



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№41 (10568) 18 октября 2019

Учебная тревога

Общественный совет
при Минстрое обсудил
проблему кадров

Владимир ТЕН

В среду в Москве прошло заседание президиума Общественного совета при Минстрое России. Значительное место в повестке дня было отведено вопросам кадрового обеспечения строительной отрасли и ЖКХ. С обстоятельным докладом о развитии кадрового потенциала и системы квалификаций в строительстве в проекте Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года выступил и.о. ректора НИУ МГСУ Андрей Волков. Он констатировал, что за последние десятилетия обеспеченность строительных организаций специалистами с высшим образованием, освоившими требуемые профессиональные программы, снизилась почти в полтора раза. При этом заметно выросла доля лиц пенсионного возраста и одновременно снизилась доля персонала, находящегося в экономически активной возрастной категории до 40 лет. Происходит отток кадров из отрасли, и более 10% появляющихся рабочих мест остаются вакантными. По оценке Андрея Волкова, дефицит инженерных кадров, экономистов и руководителей, других специалистов с высшим профильным образованием в отрасли превышает 100 тысяч человек, и этот дефицит в ближайшие годы восполнить будет невозможно.

По мнению руководителя НИУ МГСУ, одной из ключевых проблем в системе среднего профессионального и высшего образования России является разрыв между требованиями к результатам обучения, сформированными при реализации основных профессиональных образовательных программ, и фактическими потребностями отрасли. Андрей Волков упрекнул строительные компании в том, что они практически никак не участвуют в подготовке квалифицированных кадров, отметив, впрочем, что для этого есть и объективные причины — в современных обстоятельствах строители лишены возможности планировать свою деятельность на длительную перспективу.

Окончание на с. 3

ISSN 0491-1660



91770491166776

Невзирая на трудности

Строительство жилья для пострадавших
от паводка будет ускорено



В Тулуне в микрорайоне Березовая Роца возводится около четырехсот индивидуальных жилых домов

Сергей НИКОЛАЕВ

Президент России Владимир Путин провел в Кремле совещание по вопросам ликвидации последствий паводков в

ряде субъектов РФ. Речь на совещании шла, в частности, о выплате компенсаций пострадавшим, строительстве и капитальном ремонте жилья, соцобъектов и транспортной инфраструктуры. Глава государства отме-

тил, что на программы восстановления выделяются значительные средства из федерального бюджета. «Надеюсь, что не будет больше информации о том, что средства пришли, но до исполнителей или до гражд-

дан, которые имеют право на получение пособий, эти деньги не доходят, — сказал президент. — Знаю, что сегодня есть, к сожалению, и замечания к качеству восстановления образовательных учреждений, некоторых других объектов».

Президент подчеркнул важность организации всего комплекса восстановительных работ с учетом приближающейся зимы. «Нам нужно понять, где и как люди будут жить, как будут решаться вопросы, связанные с «социалкой» — больницы, поликлиники, детские сады, школы, — как это все будет работать?» — сказал Владимир Путин. Важно также понимать, как пострадавшие регионы пройдут осенне-зимний отопительный период. «Здесь не должно быть вообще никаких сбоев», — заявил президент, добавив, что не надо забывать о поддержке сельхозпроизводителей, малого и среднего бизнеса, а также о возмещении ущерба личным подсобным хозяйствам.

В ходе совещания вице-премьер РФ, председатель правительственной комиссии по ликвидации последствий паводков в Иркутской области Виталий Мутко рассказал о мерах по обеспечению пострадавших от паводков граждан жильем. На данный момент жилищные сертификаты в регионе получили 78% граждан, которые утратили свои жилища.

Окончание на с. 2

От теории к практике

Участники II Российской молодежной архитектурной биеннале
попытаются оживить казанские промзоны

Оксана САМБОРСКАЯ

Основной целью молодежной архитектурной биеннале, учрежденной Минстроем РФ и правительством Республики Татарстан, является поддержка молодых архитекторов и активное вовлечение их в сферу градостроительства. В этом году биеннале пройдет во второй раз, ее тема — вторая

жизнь промышленных пространств.

