участие представители администрации Пензенской области, руководители колледжей из многих регионов России и СПО Приволжского, Уральского и Сибирского федеральных округов, представители бизнес-сообщества, а также студенты ПКАС.

И. о. министра строительства и дорожного хозяйства Пензенской области Светлана Крутлова в приветственном слове отметила, что Минстрой области крайне заинтересован в развитии профессионального образования и в подготовке квалифицированных кадров для отрасли. Именно поэтому решение задач, поставленных на пленарной сессии конференции, поможет вывести вопрос подготовки кадров на новый уровень.

Координатор НОСТРОЙ по Приволжскому федеральному округу, председатель правления СПО «Самарская гильдия строителей» Любовь Аристовна подчеркнула важность объединения профессионального сообщества и профобразования при участии органов власти. ПФО является кузницей кадров для строительной отрасли — Пензенский и Самарский архитектурно-строительные колледжи вошли в федеральный проект «Профессионалитет». И здесь важное место занимает взаимодействие работодателя, образовательных учреждений и СПО, тем более, что предстоит решить проблему нехватки именно квалифицированных рабочих кадров.

О таком взаимодействии на примере своей организации рассказала исполнительный директор Ассоциации СПО «Большая Волга» Лариса Афанасьева. Эта социально-ориентированная СПО является инициатором и одним из создателей в Пензенской области образовательного кластера в рамках ФП «Профессионалитет», в который входит 37 строительных и прочих компаний, 22 из них — члены Ассоциации СПО «Большая Волга». Благодаря активной работе СПО со своими членами в кластер хотя бы вступить все новые организации. При этом, по мнению Ларисы Афанасьевой, СПО должны помогать вступать в ФП «Профессионалитет» компаниям малого бизнеса, чтобы они могли заказать профильные учебные заведения такое количество сотрудников, которое им нужно в конкретный момент и на перспективу. В целом участие в этом проекте — работа вдумчивая, направленная на глобальное будущее регионов и страны. Чтобы работодатели — строительные компании — активно вступали в кластер, необходимо на региональном уровне поддержать эту инициативу и прора-

ботать вопрос налоговых преференций, как это установлено соответствующим федеральным законом.



бывать вопрос налоговых преференций, как это установлено соответствующим федеральным законом.

Об особенностях реализации ФП «Профессионалитет» в строительной отрасли в Пензенской области рассказала директор ГАПОУ ПО «Пензенский колледж архитектуры и строительства» Ольга Майорова. Сегодня в образовательном кластере области 37 компаний и 4 сетевые организации, что позволило равномерно распределить подготовку кадров по всей области. Благодаря расширению сети по программе «Профессионалитет» в этом году принято 350 человек, а выпуск в целом должен составить 1 222 человека. При этом все программы в рамках «Профессионалитета» проработаны с крупными компаниями и с Ассоциацией СПО «Большая Волга».

Ольга Майорова затронула тему необходимости создания производственных лабораторий при участии строительных организаций. «Мы будем прорабатывать с крупными строительными компаниями региона создание производственных лабораторий. Это позволит решить вопрос с материально-техническим оснащением образовательных учреждений для организации прохождения практики студентов», — сказала она.

Директор по развитию — руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ Елена Парикова отметила, что за год работы Консорциума СПО сложилось крепкое объединение бизнеса и образования. «Только совместными усилиями можно сделать строительное образование интересным, важным и нужным, чтобы выпускник колледжа сразу же был востребован на рынке труда. С момента создания в августе 2023 года Консорциум СПО работает при активной поддержке НОСТРОЙ, НОПРИЗ, Общественного совета Минстроя России. Он создан для консолидации бизнеса, образования, нацобъединений в подготовке кадров для строительной отрасли. Сегодня

главной проблемой отрасли вкпе с образовательными учреждениями остается не только вопрос, как и чему научить студента, но и как удержать его затем в строительной сфере. Именно на решение этой проблемы будут направлены основные усилия Консорциума», — отметила спикер.

По ее словам, одним из важнейших направлений деятельности Консорциума является работа в рамках федерального проекта «Профессионалитет». Он появился в 2022 году в качестве модели реформирования среднего профессионального образования. Среди ключевых задач проекта — создание образовательно-производственных кластеров СПО, представляющих собой интеграцию колледжей и организаций реального сектора экономики и организаций, действующих в отраслях, характерных для субъектов малого и среднего предпринимательства и социальной сферы.

Все учебные заведения и предприятия, входящие в кластер, подписывают партнерское соглашение, согласно которому работодатели получают возможность участвовать в управлении колледжами: регулировать разработку и реализацию образовательных программ, определять требуемое оснащение зон по видам работ, привлекать своих работников к наставничеству на производстве. В кластере выделяется колледж, модернизируемый «под ключ», где при непосредственном участии опорного работодателя формируются управленческая структура, педагогический состав, разрабатываются новое содержание и структура образовательных программ, создаются учебно-производственные комплексы.

Также в рамках проекта сокращены сроки подготовки специалистов: вместо четырехлетнего (после 9 класса) и трехлетнего (после 11 класса) обучения участники ФП «Профессионалитет» учатся два года на рабочую профессию и три года — на более технологичную. В 2024 году в России по программам ФП «Профессионалитет» обучается около 1,35 млн студентов.

Елена Парикова считает, что количество образовательно-производственных центров (кластеров) по строительству должно быть увеличено пропорционально вкладу отрасли в ВВП страны. «Сейчас из общего числа кластеров строительных порядка 6%. В ВВП России доля строительной — примерно 13%. Соответственно, необходимо увеличивать количество строительных кластеров. Федеральный проект поможет поднять наше профессиональное образование на новый уровень», — сказала директор по развитию — руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ.

Она отметила, что всего в 2023-2025 годах будут действовать 24 образовательно-производственных кластера, готовящих специалистов по строительным профессиям, при этом 19 из них созданы при финансовой и организационной поддержке саморегулируемых организаций. «Это действительно очень проработанный механизм инвестиций от государства, бизнеса и регионов в систему образования. Нужно усилить взаимодействие в этом проекте и активнее работать по увеличению строительных кластеров», — добавила Елена Парикова. В этой связи она предложила несколько подходов, которые позволят активизировать работу в этом направлении. «На уровне государства необходимо развивать и поддерживать шаги, способствующие повышению престижа рабочих профессий, заблаговременно оценивать потребность в кадрах и ориентировать программы обучения на запросы. Очень важна синхронизация потребностей и ресурсных возможностей. Компаниям же следует активнее взаимодействовать с учебными заведениями в вопросах актуализации программ», — подчеркнула Елена Парикова.

Елена Парикова считает, что количество образовательно-производственных центров (кластеров) по строительству должно быть увеличено пропорционально вкладу отрасли в ВВП страны. «Сейчас из общего числа кластеров строительных порядка 6%. В ВВП России доля строительной — примерно 13%. Соответственно, необходимо увеличивать количество строительных кластеров. Федеральный проект поможет поднять наше профессиональное образование на новый уровень», — сказала директор по развитию — руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ.

Она отметила, что всего в 2023-2025 годах будут действовать 24 образовательно-производственных кластера, готовящих специалистов по строительным профессиям, при этом 19 из них созданы при финансовой и организационной поддержке саморегулируемых организаций. «Это действительно очень проработанный механизм инвестиций от государства, бизнеса и регионов в систему образования. Нужно усилить взаимодействие в этом проекте и активнее работать по увеличению строительных кластеров», — добавила Елена Парикова. В этой связи она предложила несколько подходов, которые позволят активизировать работу в этом направлении. «На уровне государства необходимо развивать и поддерживать шаги, способствующие повышению престижа рабочих профессий, заблаговременно оценивать потребность в кадрах и ориентировать программы обучения на запросы. Очень важна синхронизация потребностей и ресурсных возможностей. Компаниям же следует активнее взаимодействовать с учебными заведениями в вопросах актуализации программ», — подчеркнула Елена Парикова.

Резерв для застройщиков



При этом аналитик считает, что ипотечные ставки могут пойти на снижение уже в IV квартале 2025 года. «Даже при самом пессимистичном сценарии к концу II полугодия, может быть, в IV квартале, будет снижение. Но многое зависит от макрополитических факторов». Денежно-кредитная политика имеет лаг как минимум в два квартала. Повышение ставки, которое произошло сейчас, отразится на кредитно-денежной политике к концу I полугодия 2025 года. Раньше этого момента Банк России, не оценив последствия ужесточения, скорее всего, не будет значительно снижать ключевую ставку. «Когда я вижу прогнозы, что в следующем году рынок ипотеки сокротится, это точно не так. Мой прогноз: в следующем году принципиально ничего не изменится, и уровень ставок сохранится примерно такой же, что и сейчас», — объяснил Михаил Гольдберг. В целом за 2024 год, по прогнозу «ДОМ.РФ», выдача ипотеки составит около 1,4 млн кредитов на 5 трлн рублей — примерно на 35% меньше, чем в рекордном 2023-м.

В свою очередь, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков указал, что, помимо льготной ипотеки, есть еще одна мера поддержки, которая вроде бы не касается непосредственного потребителя, но очень сильно помогла девелоперам. Речь идет о значительном сокращении

инвестиционно-строительного цикла. «Если ставки могут пойти на снижение уже в IV квартале 2025 года. «Даже при самом пессимистичном сценарии к концу II полугодия, может быть, в IV квартале, будет снижение. Но многое зависит от макрополитических факторов».

Денежно-кредитная политика имеет лаг как минимум в два квартала. Повышение ставки, которое произошло сейчас, отразится на кредитно-денежной политике к концу I полугодия 2025 года. Раньше этого момента Банк России, не оценив последствия ужесточения, скорее всего, не будет значительно снижать ключевую ставку. «Когда я вижу прогнозы, что в следующем году рынок ипотеки сокротится, это точно не так. Мой прогноз: в следующем году принципиально ничего не изменится, и уровень ставок сохранится примерно такой же, что и сейчас», — объяснил Михаил Гольдберг. В целом за 2024 год, по прогнозу «ДОМ.РФ», выдача ипотеки составит около 1,4 млн кредитов на 5 трлн рублей — примерно на 35% меньше, чем в рекордном 2023-м.

В свою очередь, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков указал, что, помимо льготной ипотеки, есть еще одна мера поддержки, которая вроде бы не касается непосредственного потребителя, но очень сильно помогла девелоперам. Речь идет о значительном сокращении

инвестиционно-строительного цикла. «Если ставки могут пойти на снижение уже в IV квартале 2025 года. «Даже при самом пессимистичном сценарии к концу II полугодия, может быть, в IV квартале, будет снижение. Но многое зависит от макрополитических факторов».



Елена ПАРИКОВА,
директор по развитию —
руководитель Проектного
офиса НОСТРОЙ:
«Мы откроем новую
рубрику в Telegram-
канале нашего
Консорциума — «Слово
нашим партнерам», в которой
будем рассказывать обо всех его
участниках»



Лариса АФАНАСЬЕВА,
исполнительный директор
Ассоциации СПО
«Большая Волга»:
«Строительная сфера
бурно развивается,
но строители зачастую
не имеют плана и не знают
точного количества
специалистов, которые в ближайшие
годы им будут необходимы. Особенно это
касается малых компаний. Мы
как ассоциация должны им помочь, чтобы
у них была возможность заказать
учебным заведениям специалистов,
которые им будут нужны в тот или иной
момент»



Ольга МАЙОРОВА,
директор Пензенского
колледжа архитектуры
и строительства:
«Это дорога
с двухсторонним
движением, здесь
не бывает, чтобы
в приоритете был колледж либо
работодатель. «Профессионалитет» —
это такая революция снизу, чтобы
выпускник и работодатель нашли друг
друга»

По его словам, цена на стройматериалы в последние три года росла опережающими темпами относительно стоимости квадратного метра: «Есть позиции, которые изменились на 200-250%». В то же время высокая конкуренция среди производителей стройматериалов позволила затормозить этот рост.

«Появляются современные сервисы, которые значительно облегчают поиск оптимальных логистических цепочек. Сейчас таких программных продуктов много, и НОСТРОЙ разработал такой продукт, который позволяет по принципу «Яндекс-такси» очень быстро находить оптимальное предложение из строительных материалов», — отметил Антон Глушков.

Второй фактор — заработная плата. «Она в целом увеличилась за 10 месяцев на 35%. Много говорится про производительности труда, иностранную рабочую силу, подготовку кадров. Все это действительно имеет место быть, в той или иной мере работает. Но это пока капля в море рынка, который реально на сегодняшний момент нужен», — указал президент НОСТРОЙ. В качестве примера он привел данные ВШЭ, согласно которым коэффициент кадрового голода на стройке 11,5, при том, что по другим отраслям он в среднем составляет 7. «То есть в полтора раза превышает норматив, который необходим в отношении вакансий и количества занятых. Конечно же, кадровый голод налицо. Наше желание массово заместить иностранную рабочую силу российскими рабочими, безусловно, правильно стратегически, но в краткосрочном периоде мало достижимо», — сказал Антон Глушков, добавив, что все будет зависеть от того, сможет ли Россия найти новые рынки для привлечения специалистов из-за рубежа.

Касаясь других статей расходов при строительстве, он назвал цену на землю, которая является абсолютно рыночным фактором. «Снижение цены на земельный ресурс — это очевидный тренд. Он точно произойдет, к этому надо готовиться. И здесь определенный резерв у застройщиков есть», — указал президент НОСТРОЙ.