«В этом году мы немного уложили условия для конкурсантов и предложили им создать не вымышленный проект, а придумать идеи редевелопмента реально существующих промзон в Казани, — рассказывает директор биеннале Наталия Фишман-Бекмамбетова. — Думаю, интересных решений будет мно-

го, потому что специалисты у нас есть — надо только дать им возможность для работы».

Молодые архитекторы разрабатывают проекты ревитализации территорий завода «Сантехприбор» и портового элеватора. «Сантехприбор» расположен в бывшем производственном квартале, фасад одного из его корпусов является объектом культурного наследия. Сейчас за-

водские площади пустуют, несмотря на хорошее местоположение в непосредственной близости от центра города. Казанский портовый элеватор тоже находится почти в центре, рядом с Речным портом, и может стать еще одним интересным местом на карте города.

«Актуальность темы промышленных построек, не используемых по назначению, сложно переоценить, практически каждый российский город сегодня сталкивается с необходимостью их переосмысления, — считает куратор биеннале, архитектор Сергей Чобан.

Окончание на с. 14

НОВОСТИ



Вице-премьер правительства РФ Виталий Мутко во время рабочей поездки в Иркутскую область

Цитата в тему

ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ВИТАЛИЙ МУТКО: «Негоже, когда представители правительства РФ или президент должны приезжать в регион и решать элементарные вопросы, например, как помочь с дровами или устроить ребенка в образовательное учреждение»

думаться о благоустройстве будущих микрорайонов.

«Объем работ по восстановлению социальной, транспортной инфраструктуры, конечно, огромный, — отметил Виталий Мутко. — Программа масштабная, на нее выделен большой объем федеральных средств. Эти районы никогда таких финансовых объемов не получали. Есть возможность создать новую среду для жизни, но зависит это будет и от общестественности, и от руководителей муниципальных образований. Жилье в пострадавших районах должно быть к концу следующего года восстановлено».

В ходе осмотра стройплощадок в городе Тулун, на которых уже возводится жилье для пострадавших, губернатор Сергей Левченко рассказал, что до нового года в городе нужно построить три жилых блока по 24 квартиры каждый. В микрорайоне Угольщикова возводится 21 многоквартирный дом. К концу этого года планируется сдать три секции на 72 квартиры, а в 2020 году здесь будет построено 496 квартир. Тем временем в микрорайоне Березовая Роща уже возведено несколько домов. Всего планируется построить 1,5 тысячи индивидуальных жилых домов.

«В целом могу сказать, что проделана серьезная работа, но пока есть отставание от графика на 2-3 недели, — прокомментировал увиденное Виталий Мутко. — Здесь есть объективные причины, связанные с экспертизой, которая никогда не касалась индивидуального домостроения, проектированием, подготовкой земельных участков. Все это требует времени. Всегда нулевой цикл менее заметен, но все равно мы должны ускориться. Важно, что теперь люди могут самостоятельно строить — вышло соответствующее постановление регионального правительства. Нужно, чтобы муниципалитет быстрее снял ограничение для оформления участков вне конкурса и нарезал участки».

На встрече с главами муниципалитетов вице-премьер рекомендовал взять опыт Тулуна за основу и начать освоение участков под жилую застройку

ку в Нижнеудинске, Тайшетском и Чунском районах, где земельные работы на выбранных участках пока не начались. По мнению вице-преьера, уже сейчас надо думать о дальнейшем развитии строящихся районов, в том числе начинать улучшать дорожную инфраструктуру, прорабатывать вопрос с запуском общественного транспорта.

Во время встреч с жителями вице-премьер принял в работу множество обращений от тулунчан, чьи дома не вошли в федеральную программу восстановления жилья после наводнения, но находятся в крайне неудовлетворительном состоянии. «В Тулуе старый фонд, есть целые районы с высоким уровнем грунтовых вод. Ни Тулун, ни Нижнеудинск вообще не имеют никакой ливневой канализации, водоотведения, любой дождь, и в подвалах стоит вода. В связи с этим нужен ряд решений, — сказал в связи с этим Виталий Мутко. — В следующем году мы сделаем обследование города и особенно райо-

10 890

домов оказалось в зоне подтопления в Иркутской области

нов вокзала, улицы Совхозной, всего что вокруг железной дороги. Найдем решение по водоотведению». Кроме того, по словам Виталия Мутко, оба муниципалитета должны в особом порядке войти в федеральную программу по расселению из аварийного жилья.