Справочно

В работе конференции, проходившей на площадках регионального правительства и ПКАС, приняли участие представители 42 регионов, а также Армении, Белоруссии и Кубы. По итогам конференции была принята резолюция, суммирующая основные рекомендации по итогам мероприятия.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Платформа для изменений

Переосмысление ряда положений Жилищного кодекса поможет реформированию рынка управления МКД



Алексей ЩЕГЛОВ

Недавно в Москве прошли мероприятия VI Всероссийского форума в сфере ЖКХ «20 лет Жилищному кодексу Российской Федерации». Его организаторами выступили Общественная палата города Москвы, Ассоциация «НП СРО «Межрегиональная гильдия управляющих компаний в ЖКХ», Фонд «Институт экономики города» и другие структуры, а участниками стали представители Федерального Собрания РФ, Минстроя России и муниципальных органов власти, общественных структур и отраслевых коммерческих организаций. В ходе трех дней работы форума были подведены основные итоги двух десятилетий практического воплощения положений Жилищного кодекса и намечены шаги по дальнейшему реформированию жилищно-коммунальной сферы.

Выбор вектора

От имени организаторов к участникам форума обратилась председатель Комиссии по реализации программы «Мой район» и комплексному развитию города Общественной палаты Москвы Вера Москвина. Она отметила, что форум проводится в шестой раз и уже превратился в авторитетную площадку, объединяющую самых разных участников жилищно-коммунальных отношений. На этот раз работа мероприятия была приурочена к 20-летию принятия Жилищного кодекса. «Это сложный документ, и не всегда мы его умеем читать, но, тем не менее, с учетом всех поправок, есть возможность соблюдать всю нормативную базу, которая строится на его основе», — сказала Вера Москвина.

О текущей работе по совершенствованию жилищного законодательства и о задачах на будущее участникам форума рассказал председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов. Так, на специально созданной в нижней палате парламента площадке регулярно проходят заседания рабочей группы, на которых выработан план рекомендаций по решению ключевых проблем в сфере ЖКХ. Состоит он из 39 пунктов, часть из которых напрямую касается решения накопившихся сложных вопросов в сег-



Сергей ПАХОМОВ,
председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ:
«За 20 лет произошло достаточно много перемен, и многие из них нашли отражение на страницах кодекса»

Но накопленный опыт в сфере управления жилым фондом ставит перед нами новые задачи. Законодателями были сформулированы предложения по реформированию сферы ЖКХ, которые в виде плана рекомендаций мы направили в правительство. В нем 39 пунктов, и большинство из них посвящено поправкам в Жилкодекс»

менте управления жилым фондом. В частности, предлагается вернуть систему полноценного государственного учета жилья и сформировать централизованную цифровую базу на платформе ГИС ЖКХ, содержащую основные сведения о его состоянии, что позволит более тщательно и разумно планировать проведение капитального ремонта в многоквартирных домах (МКД). Также депутаты предлагают усовершенствовать правила допуска на рынок управляющих организаций (УО). В рамках реализации этих задач идет обсуждение трех сценариев дальнейшего развития системы управления жилфондом.

«Хочу подчеркнуть, что в ближайшей перспективе нам придется определить конкретный вектор движения и уже начать работу», — сообщил Сергей Пахомов. По его словам, в рамках этой деятельности важными вопросами являются участие собственников помещений в общих собраниях, наделение органов государственного жилищного надзора реальными полномочиями вместо бюрократических, определение четких механизмов по взысканию задолженностей, цифровизация отрасли в целом. Особое внимание необходимо уделить ценообразованию и формированию экономически обоснованной системы тарифов из содержания жилых помещений, индексации этих тарифов и контролю расхода средств.



Андрей ШЕВЧЕНКО,
председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера:
«20-летие Жилищного кодекса Российской Федерации — это повод для анализа пройденного пути. Кодекс как главный документ жилищного законодательства внес важный вклад в улучшение жизни граждан. И главное — что это документ живой, на его основе можно двигаться дальше»

что в отношении оценки ситуации в сфере управления жильем все эксперты едины. Когда же речь заходит о том, какие инструменты необходимо применять для исправления положений дел, между ними возникают значительные расхождения. В частности, нет единства относительно того, какую часть имущества можно изымать из общедолевой собственности. Нет согласия, каким образом упрощать слишком сложные процедуры принятия решений на общих собраниях. Не ясно, как устранить диспаритет прав и обязанностей, сложившийся между собственниками и УК при распределении управленческих функций в МКД. И, наверное, главное — отсутствие общего мнения относительно роли и степени участия государства в сфере управления жильем. «Чтобы понять, что не работает, нужно начать отсекаать то, что действительно показало себя нежизнеспособным. У коллег наработана уже масса предложений. Сейчас Минстрой России, Госдума, ППК ФРТ и экспертное сообщество начинают системную работу по модернизации сферы ЖКХ. Необходимо объединить все усилия и наработать и начать последовательно воплощать их в жизнь», — призвала Светлана Разворотнева.

«Итогом нашей совместной работы должно стать создание такой системы, при которой эксплуатация многоквартирного дома будет направлена на реальное продление его жизненного цикла, улучшение показателей энергоэффективности и качества жизни наших граждан в целом», — подытожил Сергей Пахомов.

Отсекая отжившее

И, разумеется, все наиболее важные нововведения должны найти гармоничное отражение в Жилкодексе, который и впрямь остается главным документом, определяющим принципы управления жилым фондом.

Как уточнила модератор мероприятия, президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева, в нынешнем своем виде кодекс является всеобъемлющим документом, в котором затрагиваются очень многие аспекты жилищных правоотношений. Конечно, за 20 лет его действия произошли значительные изменения в системе регулирования жилищных отношений. В частности, состоялся переход от свободного рынка к лицензированию деятельности УК. Заработала и доказала свою жизнеспособность система реализации капремонта, многие уточнения было внесено по процедурам принятия решений на общих собраниях (ОС) собственников жилых помещений и т. д. Но настала пора разобраться в ряде базовых проблем и, в частности, дать ответ на вопросы о том, реализованы ли сегодня основные подходы, заложенные в ЖК при его принятии в 2004 году, и нужно ли опять вносить законодательные изменения и дополнения в него. Как считает Надежда Косарева, кодекс — это основополагающий документ, и его не стоит превращать в набор методических рекомендаций.

«Должна ли измениться роль государства в управлении жилфондом? Сергей Пахомов озвучил три направления дальнейшего развития. А может, есть и четвертое направление, которое объединит в себе лучшее из предложенных вариантов?» — обратилась к залу Надежда Косарева.

Выступившая следом заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева подчеркнула,

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Алексей ДОНЦОВ

На состоявшейся недавно во Владивостоке региональной практической конференции «Технологии информационного моделирования и инжиниринга» (ТИМИ) ведущие специалисты, эксперты и профессионалы обменялись опытом и знаниями в этой сфере. Мероприятие организовали разработчик отечественных решений АО «СиСофт Девелопмент» и Партнер-эксперт Группы компаний «Русский САПР».

Принявший участие в работе конференции генеральный директор ГК «Русский САПР» Игорь Караулов отметил, что в основе дискуссии стояли три вопроса: как правильно осуществить переход к работе с ТИМ, как с помощью САПР повысить производительность труда проектировщиков по выпуску документации, а главное — как укрепить доверие к разработчикам отечественных программных комплексов. В этой связи руководитель компании подчеркнул, что поскольку технология создания и работы с ТИМ заложена в программных продуктах семейств папоCAD и Model Studio CS, используя это программное обеспечение (ПО), пользователи выполняют заложенные последовательности операций, результатом которых является информационное моделирование. Он также обратил внимание на то, что для повышения производительности труда проектировщиков программные продукты семейств папоCAD и Model Studio CS следует приобретать вместе с сервисом, предоставляемым производителем или его авторизованными партнерами. «Это курсы, адаптированные под задачи наших клиентов, чтобы инженер в короткие сроки научился правильно и эффективно использовать программные продукты в своей работе. Хочу отметить, что процесс импортозамещения не несет никаких рисков для организации, если это ведется планомерно, с помощью интегратора с хоро-



Облако мнений

Во Владивостоке обсудили практики внедрения ТИМИ на отечественных САПР-платформах

шей историей и с подтвержденным практическим опытом работы», — заявил Игорь Караулов.

Резонанс вызвал также доклад ведущего специалиста отдела систем промышленного и гражданского строительства АО «СиСофт Девелопмент» Андрея Сосорова на тему «Цифровой двойник сложных технических объектов для анализа инженерных данных и экспертизы». Спикер привел примеры того, как цифровые двойники, представляющие собой виртуальную модель реального объекта, позволяют инженерам проводить детальный анализ данных, что помогает

выявлять потенциальные проблемы на ранних стадиях проектирования и эксплуатации. Цифровые двойники позволяют моделировать различные сценарии и тестировать гипотезы без необходимости вмешательства в работу реальных объектов, что значительно сокращает риски и затраты. Среди очевидных преимуществ этого инструмента — повышение точности и эффективности проектирования, улучшение контроля за эксплуатацией объектов и возможность проведения удаленной диагностики.

С немалым интересом было встречено выступление руководителя группы 3D-про-

ектирования АО «Бюро САПР» Александра Лозы, рассказавшего об обработке данных 3D-сканирования в цифровой модульной программе папоCAD Облака точек. Докладчик напомнил, что 3D-сканирование — это процесс создания трехмерной модели физического объекта с помощью специальных устройств, измеряющих расстояния до поверхности объекта. Результатом сканирования становится облако точек — набор данных, представляющих собой множество точек в трехмерном пространстве, которые отображают форму и размеры объекта. Программа значительно расширяет возможности проектировщиков, предлагая им передовые инструменты для обработки 3D-сканированных данных, позволяя импортировать облака точек, визуализировать их и проводить анализ, благодаря чему можно создавать точные модели объектов. Участники конференции убедились, что визуализация и анализ данных облаков точек позволяют выявлять отклонения и принимать обоснованные решения на всех этапах проектирования, что намного ускоряет обработку данных. Александр Лоза также отметил, что эта программа поддерживает интеграцию с другими инструментами папоCAD, помогая обеспечить комплексный подход к проектированию.

Опыт импортозамещения, внедрения и развития технологий информационного моделирования поделились также представители компаний «Гипровостокнефть», «ВНИИ Галургии», «ВНИПИнефть», ООО «ГазСёрф» и МУП «Водоканал» города Подольска. Одним из выводов, к которым пришли участники конференции, стало признание того факта, что имеющиеся практические решения по переходу на лицензионное программное обеспечение гарантируют необходимую функциональность и безопасность использования отечественного ПО, способного заменить зарубежные аналоги.

ИНСИТИ
девелопмент

Строим районы,
которые любят

+ 7 (861) 210 36 12
incitystroy.ru

ООО «СЗ «ИНСИТИ», ОГРН: 1122311005398, проектная декларация на наш.дом.рф



Оксана САМБОРСКАЯ

Коммерческая недвижимость вновь была центральным событием осени на сочинском побережье: в главном курортном городе страны прошел уже четвертый Форум коммерческой недвижимости MallPic, собравший ведущих экспертов рынка, которые подвели предварительные итоги года и стали немного футурологами, предсказав тенденции развития различных сегментов этого сектора.

Первое, на что обратили внимание аналитики, — рекордный масштаб инвестиций. Подсчеты могут немного различаться, но тренд один — по данным консалтинговой компании CORE.XP, по итогам 2024-го с очень большой вероятностью рынок инвестиций дойдет до отметки 1 трлн рублей. Ждать осталось недолго, и впервые в истории мы увидим этот показатель», — сказал генеральный директор CORE.XP Владимир Пинаев.

По данным IBC Real Estate, цифра может быть чуть меньше — 900-950 млрд рублей, но и это — рекорд. Особенностью года Владимир Пинаев считает то, что рекорд не связан с уходящими иностранцами, которые в прошлом году определяли основной объем инвестиций. По итогам 2024 года сделки с зарубежными инвесторами составили чуть больше 10%, в то время как в 2023 году это была, по сути, треть результата.

Офисные рекорды и вызовы

Если говорить о сегментах, то генеральный директор IBC Real Estate Алексей Ефимов напомнил, что в лидеры по объему инвестиций вышла офисная недвижимость, отодвинув на второе место жилую: «В этом году 354 млрд рублей вложений — это офисы». Но и тут есть особенности — основной спрос пришелся на конечных пользователей (40% от общего потока инвестиций). «Самая крупная сделка — это сделка РЖД по проекту Moscow Towers в Сити, где приобретено 350 тыс. кв. метров за 200 млрд рублей», — рассказал Алексей Ефимов. Собственный капитал, принцип cash-as-the-king (корпоративные накопления на краткосрочные операции) будут определять развитие рынка и в 2025 году, прогнозирует он. Что касается вызовов офисного рынка, то, как считает Алексей Ефимов, самый значительный связан с падением уровня свободных площадей и предложением: нет площадей, предлагаемых в аренду, и ничего не строится в этом сегменте.

Управляющий партнер IPG Россия Иван Починников объясняет тенденцию строительства офисов только на продажу тем, что сегодня возведением такой недвижимости занимаются жилые застройщики, получающие льготу при создании мест приложения труда. «Застройщики очень активно сейчас строят и выводят новые объекты, у них есть земли, есть проекты. Они не боятся идти в спекулятивные объекты, потому что един-



Всем будет фитнес. Торговые центры получают новый импульс с развитием ЗОЖ

ственный способ вернуть свои инвестиции при такой ключевой ставке — продажа небольших либо большими лотами. Они продают как объекты целиком, так и помещения в нарезку. Уже 85% площадей продаются на этапе строительства. 80% приобретают нечестные покупатели, и только 20% — инвесторы, которые дальше сдают помещения в аренду и получают свой небольшой доход», — говорит Иван Починников. — Отсутствие площадей в аренду — универсальная проблема для рынка, а ее решение рынок должен будет найти в 2025 году».

Торговля уходит в спорт

В сегменте торговых центров ситуация тоже напряженная, но причины здесь другие. Председатель совета директоров RRG Денис Колокольников отметил довольно неплохой ввод коммерческих площадей, в первую очередь, от компании ADG, которая продолжает запускать объекты под брендом «Место встречи» — в этом году их было введено довольно много. Вышли в этот сегмент и жилые девелоперы, поскольку строительство ТЦ позволяет им получать льготу по ВРИ при создании мест приложения труда. Первым стал ТРЦ «Кузьминки Молл», построенный по этой льготе.



Но в ситуацию опять же вмешивается высокая ключевая ставка. «Сегодня введенные торговые центры можно купить дешевле, чем их построить», — говорит Денис Колокольников. Главным же вызовом для торговой индустрии в целом, а сюда входят и ТЦ, и коммерческая инфраструктура на первых этажах зданий, он считает развитие онлайн-торговли. По подсчетам консалтинговой компании RRG, в этом году число людей, покупающих одежду и обувь онлайн, превысило число тех, кто покупает в офлайне. «Это говорит о том, что строить торговые центры, в которых продаются одежда и обувь, уже не надо. Помещения ТЦ сегодня — скорее шоу-румы, куда заходят рассмотреть товар, чтобы потом купить онлайн», — считает Денис Колокольников.

По его словам, торговые центры сегодня развиваются по новому пути, предлагая все больше услуг, направленных на сохранение здоровья. «Учеными подтверждено, что люди могут жить до 120 лет, но для этого им нужно создать условия. Думаю, девелоперам всех сегментов, где живут, работают или развлекаются люди, нужно думать отчасти об этом», — напомнил Денис Колокольников.

И у ТЦ есть все возможности встать на этот путь, что они и делают, с распространяемыми объятиями принимая на свои площадки фитнес-клубы. Генеральный директор Spirit Fitness Елена Егорова напомнила, что с 2019 года количество фитнес-клубов в московских ТЦ выросло с 83 до 141. По ее данным, в 2019 году общая площадь фитнес-центров в ТРЦ и МФК Москвы составляла 208,9 тыс. кв. метров, а в октябре 2024-го достигла уже 308,9 тыс. кв. метров. Доля фитнес-клубов в структуре общей площади ТЦ в октябре 2024 года — 1,6%.

Сеть фитнес-клубов ХФГТ ежегодно планирует открывать по три полноформатных клуба, рассказала директор сети Ирина Троска. Сейчас сеть насчитывает 121 фитнес-клуб в 65 городах России. Дальнейший акцент компания будет делать в том числе на развитии клубов мини-формата ХФГТ Point. Сеть адаптирует концепты новых точек под каждый регион — есть для Москвы и Санкт-Петербурга, есть отдельные концепты в малахите для Урала и с местной спецификой для Казани.

Кроме того, фитнес-клубы станут «спасением» для невостребованных площадей, занятых сегодня кинотеатрами. Так, сеть Spirit Fitness и крупнейший в России оператор — сеть кинотеатров «Синема Парк» и «Формула кино» подписали соглашение о сотрудничестве. Первые фитнес-клубы откроются на площадках кинотеатров в Уфе, Самаре, Челябинске и Новосибирске, где киносетей отдают под них более 6 тыс. кв. метров. Кинотеатры не будут полностью закрываться — они просто сократят свою площадь. По словам Елены Егоровой, по итогам 2024 года Spirit Fitness планирует открыть 35 клубов, а в дальнейшем запустить по 15-20 в год, то есть сеть будет нуждаться в 34 тыс. «квадратов» и более ежегодно.

«Мы видим потенциал в синергии кино и спорта, поэтому предоставляем для гостей кинотеатров возможность удобно совмещать свой любимый досуг. Мы выбрали Spirit Fitness как технологичного оператора, который привлекает клиентам активность как стиль жизни. Киносетей поддерживает идею воспитания здоровой и культурной нации в рамках национальных проектов и текущих задач государства. В конце 2024 года и в 2025-м в легальном прокате нас ждут мощные релизы. Уверен, что посетители смогут выбрать и совмещать разные виды досуга», — прокомментировал сделку генеральный директор киносети «Синема Парк» и «Формула кино» Алексей Васянин.

Не меньшее влияние на изменения ТЦ оказывает и новый формат досуга — термы. Размещаются они не только в ТЦ, то и строятся как отдельные стоящие объекты. «Это безусловный тренд. Городские курорты — это как раз то, во что могут превращаться многие торговые центры», — считает Денис Колокольников. Один из примеров — строящийся ТЦ в Ростове-на-Дону, где запроектированы трехэтажные вертикальные термы. В Москве городской курорт появится в составе реконструируемого спорткомплекса «Олимпийский». «Таких объектов — площадь «Олимпийского» составит более 850 тыс. кв. метров — в стране никогда не строилось», — рассказал Денис Колокольников.

Развитая коммерческая инфраструктура, частью которой являются ТЦ и фитнес-центры, — существенный фактор формирования продуктовой концепции качественных ЖК и влияния на продажи. И тут региональные девелоперы серьезнее относятся к коммерческой инфраструктуре, чем столичные. «Опрос девелоперов подтвердил — качественная коммерческая инфраструктура на 7-10% повышает стоимость жилья», — отметил Денис Колокольников.

Незаменимые помощники. Какие хомуты подойдут для ремонта труб в холодное время года



Сергей ВЕРШИНИН

В ноябре в большинстве регионов России устанавливается холодная погода. Это время традиционно является особенно непростым для коммунальных служб, так как предьявляет более жесткие требования ко всем системам жизнеобеспечения. В начале отопительного сезона и в зимний период нередко происходят прорывы и протечки сетей и, в частности, трубопроводов, а значит, резко возрастает потребность в широком перечне расходных материалов для проведения ремонтных работ. В числе таких приспособлений и запчастей наиболее востребованная категория — стяжные хомуты. Их конструкция позволяет быстро устранить протечку и надежно скрепить места разрывов. Соответственно, у сотрудников ремонтных и сервисных компаний, занимающихся обслуживанием трубопроводных систем в жилом, промышленном и коммерческом секторе, всегда должны быть под рукой различные типоразмеры и разновидности хомутов.

В настоящее время хомуты производит большое число компаний. Одна из самых известных из них так и называется — «Мир Хомутов», и ее изделия уже заняли большую нишу на рынке благодаря своему качеству и разнообразию типоразмеров.

Область применения обжимных ремонтных хомутов весьма широка. Прежде всего, они используются для устранения поврежденных, небольших дефектов или перекосов в трубопроводах различных диаметров, работающих под разными давлениями. Таким хомутом можно закрыть лишнюю врезку, убрать следы коррозии, соединить две части, устранить течь и в результате быстро и эффективно вернуть герметичность системе водоснабжения.

Среди них можно выделить сантехнические ремонтные хомуты без оцинковки для временного ремонта, представляющие собой надежную замену деревянным затычкам-чопикам. Есть также ремонтные хомуты из нержавеющей стали, они могут выдерживать значительные перепады давлений и компенсировать перекосы и несоосность труб. Такие хомуты способны работать многие десятилетия, и их назначение — устранение любого вида повреждений.

Хомуты от протечки трубы — универсальные крепления, но есть ограничения по их использованию. Аварийным хомутом можно соединять трубные части вертикально или горизонтально, их можно ставить на конструкциях круглого сечения, ограничений по материалам нет: чугун, пластик, медь, сталь. Однако их крепеж не подходит для участков с перепадами, в местах отвода, крестовых частях, на искривленных участках, то есть при сильных искривлениях использовать такие хомуты для устранения течи нельзя: они предназначены только для прямых участков с наружной стороны, когда диаметр трубы не больше 35 см.

При таком ремонте длина крепления подбирается под длину ремонтируемого участка, а расстояние при разрыве трубных элементов не должно превышать 10 мм с отклонением по оси до 3 градусов.

Компания также предлагает различные виды хомутов для герметизации канализационных труб. Первый из них — двусторонний хомут, который состоит из двух частей, соединенных между собой винтами; он подбирается под трубный диаметр. Второй тип — односторонний, у него перфорированный крепеж в форме скобы, и он подходит под установку с резьбой. Его используют для водяных труб небольшого размера. Третий тип — многосоставной, из нескольких деталей. Он используется для широких трубных элементов, имеет крепление с выемкой для вкручивания самореза для прикрепления и фиксации труб к любой поверхности.

Как отмечает ведущий специалист компании «Мир Хомутов» Михаил Федотов, в настоящее время наибольшей популярностью пользуются три типа ремонтных хомутов:

1. Классические ремонтные хомуты — эконом-способ устранить аварии на чугунных трубах.

2. Ремонтные хомуты-крабы, помогающие оперативно устранить протечки в трубах. Они полностью перекрывают место прорыва и до упора затягиваются болтами. Резиновая прокладка плотно обжимает трубу, восстанавливая ее герметичность. Ремонтные хомуты-крабы изготовлены из оцинкованной стали, корпус и крепежный мост имеют толщину 1 и 2 мм соответственно. Для монтажа используются болты и гайки размера М6 или М8. Уплотнительный слой составляет 3 мм для диаметров ½”-3” и 5 мм для 3½”-6”, изготовлен из бутадиев-нитрильного каучука с рабочим диапазоном от -50°С до +110°С. Уплотнение приклеено к корпусу с рельефом типа

«вафля». Также компания может оперативно изготовить хомуты-крабы до 516 мм. Соединяя их, можно охватить большие диаметры труб. Такие два хомута покроют трубы до 344 мм, а три — до 516 мм.

3. Ремонтная муфта — для «вечного» ремонта — полностью сделана из нержавеющей и не подвержена коррозии.

«Наши ремонтные хомуты могут выдерживать разные перепады давления и компенсировать перекосы и несоосность труб. Мы предлагаем широкий размерный ряд хомутов, они изготовлены из разных материалов, что позволяет их использовать как в небольших бытовых ремонтах, так и при работах на крупных промышленных объектах», — говорит Михаил Федотов.

Все виды ремонтных хомутов-крабов всегда в наличии на складе в Москве. В каталоге компании также можно купить ремонтный крепеж для трубопроводов из композита или полимеров. Ознакомиться с размерным рядом и оптимальными ценами можно на сайте компании «Мир Хомутов», где подробно рассказывается о каждом товаре: https://www.homut.ru/catalog/remontnye_khomuty. Получить консультацию по подбору хомутов и другого крепежа можно по телефону: +7 (499) 403-13-24.



НА ТРУБАХ ФЕДОВОЙ

Advertisement for the 'ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНГРЕСС по комплексному развитию территорий' held on November 21, 2024, in Moscow. The ad includes details about the location (Moscow, Pokrovka street, 47), the venue (Congress-CRT.PU), and the theme 'Комплексное развитие: от стратегии к реализации!'.

Advertisement for 'Строительная Газета' (Construction Gazette). It promotes subscriptions for both electronic and print versions, offering delivery by courier. Contact information includes the website www.stroygaz.ru and the email info@stroygaz.ru. A red circle highlights a guarantee of receiving all issues.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Антон МАСТРЕНКОВ

Столичные власти утвердили Адресную инвестиционную программу (АИП), то есть строительный бюджет города на 2025-2027 годы. Этот документ содержит перечень запланированных к строительству и реконструкции объектов, финансируемых из городской казны, перечень и содержание различных градостроительных программ.

Цена вопроса

В октябре правительство Москвы одобрило проект закона о бюджете города на 2025 год и плановый период до конца 2027-го, а также дало прогноз по ключевым показателям социально-экономического развития в течение трех лет. В следующем году город намерен потратить на реализацию государственных программ 90% расходной части бюджета, или почти 5,014 трлн рублей, за три года — почти 15,23 трлн рублей.

В составе бюджета была утверждена и Адресная инвестиционная программа, определяющая, какие объекты будут построены за счет бюджета города. Надо отметить, что АИП сохраняет преемственность и приоритеты инвестиционной политики Москвы, определенные еще в 2011 году, — развитие транспортной и социальной инфраструктур, а также строительство в рамках реновации жилого фонда.

Всего с 2025-го по 2027 год планируется построить и ввести в эксплуатацию около 940 различных городских объектов. А финансирование АИП на все три года запланировано в объеме 3,29 трлн рублей, в том числе: в 2025 году — 1 095,1 млрд рублей; в 2026-м — 1 119,6 млрд рублей и в 2027-м — 1 077,1 млрд рублей.

Дороги

Развитие транспортной инфраструктуры является крупнейшим разделом АИП как по объему затрачиваемых средств, так и по ожидаемым результатам: в ближайшие три года планируется ввести 259 км дорог, 45 тоннелей, мостов и эстакад, а также 48 увеличенных пешеходных переходов.

За этот период предполагается завершить соединение южного участка Московского скоростного диаметра и автомобильной дороги «Солнцево—Бутово—Варшавское шоссе», открыть движение по мостам через Москву-реку в створе Берегового проезда и улицы Мяснищева, реконструировать Симонскую набережную и территорию вдоль Москвы-реки от парка «Фили» до театра «Мастерская Петра Фоменко», а также ввести в эксплуатацию ряд других объектов.