Как рассказали «СГ» в правительстве Иркутской области, по состоянию на 13 октября 2019 года установлено, что в зоне подтопления необходимо снести или отремонтировать 7727 домов (9635 помещений). Гражданам выдано 5278 свидетельств на приобретение нового жилья. Оплачено 1418 свидетельств на общую сумму около 4 млрд рублей. Поступило 2232 заявления на предоставление свидетельств на капитальный ремонт поврежденных жилых помещений, по ним принято 1647 решений, в том числе 1362 положительных (на общую сумму 412,3 млн рублей). По информации ГКУ «Служба заказчика Иркутской области» перечислены средства по 346 свидетельствам на общую сумму почти 54 млн рублей.

Невзирая на трудности

с.1

1575 пострадавших семей свои жилищные вопросы уже решили. На это потрачено 4,3 млрд рублей, заявил вице-премьер. Кроме того, 2,58 млрд рублей выплачено в виде компенсаций за утраченное имущество (по 10 тыс. рублей). По словам Виталия Мутко, практически все средства, выделенные правительством РФ, доведены до граждан.

Ранее, 14-15 октября, Виталий Мутко проинспектировал ход строительства жилья и объектов инфраструктуры в пострадавших от стихии населенных пунктах, провел совещание с главами муниципальных образований области и встретился с местными жителями. Запред правительства подчеркнул необходимость активизации работ по строительству жилья для граждан, а также призвал местные власти уже сейчас за-

Справочно

■ 18 сентября 2019 года распоряжением правительства России была утверждена «Программа по восстановлению жилья, объектов коммунальной, энергетической, гидротехнической, социальной и транспортной инфраструктуры, объектов связи, административных зданий и сооружений, поврежденных или утраченных в результате наводнения на территории Иркутской области». Предполагаемые объемы финансирования программы составляют 43,3 млрд рублей. В рамках ее реализации необходимо восстановить 133 объекта социальной сферы, в том числе 55 первоочередных (22 объекта образования, 14 детских садов, 17 медицинских учреждений, два объекта социальной защиты населения).

Другая вода

В районах, пострадавших от паводков, идет восстановление коммунальной инфраструктуры

Елена КУТЕРГИНА

В городах Иркутской области, пострадавших от паводков, активно идет строительство и восстановление объектов водоснабжения и водоотведения (ВиВ). Строители стараются успеть сделать максимум возможного до наступления холодного сезона, когда работы, как правило, останавливаются. В Тулуе и Нижнеудинске, где сильнее всего пострадала коммунальная инфраструктура, идет восстановление 5 объектов водоснабжения и 11 объектов водоотведения. В Нижнеудинске на 70% выполнен ремонт городского, а также транспортного водозабора, вода подается горожанам в штатном режиме. Параллельно ведутся проектно-исследовательские рабо-

ты для строительства Центрального городского водозабора — эти работы выполнены на треть.

Водозабор «Красный Яр» в городе Тулуе восстановлен на 70%, в дальнейшем здесь планируется строительство нового капитального объекта. Кроме того, в Тулуе и Нижнеудинске ремонтируются и проектируются новые канализационно-насосные станции (КНС) и канализационные очистные сооружения (КОС).

В Тулуе аварийно-восстановительные работы на 100% выполнены на КНС-5. На КНС-3 и КНС-4 работы завершаются. В Нижнеудинске полностью запущен в работу напорный канализационный коллектор от КНС «Рынок» до переулка Уватский. Этот объект, а также еще шесть объектов водоотведения, восстановленные временно, будут заменены в дальнейшем на новые. Уже ведется разработка проектной документации для реконструкции напорного коллектора от КНС

«Автобаза» до КОС и самой КНС, самотечной канализации, КНС «Стадион», КНС «Слюдфабрика» и КОС со сбором в реке Уда. Всего в зоне паводков в Иркутской области к 2021 году планируется восстановить, реконструировать и построить 27 объектов коммунальной инфраструктуры, включая объекты теплоснабжения и ливневой канализации.