Метро

Российская столица — безусловный лидер по строительству метро в стране, входит по этому показателю также и в топ мировых мегаполисов. С 2011 года в городе уже построили и реконструировали 250 км линий, 119 станций, четыре дополнительных вестибюля, 12 электродропедо метро и Московского центрального кольца. А в 2025-2027 годах ожидается сооружение еще 28,4 км линий, 12 станций и двух электродропед. В частности, получат продолжение Троицкая линия (четыре станции участка «ЗИЛ»—«Новаторская»), начнется возведение станций «Гольяново» Арбатско-Покровской линии и «Южный порт» Люблинско-Дмитровской. После почти тридцатилетнего перерыва предполагается возобновить строительство станции «Достоевская» (бывшая «Суворовская») Кольцевой линии.

Кроме того, на карте Москвы появится несколько новых радиальных линий подземки: помимо Рублево-Архангельской (восьмь станций на участке «Шелепиха»—«Ильинская») будет также развернуто строительство Бирюлевской линии.

Здравоохранение

Продолжается масштабная программа модернизации всей системы столичного здравоохранения. Помимо осуществления

Масштабные планы

Москва утвердила градостроительный бюджет до 2028 года



МИХАИЛ КОЛОДЯКОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОЙ ГАЗЕТЫ МОСКВЫ

кадровых и управленческих преобразований, власти активно занимаются реконструкцией старых и строительством новых поликлиник, возведением инновационных центров здоровья, закупкой современного медицинского оборудования. «Расходы на развитие здравоохранения увеличатся на 8% — из бюджета города будет выделено 1,1 трлн рублей с учетом ОМС. На укрепление материально-технической базы учреждений здравоохранения в ближайшие три года планируется направить 141,1 млрд рублей», — уточнил мэр Москвы Сергей Собянин.

Всего в 2025-2027 годах за счет бюджетных средств в Москве планируется возвести 31 объект здравоохранения. Так, в следующем году завершится реконструкция столичных поликлиник, будут построены новые корпуса онкологической больницы №62 на территории «Сколково» и многопрофильный комплекс детской больницы святого Владимира. Параллельно начнется строительство новых объектов: стационарных комплексов НИИ скорой помощи имени Н. В. Склифосовского, городской клинической больницы имени В. П. Демидова, многопрофильного корпуса детской больницы имени Н. Ф. Филатова, а также геронтопсихиатрического центра на территории центра реабилитации инвалидов «Красная Пахра».

Спорт

Однако возведение новых поликлиник и больничных корпусов — не единственная забота столичной власти о здоровье горожан. Едва ли не обязательным атрибутом жизни миллионов москвичей стали активные занятия физкультурой и спортом. Жизнь показала, что все это требует наличия в шаговой доступности соответствующей инфраструктуры, поэтому в ближайшие три года в Москве планируется построить свыше 30 необходимых объектов, в числе которых как физкультурно-оздоровительные комплексы районного масштаба, так и уникальные сооружения мирового уровня, например, трамплин K-75 (K-72) с инфраструктурой, спортивный дворец и стрелковый клуб на территории олимпийского комплекса «Лужники», Центральный московский ипподром и ряд других.

Образование

Не менее масштабны и планы столичной администрации по развитию системы образования. Помимо традиционного строительства

детских садов и школ, значительную часть которых возводит теперь инвесторы в рамках проектов комплексного развития, увеличилось количество проектов непосредственно для среднего специального образования.

Известно, что власти города намерены построить колледж в районе Нагатино-Садовники на 7 740 учащихся. Его площадь составит 50,8 тыс. кв. метров, а готовить здесь будут специалистов по инфокоммуникационным технологиям, информационной безопасности, разработке и компьютерному моделированию. Другой колледж — для обучения работников индустрии красоты, издательского дела, полиграфии, декоративно-прикладного искусства, живописи, флористики, графического и веб-дизайна — построят в Лянозово. А в районе Люблино будут созданы специальное учебное заведение для подготовки кадров в сфере индустрии кино, туризма, общественного питания, дизайна и рекламы.

Не забыли строители и про себя: самый большой колледж в городе площадью 110 тыс. кв. метров на 16 620 учащихся появится в Коммунарке, его программы обучения ориентированы на отрасли строительства и жилищно-коммунального хозяйства, промышленности и транспорта.

Программа реновации

Одной из наиболее масштабных программ, имеющих не только градостроительное, но и социальное значение, остается программа реновации жилого фонда, а по факту — кардинального преобразования городских районов и кварталов. На ее реализацию в бюджете на предстоящие три года заложены



1,2 трлн рублей, причем власти предусмотрели возведение и жилья, и объектов социальной инфраструктуры, и благоустройство.

«Программа реновации — один из крупнейших градостроительных проектов столицы. На сегодня площадь возведенных жилых домов составляет порядка 5 млн кв. метров, и в ближайшие три года показатель удвоится. Так, за 2025-2027 годы планируется расширить и построить около 7 млн кв. метров. Это беспрецедентный объем, который нам нужно реализовать», — отметил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов. Таким образом, Москва поддержит темпы ввода жилой недвижимости в России, не нарушив при этом баланса спроса на рынке. Это объясняется тем, что около 80% недвижимости, возведенной в рамках программы реновации, используется для переселения горожан из старых домов.

Промышленность

Важной особенностью градостроительной политики последних лет стал акцент на развитие промышленного, производственного и делового потенциала Москвы. Достойным и знаменательным результатом этой работы станет завершение в 2025 году строительства комплекса зданий Национального космического центра. Помимо этого, в столице продолжится строительство объектов промышленной зоны «Руднево» и других площадок особой экономической зоны «Технополис Москва», предостоят развитие территории бывшей промзоны «Южный порт», а также в планах — дальнейшая реализация проектов КРП.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



Делать здесь и сейчас

Главный архитектор столицы Сергей Кузнецов рассказал о планах по преобразованию городской среды

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

2024 год, до конца которого осталось совсем немного, оказался богатым на события, регулирующие столичное градостроительство: принят ряд решений, кардинально влияющих на деятельность девелоперов. Планы города по развитию расширяются, на карте появляются новые территории, которые в ближайшие годы станут новыми точками развития и притяжения. О том, что нового происходит в градостроительной сфере, «Строительная газета» поговорила с главным архитектором Москвы Сергеем КУЗНЕЦОВЫМ.

Сергей Олегович, прошло чуть более полутора с тех пор, как появился новый регламент согласования архитектурной концепции проектов, при котором утверждение архитектурной концепции — первая страница будущего проекта. Есть ли уже какие-то результаты? Поняли ли вас девелоперы?

Сейчас у нас происходит эволюция градостроительных требований, они постоянно повышаются. Это сознательная позиция Москомархитектуры, которую мы занимаем с самого начала моей работы в команде Сергея Собянина.

Быстро прыгнуть из постсоветской архитектуры в архитектуру будущего непросто, поэтому мы через введение требований, стандартов, регламентов, внедрение новых технологий, приглашение иностранных звезд стали постепенно повышать уровень. Происходит это не по взмаху волшебной палочки, а только через планомерную работу, за счет появления новых архитектурных бюро, формирования профессионального слоя людей, кто готов и умеет делать классные вещи.

Сказать, что абсолютно все довольны и приветствуют эти решения, было бы, конечно, лукавством: когда меняются правила, люди не особенно довольны. С другой стороны, это постоянный процесс, и мы всегда терпеливо разъясняем, зачем это нужно.

Наш общий интерес — улучшение качества городской застройки, в результате чего город капитализируется, становится круче, интереснее, привлекательнее для жителей, покупателей недвижимости, инвесторов. Очевидно, насколько Москва изменилась за 10 последних лет — мы видим город с классной архитектурой, мегаполис иного уровня, и у тех, кто вкладывается в его развитие, уже совершенно другая мотивация.

Напомню, что все новые требования анонсируются сильно заранее, за несколько месяцев до их введения. Мы прямо говорим: имейте в виду, с такого-то момента будут такие-то нормативы — есть время подготовиться.

Когда новые правила вводились, говорилось, что хорошая архитектура — пропуск к высокому ТЭП, плотности и высотности застройки...

Не совсем так. Сначала принимается принципиальное решение о том, что какой-то участок можно застроить, есть заявка на определенные технико-экономические показатели (ТЭП), на проработку которых дается виза. Дальше, в зависимости от результатов, они могут быть понижены или подтверждены.

Сегодня мы принимаем финальное решение, когда уже есть довольно глубокая проработка, где все максимально детально запрокинуто, рассмотрено и проверено. Это связано не с установкой «давать за хорошую архитектуру мы будем давать ТЭП выше» — если люди заявляют какие-то параметры, то им должно быть понятно, что такие изменения возможны, если качество проектов высокое; если же низкое, то на планируемом для строительства месте, возможно, вообще ничего не будет. Или будет здание поменьше и не такое заметное, например.

Связь качества архитектуры и объемов стройки определенно существует, но ее нельзя характеризовать как просто обмен ТЭП на архитектуру. Так не работает, это было бы слишком примитивно.

Еще одно важное для девелоперов событие последних месяцев — ограничение минимальной площади квартир до 28 кв. м. Это требование распространяется только на новые проекты или на уже утвержденные тоже?

Это тонкий момент. Каждый проект тщательно анализируется и рассматривается. Если девелопер заявляет, что уже много успел сделать, когда было принято правило, то мы внимательно смотрим, насколько это соответствует истине, и в этом не допустим спекуляций: мы не хотим, чтобы люди продолжали работать по старым правилам под предлогом того, что якобы они уже начали строительство. Но если мы видим, что девелопер вполне легитимно начал делать проект по старым правилам, мы идем навстречу. В каждом случае мы внимательно разбираемся, изучаем документы, выезжаем на площадки, смотрим, что там происходит. Мы понимаем, что сейчас все это отыгрывать, переделывать тяжело. Это большой бизнес, много разных обязательств, и цена таких решений может быть очень высока.

В городе активно ведется промышленное строительство в формате light industrial. Проходят ли эти здания через Москомархитектуру? Есть ли для них какие-либо стандарты?

Конечно, есть. У нас город тотального дизайна, мы все согласовываем: и склады, и промышленные здания, и коммунальное хозяйство — тепловые, насосные, водонапорные, очистные станции и пункты. Все «технические» строения сейчас делаются в дизайн-коде, имеющем свою определенную эстетику.

Например, особая экономическая зона «Технополис Москва» — центр развития перовой и самой высокотехнологичной промышленности столицы, где есть сложившийся симпатичный дизайн-код, мы по нему работаем, отслеживаем. Где-то есть уникальные и более сложные решения. Везде идея в том, чтобы архитектурно это было решено неравнодушно.

В городе сегодня выделяется несколько точек развития. Самые заметные — Южный и Северный порты. Расскажите про них, про их отличие друг от друга.

Больших проектов в городе много, но самым крупным действительно остается трансформация зоны Южного порта. Юго-восток города много лет отставал в развитии. Одна из причин этого отставания — недостаточно развитая дорожная сеть. Сейчас город делает большие инфраструктурные вложения, чтобы данную проблему решить: там будет новая станция метро, много современных дорог. Проект не только даст толчок развитию конкретной большой территории, но и окажет значительное влияние на город в целом. Между прочим, больше, чем реконструкция территории Северного речного порта, которая находится на уже хорошо развитом Ленинградском шоссе, — там и так много интересных проектов.

Их сходство в том, что обе территории примыкают к реке, и на обеих будут развиваться набережные. Но Южный порт находится даже в более выгодном положении: чтобы попасть по воде в центр города, не нужно проходить шлюз, а значит, возможно построить сообщение по воде до того же ММДЦ «Москва-Сити».

Но, конечно, в городе развиваются не только территории портов. Активно строятся «Сити-2», Сколково, Коммунарка. Одна из новых территорий, которую ждет преобразование, — пространство бывшего завода «МИГ» на Ленинградском проспекте. Там уже есть концепция развития, мастер-план, дизайн-код, и работает привлеченный девелопер. По масштабам застройки — а там планируется возвести более 2,3 млн кв. м недвижимости — эта территория сопоставима с Северным портом. Проект планировки делался под моим руководством, там задуман нестандартный парк, похожий на стадион «Динамо», который почти напротив, через проспект, — это очень интересная перекличка.

В этом году в Москве было жаркое лето, и горожане еще раз смогли оценить работу города по благоустройству набережных, которая ведется не первый год. Она продолжится? Какие обновленные прибрежные территории москвичи увидят в ближайшее время?

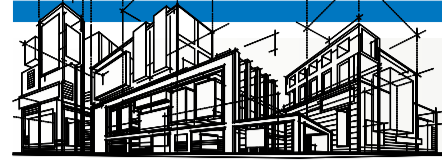
Работа эта продолжится. Планы города по освоению реки грандиозные и только ширятся — это принципиальное решение мэра.

Доделывается набережная в Парке Горького, развивается весь север-запад — Мневники, Серебряный Бор, Татровская поляна, — где формируется суперинтересная курортная, оздоровительная, спортивная зона — огромный кластер для различных активностей, связанных с водой, природой, спортом, рекреацией. Там, где есть застройка, появится капитальная набережная, но в основном это пляжные зоны, где летом можно купаться и загорать, а зимой кататься на лыжах по руслу. Появятся новые пешеходные мосты.

Девелоперы, а именно на них лежит львиная доля деятельности по развитию города, сейчас в не слишком выгодном положении из-за высокой ключевой ставки. Не грозит ли нам снижение девелоперской активности, а значит, и замедление реализации планов?

Город живет гораздо дольше, чем любая ключевая ставка. Кельнский собор строили 600 лет, за которые менялись правительства, поколения, мода, экономика. Город такой же — начали его строить не мы, закончим тоже не мы. Наше дело — хорошо сделать свою часть работы, а мы работаем здесь и сейчас.

Мне выпала возможность осуществить задуманное, а ее буду реализовывать. В любой политической, экономической ситуации такой город, как Москва, все равно развивается. А мы, архитекторы и градостроители, живем немного вне времени. Которое, впрочем, всегда интересно.



ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Беседовала Юлия ПИЛИПЕЙКО

Промышленное развитие прошлых лет существенно повлияло на облик городов. Однако сегодня сложилась тенденция переноса производств за городскую черту или редевелопмента неэффективно используемых территорий. На их месте появляются новые пространства с качественной архитектурой и благоустроенными зонами. Такие изменения также становятся драйверами устойчивого развития и экологизации городов. О трендах в градостроительной политике «Стройгазета» побеседовала с первым заместителем директора — главным архитектором ГБУ «ГлавАПУ» Артёмом ДЕДКОВЫМ.



Артём Геннадьевич, расскажите подробнее о профессии. Чем занимается градостроитель в современном мире? Мне нравится сравнение градостроителя с дирижером оркестра. Работа любого проекта — это всегда совместная работа множества специалистов из разных областей. В коллективе ГлавАПУ работают архитекторы, транспортники, инженеры, экологи, градэкономисты, дизайнеры: невозможно одному специалисту решить все задачи. Поэтому важно уметь находить баланс, учитывать детали и одновременно руководить сразу несколькими процессами.

Наша организация за более чем 30 лет своей деятельности разработала сотни проектов планировки территории, приняла участие в крупнейших городских программах. Так, в рамках реновации в Москве нами подготовлено 47 проектов планировки территории, сегодня большинство из них находится в активной стадии реализации. Эта работа дала нам колоссальный опыт — мы выросли как профессионалы и сумели найти самые оптимальные и комфортные проектные решения, которые применяем и в текущих проектах.

ГлавАПУ также готовит концепции благоустройства дворовых территорий: вместе с жителями за несколько лет мы подготовили 34 проекта по программе мэра «Мой район». В Новой Москве, например, прорабатывали строительство жилья, социальных объектов, транспортной и инженерной инфраструктур, интегрируя их в существующую застройку и природные объекты.

Как разрабатывается градостроительная документация? Есть ли место творчеству или все проекты типовые?

В России и в Москве создана нормативно-правовая база, регулирующая абсолютно все процессы градостроительной деятельности. Эти нормы служат основой для работы проектных институтов, однако это не означает, что все наши решения одинаковые: есть творческие аспекты, где каждый может проявить себя. Конечно, всегда существуют определенные ограничения, такие как особенность рельефа, сложности прохождения коммуникаций или инженерного обеспечения. Но я считаю, что именно эти сложности мотивируют на поиск интересных и уникальных решений. Каждый проект требует тщательной проработки и индивидуального подхода.

Какие главные тренды сейчас в градостроительстве мегаполисов?

За последние десятилетия мегаполисы сильно преобразились. Все чаще города ориентируются на потребности жителей и поиск возможностей для их удовлетворения. Так возникла предложенная французским исследователем Карлосом Морено (Carlos Moreno) концепция «15-минутного города», в основе которой децентрализация городской жизни. Она призвана в пределах 15-минутной доступности обеспечить жителям все основные жизненные функции: дом, работа, магазины, здравоохранение, образование и досуг.

Концепция особенно актуальна для крупных городов, где население зачастую тратит много времени на перемещение. В связи с этим возникают новые задачи: создание пешеходных зон, развитие велоинфраструктуры и городского транспорта.

Уже не трендом, а необходимостью становится комплексная оценка состояния и стратегическое планирование развития территории. Это возможно благодаря цифровым технологиям, а именно цифровому мастер-планированию: анализ больших объемов данных, моделирование и прогнозирование



Основа для жизни

Что необходимо учесть при осуществлении масштабных проектов в современном мегаполисе для будущих поколений



разные виды задач. Чтобы облегчить процесс адаптации молодых специалистов, мы запустили курс онлайн-лекций для внутреннего обучения сотрудников. В этих лекциях наши коллеги делятся своим опытом, ключевыми практическими аспектами работы, раскрывают особенности внутренних процессов. Регулярно я провожу встречи с молодыми архитекторами-градостроителями, где мы обсуждаем основные принципы формирования комфортной городской среды.

Активно реализуется программа реновации, подразумевающая не только создание нового жилья, но и комплексный подход к формированию пространств. В новых кварталах реновации обеспечивается доступность социальной и транспортной инфраструктуры, закладываются пешеходные связи.

Важнейший резерв развития столицы сегодня — бывшие промышленные зоны, которые включены в программу комплексного развития территорий (КРТ). Сейчас на разных стадиях проработки и реализации находятся 236 проектов КРТ общей площадью более 3,1 тыс. гектаров.

Одна из промзон, которую ждет масштабная реорганизация, в том числе по программе КРТ, — Южный порт, где на месте старых производств появятся качественное жилье, необходимая инфраструктура, комфортное благоустройство, в квартале будет интегрирована прибрежная территория. Все это позволит создать новое развивающееся пространство и точку притяжения для многих горожан.

Также в числе крупных проектов — реорганизация территории бывшего авиазавода

«МИГ» на севере столицы. Общая площадь участка — почти 90 гектаров, из которых свыше 63 гектаров будут реорганизованы по программе КРТ. Здесь вместо старых производственных объектов появится новый район со сбалансированной жилой и общественно-деловой застройками. В пешей доступности будут станции метро, стадионы и крупные парки, которые свяжут велосипедными маршрутами.

Яркий и наглядный пример преобразования — ЗИЛ: на землях завода появились жилые кварталы, набережная, музей, пешеходный бульвар и многое другое. Сегодня нет необходимости держать неэффективную полезность в городской черте, вместо нее горожане получают новые интересные и уникальные пространства, в которых хочется проводить свой досуг, гулять с детьми и культурно развиваться.

Использует ли Москва современные цифровые технологии для планирования территории?

В сфере технологий наша столица уверенно занимает ведущие позиции в мире. Она задействует современные цифровые решения во всех отраслях, в частности в градостроительстве. Например, с 2019 года здесь функционирует платформа «Цифровой двойник города Москвы», разработанная столичным Департаментом информационных технологий, — точная 3D-копия города в виртуальной реальности, в которую внесены не только здания, но и все инженерные и транспортные коммуникации. Информации в «Цифровом двойнике» регулярно обновляется, в том числе с помощью специалистов ГлавАПУ. Платформа позволяет заранее моделировать градостроительные решения и эффективно контролировать ход реализации проектов.

Какой он — город будущего?

Об этом можно долго рассуждать. С одной стороны, мир меняется так стремительно, что строить прогнозы на 50, 30 или даже 10 лет — не очень актуально.

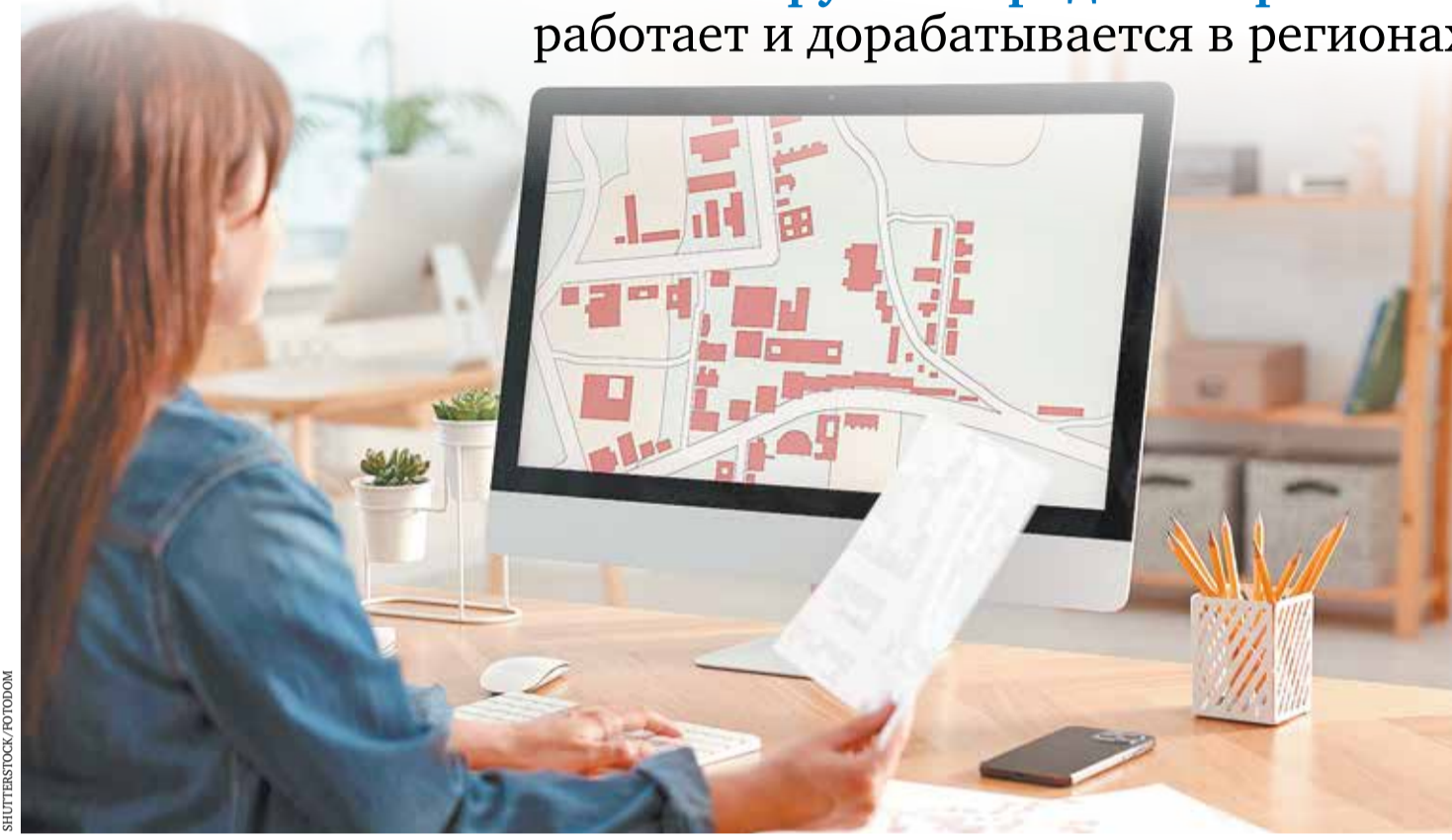
С другой стороны, градостроительство — это про «игру вдолгую», и облик мегаполисов будущего зависит от нас сегодня. Именно сейчас мы определяем, насколько комфортной, безопасной и человекоцентричной будет наша столица. Безусловно, через десятилетия и сотни лет большинство городов будет выглядеть иначе, поэтому наша задача сейчас — заложить наиболее качественную основу для благополучной жизни многих поколений.



ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Суперпозиция мастер-плана

Новый инструмент градпланирования работает и дорабатывается в регионах



Александр РУСИНОВ

По словам заместителя генерального директора Фонда «ДОМ.РФ» Антона Финногенова, берясь за финансирование мастер-планов в регионах, «ДОМ.РФ» отдает себе отчет, что основные задачи, которые призван решить мастер-план, должны быть сформулированы на региональном уровне. Местные же власти должны создать команду для подготовки и обсуждения проекта документа на общественных слушаниях, стратегических сессиях.

«Мы не навязываем свою роль заказчика, понимая, что если сам муниципалитет не видит ясно, для чего ему мастер-план, то, скорее всего, итоговый документ окажется неработоспособным и ляжет на полку за ненадобностью», — пояснил Антон Финногенов.

Стратегия на местном уровне

Мэр города Бердска (Новосибирская область) Роман Бурдин отмечает: сегодня практически все главы муниципалитетов несут большую нагрузку и реально успевают управлять только текущими проблемами, имя которым легион. «Мы хаотично занимаемся ремонтом трубопроводов, выловом бездомных животных и так далее», — пояснил он. — Мастер-план — это документ, который наконец поможет руководству города подняться над настоящим и начать управлять будущим. Он гармонизирует стратегические документы и интересы всех горожан, помогая власти, бизнесу и обществу действовать слаженно и эффективно в дальнем горизонте планирования, вне зависимости от того, какой именно человек занимает пост мэра города. Более того, поскольку мастер-план подразумевает еще и охват агломерации, значит, это документ согласия и понятного сотрудничества на межмуниципальном уровне».

Главный архитектор Новосибирска Александр Ложкин поддерживает взгляд Романа Бурдина, определяя мастер-план как концептуальный документ, политическое соглашение, позволяющее справедливо учитывать при развитии города интересы всех социальных групп.

Но пока действующая система градостроительного планирования сохраняет ряд существенных недостатков. Александр Ложкин относит к их числу: избыточное планирование городов будет выглядеть иначе, поэтому наша задача сейчас — заложить наиболее качественную основу для благополучной жизни многих поколений.

не, ориентацию на ограниченные возможности местного строительного комплекса, низкий процент реализации запланированных мероприятий, отсутствие оценки экономических эффектов.

Сохраняются и проблемы с местными нормативами градостроительного проектирования, основой для которых в большинстве случаев остается советский СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (потому что больше исходные нормы для региональных документов брать неоткуда).

Как подчеркивает Александр Ложкин, в идеале мастер-план должен стать в главе всей системы документации по управлению городом и, наконец, отправить на заслуженный отдых старый СНиП, составив основу для местных нормативов градостроительного проектирования.

При этом мастер-план не заменяет генеральный план, который в любом случае сохраняет свою актуальность как техничный документ. Для тех, кто путается, Александр Ложкин приводит базовые отличия мастер-плана и генерального плана. Если мастер-план определяет стратегические направления, цели, задачи, приоритеты развития, то генплан концентрируется на границах, параметрах и объектах. Срок действия стратегического мастер-плана — не менее 10-12 лет с общим видением на 30 и более лет, генерального плана — не более 10-12 лет с выделением первого этапа 3-6 лет. Мастер-план подразумевает индикативное планирование, генплан — директивное; первый может разрабатываться для нескольких муниципальных образований, второй — только для одного.

Многослойно и сложно

По опыту управляющего партнера Института территориального планирования ТП «Урбаника» Фёдора Конькова, до недавнего времени мастер-планы были объектом негосударственного заказа — их разработку покупали в своих целях частные корпорации, объединения застройщиков. В итоге ни город, ни регион не воспринимали документ «своим», то есть учитывали общие городские интересы.

«Но и в практике последних двух-трех лет, когда сначала государством был заказан большой пакет из 25 мастер-планов для Дальнего Востока, потом около 20 «арктических» мастер-планов, тоже складывается дисбаланс, много другого рода — часто они формируются по «экламам» федерального центра и упрощаются до банальных таблиц с перечислени-

ем проектов, сроков исполнения и финансовых траншей», — отмечает эксперт.

Он убежден, что подобное упрощение недопустимо. Напротив, нужно стремиться к многоукладной сложности мастер-плана, в том числе подразумевающей использование современных технологий. В частности, теперь стали доступны технологии Big Data, которые, например, помогают с небывалой ранее точностью оценить характер маятниковых миграционных потоков в агломерации, и т. п. «Все это нужно использовать в мастер-планировании. Цель — сделать мастер-план прикладным, максимально полезным документом», — подчеркнул Фёдор Коньков.

Регинам следует заказывать такие проекты не «потому что президент велел», а по причине их насущности, необходимости. И люди должны понимать, почему на выделенные деньги сделан именно мастер-план, а не построена дорога или не отремонтирована теплотрасса».

Представитель Ассоциации «Сибирское методологическое агентство развития территорий» (СМАРТ-Концепт) Леонтий Коновалов считает, что мастер-план способен помочь городам вдохнуть новую жизнь в некоторые старые, незаслуженно заброшенные направления развития. Например, раскрыть потенциал К. Кожаново, зачастую оно используется мало, причем не только в региональных, но и в столичных городах. Так, в Санкт-Петербурге и по сей день разветвленная сеть водных артерий (общей протяженностью 300 километров) используется едва ли только чтобы «катать туристов».

Другой пример — Новосибирск, разделенный на две части огромной акваторией Оби, которая используется еще слабо. Поток грузов захирел, а про массовые пассажирские перевозки остались только воспоминания советских времен. Реалии сегодняшнего дня — сокращение парка речных судов, отсутствие соответствующей транспортной инфраструктуры, оборудованных остановок речного транспорта и т. п.

По мнению Леонтия Коновалова, в мастер-плане Новосибирска должна быть четко обозначена общая цель — сделать реку градостроительным фактором. Для этого нужно «развернуть» застройку лицом к реке, организовать единую систему набережных, разработать концепцию речного фасада города.

Арктике — света и тепла

Фёдор Коньков поделился практикой разработки мастер-планов опорных населенных пунктов Арктики. По его оценке, здесь, среди

прочего, больше внимания нужно уделять проработке наружного освещения (в городах световой день короткий, а ночь мучительно длинная), а также вопросам жизнеобеспечения, которые стоят острее в широтах, где зима долгая и очень холодная.

Так, при подготовке мастер-плана агломерации Норильск-Дудинка Красноярского края была разработана концепция освещения. Она предусматривает разные в зависимости от времени суток и сезона режимы и сценарии подсветки (утилитарного, поддерживающего, среднего, декоративного). Кроме того, прописаны принципиальные решения для «подсвечивания» знаковых городских пространств (центральная площадь, набережная, главная улица и т. д.).

Тема затяжной зимы в мастер-плане той же агломерации «расшита» в специальном разделе под названием «Зимний город», описывающем формирование связанной системы открытых и закрытых общественных пространств, оптимизацию общественного транспорта с созданием сети теплых остановок, разработку зимних сценариев активной городской жизни для разных социальных групп и т. д.

Фёдор Коньков назвал некоторые типичные шаблоны, которых следует избегать при мастер-планировании. Среди них — «мастер-план обязательно предполагает увеличение населения города» (совсем не обязательно), «комплексный анализ и социологические исследования при разработке мастер-плана не нужны» (на самом деле, без них не обойтись), «разработка мастер-плана — дело узкого круга разработчиков» (в реальности требуется широкое взаимодействие разных министерств, ведомств, комитетов). Также является заблуждением утверждение, будто мастер-план — не повод менять другие основополагающие документы (стратегии развития, генеральные планы). На деле хороший мастер-план и может, и должен стать триггером для существенного «освежения» стратегических градостроительных документов.

Не упустить маленькие муниципалитеты

Фёдор Коньков отмечает, что нынешняя практика мастер-планирования ставит в главе угла центральные, крупные города. «Например, мы занимались мастер-планом Мурманска агломерации; там очень активный губернатор, местная власть нам очень помогла, уделяла этому вопросу много времени и ресурсов. Но в реальности после многочисленных обсуждений и совещаний мастер-план агломерации оказался на 80% мастер-планом Мурманска, хотя вокруг областного центра расположено целое «ожерелье» небольших городов, по 20-50 тыс. жителей. Однако ни внимания было уделено немого», — сожалеет эксперт.

Конечно, по-хорошему, в мастер-план агломерации должны включаться полноценные схемы развития каждого муниципалитета, даже совсем небольшого».

По его мнению, данный аспект важно учитывать еще и в части финансирования работ. Ведь на «первоочередные 200 мастер-планов» в стране деньги выделены, и если «внутри агломераций» при мастер-планировании какие-то небольшие города останутся белыми пятнами, то в ближайшие годы дополнительных денег на то, чтобы «допланировать» и эти города тоже, из федерального бюджета никто асигновать не сможет.

Фёдор Коньков считает, что в системе градостроительного планирования мастер-план должен реализовываться в том числе и через жесткое градостроительное зонирование, потому что иначе девелоперы расслабятся и реализуют только ту его часть, которая приносит наибольшую прибыль (построй по максимуму жилья и офисов), а все остальные планы по улучшению среды останутся за бортом. Он предупредил, что город и сам не заметит, как попадет в такую градостроительную ловушку: так, Санкт-Петербург уже почувствовал это на себе (пример «человейника-Мурина» уже стал притчей во языцех).



ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Клуб замечательных идей



В столице вручат национальную премию «Лидеры проектирования»

Наталья ГУБИНА

14 ноября в Москве проходит знаковое событие строительной индустрии — Национальный форум и премия «Лидеры проектирования 2024». Более 100 ведущих компаний в сфере проектирования и строительства встречаются на одной площадке с целью поиска новых партнеров и получения признания в отрасли. «Строительная газета» как информационный партнер события беседовала с организаторами мероприятия — сооснователем компании «Гектар Групп Инжиниринг» и основателем Клуба проектировщиков «ПИР на весь мир» Павлом СЕМОЧКИНЫМ и генеральным директором Национального агентства развития территорий (НАРТ) Сергеем ЛЬВОВЫМ.



Как появился Клуб проектировщиков?
Павел Семочкин:
 Клуб проектировщиков появился в результате проведения нетворкинг-сессий, которые организовывал Telegram-канал «ПИР на весь мир». Основателем этого канала также выступаю я, это ресурс о проектировании и изысканиях в России. Мы провели три нетворкинг-сессии в формате онлайн, на каждой присутствовало от 45 до 80 участников. После таких встреч мы увидели в людях потребность продолжать дальнейшее общение. Посмотрев в тот момент на тенденции рынка, мы поняли, что в проектировании не закрыта ниша Клуба проектировщиков, и решили его создать.

Я являюсь основателем изыскательской компании «Гектар Групп Инжиниринг», которая уже 11 лет занимается инженерными изысканиями, техническими обследованиями и лазерным сканированием. Но с проектировщиками мы всегда работаем в связке. Я увидел, что в целом у нас в стране проектирование и изыскания сильно недооценены. И я поставил для себя сверхзадачу — повысить ценность проектирования, значимость самой профессии проектировщика на строительной площадке. Повышать эту ценность можно только через публичное поле, поэтому нам нужны масштабные мероприятия, способные привлечь внимание широкой аудитории, потенциальных заказчиков и других участников всего инвестиционно-строительного цикла. Именно с такой миссией мы создаем наше сообщество и организуем премию «Лидеры проектирования». Идею мы вынашивали два года. Сейчас мы проводим первое мероприятие, но оно точно станет ежегодным и каждый раз будет увеличивать свой размах.

Сколько подано заявок на премию?
 На первую премию подано более 60 заявок. Сложно судить, много это или мало, так как событие проходит впервые, но свой планируем мы точно выполнили. На следующий год, конечно, планируем существенно увеличить этот показатель, но и, разумеется, это значительно повысит конкуренцию.

Что участие и победа дадут номинантам?
 Все номинанты получают сразу несколько бонусов от участия в мероприятии. Первое — это новые заказы. Несмотря на то, что сфера проектирования довольно узкая, проектные компании борются за своего заказчика, за стоимость проектирования. Участие и победа в подобных премиях, несомненно, — серьезное конкурентное преимущество. Выбрав подрядчика, заказчик всегда смотрит на прошлые достижения, а если проект еще и отмечен в профильных конкурсах, — это огромный плюс. Также на самой премии будет много потенциальных заказчиков, эффективный нетворкинг. Мы принципиально хотели, чтобы проектировщиков оценивал именно заказчик.

Ваша профессиональная деятельность изначально была связана с проектированием?
 Второй бонус — это кадры. У нас в рамках премии даже выделена одна HR-номинация — «Работодатель года». Ни для кого не секрет, что сейчас в стране ощущается кадровый голод, и строительная сфера от него сильно страдает. Проектные компании борются не только за заказы, но и за людей. Для многих компаний именно отсутствие кадров становится ограничителем их роста: есть заказы, но не хватает тех, кто будет их исполнять. Эти две причины я считаю главными, почему стоит участвовать в премии.

Насколько важна командная работа в профессии, как это специфика будет учитываться в награждении?
 Большое значение в любом проекте играет роль лидера, ГИП, того, кто ведет производственную команду, и его заслуги невозможно недооценить. Но тем не менее, любой проект делается всегда командой. Именно поэтому номинация «Проект года» — исключительно командная, в ней не выделяются никакие персоналии, а будут отмечены именно достижения команды. Есть в премии и личные номинации, такие как «Руководитель проектной компании года», там мы уже именно руководителю отметим за его заслуги перед отраслью и своей компанией. В таких номинациях другая методология оценки.

Что помогает вам эффективно взаимодействовать с коллегами и экспертами отрасли?
 Клуб собирался по принципам обмена опытом и совместного развития. Мы ищем точки соприкосновения, то, где мы, объединившись, сможем получить более масштабный результат. Участники клуба, несмотря на конкуренцию, дружно общаются, активно и часто взаимодействуют, коллаборируются. Происходят и производственные кооперации, когда кто-то кого-то берет на подряд, и эффективный обмен опытом. Я часто привожу пример: у меня есть одна идея, у тебя есть одна идея, но если мы будем сотрудничать, у каждого будет по две идеи.

Чем может помочь клуб начинающим проектировщикам? Как в него вступить?
 Еще раз уточню, что наше сообщество — это именно объединение руководителей проектных компаний. Но если ты — начинающий руководитель, то, взаимодействуя с опытными коллегами, безусловно существенно повысишь шансы на успех. Например, у нас в клубе обсуждаются острые и актуальные вопросы: Как продавать проектирование? Как усилить маркетинг в проек-

ной компании? Как нанимать людей? Как вовлекать и удерживать ГИП? Как организовать работу проектной компании? Много профессиональных вопросов и много практического опыта участников, которые давно находятся на этом рынке. Сейчас активная пора бизнес-клубов, и, заходя в них, можно встретить очень много интересных и успешных людей из разных сфер. Но редко встретишь тех, кто представляет твою нишу и может поделиться адекватным опытом. У нас клуб людей именно с нишевым релевантным опытом, и это наша главная и основная ценность. Чтобы стать участником, нужно подать заявку на сайте, мы ее рассмотрим. У нас довольно жесткий отбор — одобряем только 17% всех заявок: для нас принципиально важно, чтобы наше сообщество было сильным, поскольку именно в этом его ценность для участников. Наша основная целевая аудитория — собственники и топ-менеджеры проектных компаний, директора по проектированию девелоперов. Если вы относитесь к перечисленным категориям, то вам легко удастся стать членом клуба.



Какова история создания НАРТ и его миссия?
Сергей Львов:
 Агентство создано полгода назад и сейчас активно набирает обороты. Изначально его создание стало естественным продолжением деятельности по организации крупных отраслевых мероприятий, которые мы проводим уже несколько лет по всей России при участии профильных сообществ девелоперов, строителей, урбанистов, архитекторов, поставщиков и производителей строительных материалов и оборудования — мы организуем различные форумы, конференции, круглые столы по темам строительства, девелопмента, развития территорий, затрагивая вопросы, актуальные для индустрии и касающиеся перспектив ее развития. На определенном этапе было принято решение о создании НКО «Национальное агентство развития территорий», чтобы вокруг этой организации объединить компании, которые хотят продвигаться на рынке, в том числе в регионы, и имеют в числе своих приоритетов инновационные идеи и новые смыслы. Мы собираем сейчас компетенции в первую очередь компаний, занимающихся маркетингом и развитием территорий, урбанистикой, архитектурой и проектированием, для того, чтобы продвигать инициативы по развитию регионов. Одно из ключевых направлений НАРТ — развитие рынка ИЖС, поселений нового формата, нового времени, развитие городов будущего, современных подходов к градостроению, а также развитие рынка, связанного с внутренним туризмом, — строительство туристических кластеров, глэмпингов, интересных локаций в видовых местах, ориентированных на здоровый образ жизни. Акценты таких проектов — соединение с природой, а также интеграция практик и возможностей для восстановления своего психологического и эмоционального состояния, потому что я лично убежден, что это очень важно и первостепенно в современном мире.

Каковы основные задачи НАРТ в настоящий момент?
 Одна из задач — наладить прочное взаимодействие с органами государственной власти, с федеральными и региональными представителями, чтобы продвигать инициативы бизнеса и совместными усилиями менять наш мир к лучшему.

Сейчас мы собираем разные рабочие группы, текущий акцент — это разработка документа по развитию поселений будущего, какими мы их видим: что там должно быть, какие стандарты, какое наполнение. Итог в виде некоего манифеста или же стратегического документа собирается представить в начале 2025 года. Он станет отправной точкой многих дальнейших действий.

ПРОЕКТИРОВАНИЕ



Оксана САМБОРСКАЯ

Мода на офис

Рабочие пространства зовут трудиться и проводить досуг

Офисная недвижимость сегодня переживает ряд изменений, которые окажут влияние на подъем этого сегмента рынка, особенно на фоне дефицита качественных площадей. На конец I полугодия 2024 года доля вакантных помещений в офисах класса А на рынке в целом составляла 9,1%, в пределах МКАД — 7,2, внутри Садового кольца — 6,5, а в ММДЦ «Москва-Сити» — 3,2%, отмечает партнер, директор департамента офисной недвижимости NF Group Мария Зиминова. Особенно ошутим недостаток крупных блоков: из всех предложений на рынке в офисах класса А доступно лишь семь лотов площадью более 5 тыс. кв. м. «Эти объекты расположены в совершенно разных районах, поэтому при желании компании не смогут арендовать несколько крупных офисных блоков в одном месте. Это 2,6% от общего объема предложений в сегменте. Качественные офисные помещения, как правило, реализуются еще до их ввода в эксплуатацию, что ограничивает доступность новых объектов для арендаторов», — говорит Мария Зиминова.

По данным директора коммерческого управления STONE Кристины Недря, в строящихся объектах, которые планируются к вводу в ближайшие два года, более 80% площадей уже реализовано. Эта тенденция, считает эксперт, обусловлена высоким интересом инвесторов к офисам на продажу в строящихся бизнес-центрах класса А.

Обратный процесс
 Дефицит офисного предложения связан не только с недостаточным вводом площадей, но во многом с изменением отношения к офисной работе. После пандемии и массового перехода на «удаленку» социологи и представители офисного сегмента прогнозировали «смерть» офисного рынка. Но пессимистичные прогнозы не сбывлись, и по статистике менее чем пяти лет офисы вновь входят в моду.

«Офис в настоящее время является ключевым фактором ведения успешной кадровой политики, настолько же важным, как уровень заработной платы, рабочий график или построение карьерного плана. Для некоторых отраслей он и вовсе приобретает стратегическую значимость, особенно в условиях жесточайшей борьбы за квалифицированных специалистов», — говорит руководитель архитектурного бюро Т+Т Architects Сергей Труханов.

Сотрудников в офисы для укрепления социальных связей и обмена опытом. По данным опроса ТАСС, так уже поступает более 65% компаний, в которых была предусмотрена удаленная работа.

«Сегодня практически во всех отраслях экономики наблюдается значительный кадровый голод, особенно среди квалифицированных специалистов. Поэтому бизнес старается сделать все, чтобы угодить соискателям, в том числе в контексте предоставления офисных пространств/режимов труда. Если сотрудник прост гибридный или удаленный, то работодатель вынужден идти навстречу. Для владельца бизнеса достаточно сложно найти правильный баланс, так как часть людей любит работать исключительно удаленно, а для других привычно и комфортно присутствовать в офисе. Поэтому сейчас (как и последние пять лет) в тренде гибридные модели, которые активно совершенствуются. Впрочем, после завершения периода пандемии и возврата многих специалистов из-за рубежа наблюдается общий рост интереса к физическому офису», — говорит глава архитектурного бюро HADAA Георгий Тогаев.

Переосмысление пространств
 Однако теперь, чтобы замотивировать сотрудников к работе в офисе, работодатель должен предложить им лучшие условия — речь идет не только о конкурентной заработной плате, но и о качественном и комфортном пространстве.

Постепенно мир возвращается к офисному формату работы, считает эксперт в сфере коммерческой недвижимости и управления активами Марина Толстошеева. По ее словам, последние исследования свидетельствуют, что коммуникация сотрудников в офисе являются залогом более высокой продуктивности. Тем не менее, многие компании вынесли в постковидный период уникальный опыт построения гибкого формата работы.

Офисы меняются в соответствии с запросами времени. Руководитель коммерческого департамента West Wind Group Елизавета Ильохина говорит о «новом прочтении офисов». Прежде всего происходит переосмысление концепции офисов. Речь о «коробочных»



бюро пространства гармонично сочетается с общественными зонами, создавая комфортные условия для труда и отдыха. Поиск баланса — главное кредо участников рынка на данный момент».

В будущем, прогнозирует Эрик Валеев, офисные пространства продолжат развиваться в направлении гибкости и многофункциональности, станут еще более вариативными и адаптивными к разным условиям, арендаторам. Прогнозируется рост спроса на коворкинги и небольшие офисные площади, ориентированные на гибридные команды. Все больше проектов будут интегрировать современные технологии, инженерные системы, такие как системы «умный офис». Также в новых проектах чаще начнут поддерживать высокие стандарты экологичности, которые из чисто маркетингового инструмента постепенно становятся обязательным критерием.

Состав и объем общественных площадей в офисе во многом зависит от запроса той или иной компании, размера пространства, местоположения и класса бизнес-центра. «В небольших помещениях часть функций оптимально «делегировать» в общие зоны, которые предоставляет деловой комплекс. А вот крупным компаниям, являющимся моноарендаторами целых корпусов, важно сосредоточить внутри себя максимальное количество опций и сервисов, создавая автономное существование. Это оказывает влияние на множество факторов от эффективности бизнес-процессов до качества логистики, например, сокращая трафик сотрудников во время обеда», — говорит партнер архитектурного бюро Syntaxis Алексей Зародков.

Один из магистральных трендов ближайшего будущего в создании офисных центров специалисты видят в том, что рабочее пространство может быть организовано где угодно и будет выходить за пределы непосредственно здания. «Важно, чтобы у сотрудников была возможность найти необходимую для решения задач инфраструктуру не только на рабочем месте или в переговорной, но и на этаже, объекте или в деловом кластере. Прекрасно, если есть возможность в любой момент выйти на улицу и получить нужные услуги. Когда городская среда проникает в офисный центр, у сотрудников появляется куда больше вариантов, как организовать рабочий день. В целом достижение эффекта бесшовности городской среды — цель современной урбанистики», — резюмирует Сергей Труханов.

Будущее для офисного рынка уже наступило, считает генеральный директор Business Club Property Management Андрей Четвериков. Застройщики будут предлагать клиентам комплексные бесшовные решения «под ключ». Для конечного пользователя офис должен быть не просто местом, где он работает, а целой экосистемой, где он сможет закрывать все имеющиеся потребности.

Во главу угла будут ставиться гибкость, скорость, сервисы и функции, позволяющие не только привлечь человека в деловое пространство, но и удержать его там. Со временем офисы будут становиться все более технологичными, освобождая клиентов от рутинных задач и оптимизируя их затраты.

НЕДВИЖИМОСТЬ

Снимать или не снимать?

Москва отказалась от строительства апартментов, а остальной стране они нужны?

Антон МАСТРЕНКОВ

Дискуссии о правовом статусе апартментов длятся в России уже почти десять лет. С одной стороны, для миллионов россиян это альтернатива более дорогому формату недвижимости — классическому жилью с пропиской, с другой — власти российских мегаполисов говорят о дисбалансе развития городских территорий, который вызывает такая застройка. Москва стала первым субъектом РФ, отказавшимся от строительства апартментов. Это решение «отсечет» бюджетный сегмент жилья в столице, но может стимулировать соседний рынок — областной.



В поисках консенсуса

Юридически апартменты не являются жилым помещением, в них возможна только временная регистрация, не предусмотрены специальные требования к планировке и условиям проживания, обеспечение инфраструктурой не гарантируется ни застройщиком, ни органами власти. Президент РФ поручил правительству до 1 августа 2021 года внести в законодательство изменения, направленные на определение правового статуса апартментов. Группа сенаторов и депутатов разработала соответствующий законопроект, в конце апреля 2021 года документ был внесен в Госдуму и с тех пор находится на стадии обсуждения и доработки.

Сначала власти рассматривали вариант — приравнять апартменты к обычному жи-

лью, затем предлагали применять это правило только для новых объектов, в итоге же предложили считать апартменты особым типом жилья, похожим на отели. Также обсуждалась идея дать гражданам право официальной прописки в апартментах и взимать с них плату за коммунальные услуги как в обычных квартирах.

О дискуссии на тему апартментов неоднократно высказывался и вице-премьер РФ

Марат Хуснуллин. Еще несколько лет назад он предлагал ввести на законодательном уровне понятие «многофункциональный дом», что позволило бы в одном здании размещать и офисы, и жилье. «Пока мы не можем найти консенсус в решении этого вопроса. Позиция в регионах разная — некоторым субъектам Федерации апартменты не нужны из-за возможной социальной нагрузки. Но сделаем попытку еще раз в рамках нового проекта «Инфраструктура для жизни», — пояснил он.

Спрос рождает предложение

Надо признать, апартменты в крупных городах России пользуются высоким спросом, и одна из причин этого — их удачная локация. Дело в том, что такие проекты удается размещать на площадках, где дома со статусом жилья построить весьма затруднительно или невозможно, а это, как правило, участки в центральных районах и в непосредственной близости от крупных транспортных артерий.

Еще одна и, пожалуй, главная причина популярности формата апартментов — цена, которая ниже аналога со статусом жилья. Как отметил руководитель «ЦИАН. Аналитики» Алексей Попов, разница в стоимости покупки между сопоставимыми по качеству апартментами и квартирами составляет 10-15%. Строительство апартментов выгодно и девелоперам: не надо тратить на сопутствующую инфраструктуру.

Российская столица — абсолютный «чемпион» по объему строительства таких комплексов: на нее приходится порядка трети всех возводимых в стране апартментов. По данным ЕРЗ.РФ, с 2016 года в Москве 79 застройщиков ввели в эксплуатацию 179 корпусов с апартментами. На конец августа этого года еще 75 таких зданий (8,6 тыс. лотов) от 45 компаний находятся на разных этапах строительства.

Особый путь Москвы

Первым регионом, решившимся на самостоятельное регулирование в сфере жилищного строительства, стала Москва. Столичные власти неоднократно отмечали несоответствие апартментов общей градостроительной политике города, и в конце октября 2021 года заместитель мэра Москвы Владимир Ефимов объявил о запрете их возведения. Важно подчеркнуть, что речь в данном случае идет только о новых проектах, запущенные же предполагается завершить. «Мы прекратили принимать такие градостроитель-

ные решения потому, что это вопрос обеспечения необходимой инфраструктурой. Другая проблема апартментов — к ним нельзя предъявить требования санитарно-эпидемиологических норм по площади, планировке, уровню шума и прочему, значит, невозможно гарантировать горожанам безопасные и безвредные условия жизни», — пояснил Владимир Ефимов.

Отметим, это не первое серьезное решение мэрии, призванное изменить ситуацию на рынке жилья в регионе: всего несколько месяцев назад в столице приняли решение — не строить квартиры меньше 28 кв. м. По мнению властей, для покупателей такие квартиры невыгодны, хотя их стартовая цена и кажется привлекательной. «Доступность микроквартир обманчива: если смотреть на стоимость квадратного метра, то чем меньше квартира, тем метр дороже, причем в некоторых случаях существенно. Получается, чем меньше площадь квартиры, тем больше зарабатывает девелопер и тем больше переплачивает покупатель», — объяснил Владимир Ефимов.

Регулировать, а не запрещать

Такой комплекс решений по реформированию столичного рынка жилья может привести к серьезным последствиям. Ведь ранее, когда Москва отказалась от строительства микроквартир, участники рынка прогнозировали перетекание нереализованного низового спроса в сегмент апартментов, но теперь и эту возможность «прикрыли». Таким образом, город фактически задает вместе с декларируемым стандартом качества минимальный порог входа на рынок жилья, который по сравнению с текущими ценами значительно вырастет.

Декан факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгений Михайленко считает, что в нынешних условиях апартменты — это одна из немногих возможностей приобрести недвижимость по приемлемой стоимости: «С окончанием программы господдержки на покупку новостроек, неоднократным повышением ипотечной ставки, а также отказом от строительства малогабаритного жилья бюджетный сегмент недвижимости становится все менее и менее доступным».

Другим следствием такого запрета может стать перенос проектов строительства апартментов в область: запрет на малометражные квартиры столицы и Подмоскovie привнес синхронно, а вот запрет апартментов в области не состоялся. Не получится ли так, что уже в ближайшее время в городах-спутниках вдоль МКАД вырастут новые объемы более дешевого жилья, и люди, которые едут из регионов на заработки в Москву, вынуждены будут селиться там, «разгоняя» и без того запредельную маятниковую миграцию?

Боле того, по мнению председателя московского центра урбанистики «Город» Алексея Расходчиков, запрет на апартменты противоречит логике развития современных городов. «Они имеют очень важное преимущество — их можно использовать и как жилье, и как офис. То есть мы получаем те самые гибкость и многофункциональность недвижимости, которые так востребованы в постиндустриальной экономике. Жесткое разделение жилой и нежилой недвижимости досталось нам как пережиток старой индустриальной системы, но сегодня эта модель не работает, потому что в Москве нет уже ни больших заводов, ни рабочих кварталов», — подчеркнул он.

Резюмируя, можно сказать, что большая часть экспертов считает нужным законодательно отрегулировать рынок апартментов, а не запрещать его. «Подобный формат недвижимости имеет не только плюсы, но и минусы, однако многие из недостатков апартментов даже не замечаются жителями. Я сам живу в апартментах, и меня полностью устраивает подобный формат. А недостатки можно скорректировать путем законодательного регулирования», — поделился Евгений Михайленко.

НЕДВИЖИМОСТЬ



На границе миров

Арендная недвижимость по-прежнему в поиске своего статуса

Оксана САМБОРСКАЯ

Апартменты — сегмент, вечно стоящий на границе двух миров, — жилье и нежилье. Поэтому все процессы, законодательные и рыночные, связанные с жильем, влияют на него в полной мере, как и процессы, происходящие в нежилых сегментах. Так произошло и в этом году. Интерес к апартментам (которые, кстати, не жалуют московские власти — на столичный рынок выходит меньше апартментов, чем в прошлые годы) подогрели сразу несколько событий: запрет на строительство квартир площадью менее 28 метров сначала в Москве, а затем в Санкт-Петербурге и других городах, и прекращение действия льготной ипотеки.

В этих условиях апартменты остаются интересной опцией для покупки как в инвестиционных целях, так и «для себя». На сегодня объем строительства в данном сегменте составляет более 4 млн. кв. м в целом по России. По-прежнему наибольшее количество апартментов строится в Санкт-Петербурге (по данным «Петербургской недвижимости», в 2024 году будет введено апарт-отелей на 4 900 юнитов) и Москве (по данным bNMAP.pro, на данный момент в старых границах Москвы реализуется 7,66 тыс. лотов апартментов в 164 корпусах 115 проектов). «Но наиболее значимый прирост за последние годы произошел в регионах, в частности, в районах Черноморского побережья, где увеличился туристический поток», — рассказывает о ситуации в этом сегменте рынка генеральный директор ГК PLG, председатель комитета РГУД по гостиничной недвижимости Марина Павлюкевич.

Меньше 28

Эксперты также видят радужные перспективы развития рынка апартментов в связи с запретом строительства мини-квартир. По словам коммерческого директора компании COLDY Василия Квливидзе, запрет на новое строительство квартир площадью менее 28 кв. м в целом подстегнул спрос на такие объекты в сданных и строящихся проектах. Но пока этого предложения на столичном рынке недвижимости еще довольно много.

Сейчас наблюдается более общий тренд — в столице в целом уменьшается число апарт-комплексов. Если еще в прошлом году ежемесячно в продажу выходили 1-2 ново-

стройки с предложением такого формата недвижимости, то с начала 2024 года, говорит эксперт, на рынке появились лишь пара новых апарт-комплексов.

На этом фоне спрос на апартменты растет. Так, рассказывает Василий Квливидзе, с июня по август нынешнего года число запросов с ключевыми словами «купить апартменты» в самой крупной российской поисковой системе увеличилось на 60%. «Наша статистика реальных продаж апартментов также коррелирует с ростом числа поисковых запросов: в июне-августе было заключено в два раза больше сделок, чем в весенние месяцы», — говорит эксперт.

Помимо вымывания предложения, на эту ситуацию повлияли и другие факторы. Так как на апартменты не распространялась массовая льготная ипотека, после окончания действия программ с господдержкой апартменты оказались наиболее доступным и инвестиционно-привлекательным предложением на рынке недвижимости.

Основатель bNMAP.pro и «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова тоже считает, что в этой ситуации апартменты в плюсе: на них не распространяется ограничение по площади квартир, поскольку они не являются жильем, а значит, можно предположить, что те, кто заинтересован в небольших лотах, а их немало, обратят свое внимание именно на апартменты: на первичном рынке только для этого типа объектов будет доступна мелкая нарезка. «Как правило, — говорит Ирина Доброхотова, — в идеальных рыночных условиях цена на дефицитный объект растет с ростом спроса. Однако в условиях дорожной рыночной ипотеки — а на апартменты не действуют льготные программы с субсидированной ставкой — этот рост цены может быть несколько ограничен. Для сохранения конкурентоспособности цены на мелкие лоты должны будут находиться на уровне существенно ниже уровня цен на самые бюджетные маленькие квартиры».

С тем, что цены на апартменты расти не будут, согласна руководитель коммерческого департамента West Wind Group Елизавета Ильохина, но, с ее точки зрения, причины тут другие: «Ни предстоящий дефицит апартментов, ни ограничения по минимальной площади в квартирном сегменте не приведут к удорожанию юнитов, росту продаж и тем более к наращиванию объемов строительства, так как вряд ли изменится стрем-

ление города полностью преобразовать этот рынок».

Возможно, немного вырастут продажи апартментов гостиничного типа, поскольку к ним меньше всего замечаний, но и они все больше будут использоваться по прямому назначению, а не как альтернатива жилью, считает Елизавета Ильохина.

Нежилье-жилье-нежилье

Практически все время, что существует рынок апартментов, поднимается вопрос об их переводе в жилье и об уравнивании в правах владельцев апартментов и владельцев квартир. Рынку Москвы такие случаи известны, но это никогда не носило системного и массового характера. Городские власти уже на раз давали понять: проблема нерешаема, и все новые всплески таких разговоров — чистой воды популизм.

Вопрос в том, напоминает Марина Павлюкевич, что апартменты возводятся на территориях, на которых по тем или иным причинам невозможно построить жилье. Причины могут быть разные, в том числе близость к санитарным зонам объектов. Кроме того, при строительстве апартментов действуют иные, в отличие от жилых домов, нормы обеспечения социальными объектами. Таким образом, перевод апартментов в жилье влечет за собой необходимость пересмотра и других действующих законодательных норм, и при рассмотрении этого вопроса нужен комплексный подход.

Не стоит забывать, что апартменты давно зарекомендовали себя не только как удобный формат для жизни, но и как инвестиционный инструмент. Например, апарт-отели в Санкт-Петербурге демонстрируют стабильную доходность даже в условиях сезонных колебаний, загрузка в летний сезон 2024 года была порядка 90%. Рост показателей доходности также показывает, насколько эффективным может быть этот формат при правильном управлении с точки

зрения инвестирования и получения пассивного дохода.

Исполнительный директор девелоперской компании Glincom Иван Татаринов согласен: тот объем апартментов, который был введен в эксплуатацию, уже более-менее «абсорбировался» городом, а новые разрешения на строительство таких объектов не выдаются. Соответственно, актуальность этого вопроса, вероятно, не будет дальше нарастать. В случае с жильем, напоминает Иван Татаринов, апартменты очень разные: есть проекты, реализованные вообще фрагментарно в каких-то административных зданиях, чуть ли не в подвалах, с нарушением всех возможных требований к жилью. Таким образом, чтобы переводить апартменты в жилье, требуется сделать огромную работу — собирать межведомственную комиссию, которая будет инспектировать все проекты, заседать, принимать решения и так далее, и так далее. «Плюс у реализованных проектов нет единого юриста, с которым необходимо вести диалог, а управляющие компании занимаются лишь управлением и эксплуатацией объектов. То есть нужно создавать какие-то инициативные группы, процессуально это очень сложный вопрос. Никто не знает, как правильно его организовать. Кроме того, актуальность его не будет дальше усиливаться с учетом того, что фактически в Москве апартменты строить не дают, поэтому, может быть, все останется как есть», — считает эксперт.

СКЛАДЫ РОССИИ

www.skkladyrussia.ru

28 НОЯБРЯ

11-Й ОТРАСЛЕВОЙ ФОРУМ

САМЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ

ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ НА НАШ КАНАЛ В TELEGRAM! @SKLADRUSSIA

III МЕЖДУНАРОДНЫЙ СИМПОЗИУМ НК ИКОМОС, РОССИЯ

27/11 2024

Мероприятие соберет представителей научного и профессионального сообщества из разных регионов России и других стран для обсуждения вопросов сохранения культурного наследия.

Приуроченный к Году семьи, Симпозиум подчеркнет важность социального института в сохранении накопленных знаний, профессионального опыта и их передаче следующим поколениям.

ЧТО ЖДЕТ УЧАСТНИКОВ?

- РОЛЬ ИСТОРИЧЕСКОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЛАНДШАФТА В УСТОЙЧИВОМ РАЗВИТИИ ГОРОДА.
- АДАПТАЦИЯ ОКН К СОВРЕМЕННЫМ УСЛОВИЯМ: ИСТОРИЧЕСКИЕ, ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ.
- ЕЖЕГОДНАЯ ОТЧЕТНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ НК ИКОМОС, РОССИЯ

Плениарная сессия | Ключевая сессия | Региональная повестка

В рамках деловой программы эксперты расскажут о современных технологиях реставрации, редевелопмента и восстановления памятников архитектуры, а также поделятся способами их интеграции в современную жизнь городов и регионов.

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:

UNESCO | ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ | Департамент культурного наследия города Москвы | Департамент культуры города Москвы | МУЗЕЙ МОСКВЫ | УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ

ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»:
В Москве в районе Щукино появится инновационное театральное пространство



МИХАИЛ МОЛЧАН



МИХАИЛ МОЛЧАН



DSTANCIA.RU

На ближней Станции сойду

В Москве сохранили еще одно историческое депо

Оксана САМБОРСКАЯ

В Москве завершился реновационный проект исторического вагонного депо Московско-Курской железной дороги рядом с метро «Курская». Здесь появилось мультифункциональное пространство, получившее название D_Станция.

Здание площадью 3 875 кв. м на участке в 0,45 га состоит из двух корпусов. Оно было построено в 1906 году и в основном функционировало в качестве дополнительной технической постройки, тогда как главное депо располагалось в районе современного Курского вокзала.

Начиная с 1990-х годов — оно не использовалось по назначению, а в какой-то момент там даже случился пожар. В 2000-2010-х объект стал одним из самых известных в столице стихийных арт-сквотов, где проводились неформальные выставки, концерты, спектакли, перформансы, а со стороны мало кто подозревал, какой потенциал в нем заложен.

Для архитекторов проекта — архитектурного бюро T+T Architects — он стал показательным, даже с учетом того, что у компании богатый опыт в реновационном строительстве. «Крайне интересно во всех контекстах было поработать со зданием, не обладающим охранным статусом, именно как с памятником, детально оберегая его историческую идентичность. Мы надеемся, что нам удастся не только вдохнуть новую жизнь в старое депо, но и придать мощный импульс развитию окружающих территорий», — говорит руководитель T+T Architects Сергей Труханов.

Для доступа к депо организуются новые пешеходные связи, раскрываются ранее недоступные маршруты, предпринимаются комплексные действия по интеграции пространства в городскую ткань.

Новая жизнь депо подразумевает не только бережное восстановление бывшего вагоноремонтного цеха с сохранением уникального исторического образа и с приспособлением к современному использованию, но и благоустройство прилегающей территории, задействование которой предполагает различные сценарии общественных активностей.

Вдоль здания появится благоустроенный маршрут, позволяющий организовать более комфортный путь от Курского вокзала к улице Казакова, благо-

даря чему территория получит дополнительный трафик. Построена лестница на мост через железнодорожные пути, которая позволила улучшить пешеходную связанность разных частей района. Кроме того, с моста открывается красивый вид на D_Станцию, что привлекает горожан.

В ближайшее время проект будет заполнен резидентами и станет оживленной точкой общественной и деловой жизни в центре Москвы.

«Проект предусматривал комплексное преобразование здания исторического вагонного депо Московско-Курской железной дороги и его мультифункциональное наполнение. Помимо обустройства ресторанов, кафе и развлекательных площадок, здесь появятся офисы», — рассказал Сергей Труханов.

Общественное и гастрономическое пространство D_Станция откроет свои двери в интервале с января по май 2025 года.



МИХАИЛ МОЛЧАН



DSTANCIA.RU