Продолжается также строительство жилья. Так, в новом микрорайоне Тулуна, где утрачено больше всего домов, создают основания под ленточные фундаменты МКД. В микрорайоне угольщикова, например, готовы девять из двадцати одного основания под фундаменты двухэтажных многоквартирных домов. Работы на строительной площадке ведутся подрядчиком ежедневно. Выполнена очистка строительной площадки от лесонасаждений, начаты земляные работы для устройства котлованов под фундаменты входных групп.



Завершаются работы по восстановлению и капитальному ремонту водозабора «Красный Яр» в Тулуе

Учебная тревога



черкнув, что отечественная система подготовки кадров для строительной отрасли традиционно не поспевает за трендами рынка. Во всем мире ситуация на рынке труда очень быстро меняется. В самое ближайшее время перемены затронут более трети профессий, представленных на рынке. Множество людей в строительном секторе оказывается в ситуации недо- или переквалификации.

Логичным продолжением темы кадрового потенциала стало обсуждение развития национальной системы квалификаций в отраслях строительства и ЖКХ. Напомним, что в России создано 37 советов по профессиональным квалификациям в различных отраслях. Они формируются по решению Национального совета при президенте России по профессиональным квалификациям по определенному виду деятельности на базе общероссийских и иных объединений работодателей, ассоциаций (союзов) и иных организаций, представляющих и (или) объединяющих профессиональные сообщества. В рамках заседания Президиума Общественного совета со своими докладами выступили руководители советов по профессиональным квалификациям в ЖКХ, в лифтовой отрасли, в области инженерных изысканий, градостроительства и архитектурно-строительного проектирования.

с.1

Приоритетами развития строительной отрасли, по мнению Андрея Волкова, сегодня являются непрерывное повышение квалификации всех специалистов и совершенствование института объективного подтверждения профессиональных компетенций. А стратегической целью развития системы отраслевого образования и.о. ректора МГСУ считает обеспечение потребностей строительного комплекса в квалифицированных кадрах, планирование и равномерное развитие кадрового потенциала. Для этого необходимо решить ряд задач, в числе которых формирование центра ответственности по мониторингу рынка труда, анализу, перспективному планированию и развитию кадрового

потенциала строительной отрасли на базе Минстроя РФ, Минобрнауки и Международной общественной организации содействия строительному образованию (АСВ); создание национального отраслевого информационного ресурса (регистр) профессиональных кадров; формирование эффективной организационной и экономической модели интеграции профильных образовательных организаций и организаций, действующих в реальном секторе экономики.

Обеспокоенность и.о. ректора положением дел в области кадров разделяет и первый заместитель гендиректора АНО «Национальное агентство развития квалификаций» Юлия Смирнова. Она привела статистику о тенденциях и изменениях на современном рынке труда, под-

Кострома малоквартирная

В области активно строят индивидуальные и малоэтажные дома

Татьяна ТОРГАШОВА

Значительную долю нового жилищного строительства в Костромской области составляют индивидуальные и малоэтажные (малоквартирные) дома. По данным департамента строительства, ЖКХ и ТЭК области, из 725 домов (148 тыс. кв. м), сданных в эксплуатацию за прошедшие месяцы 2019 года, 686 относятся именно к этой категории, оставшиеся 39 — многоквартирные.

«Многие люди сегодня предпочитают жить рядом с городом в индивидуальном или малоквартирном доме. С другой стороны рынок требует быстро строить и быстро продавать. Обоим этим условиям отвечает малоэтажное жилищное строительство с применением материалов нового поколения и быстровозводимых технологий, — считает губернатор области Сергей Ситников. — Руководству отрасли необходимо стимулировать развитие такого строительства в регионе, в том числе с использованием механизма жилищно-строительной кооперации».

Сегодня в области определены земельные участки под возможную комплексную застройку индивидуальными и малоэтажными домами, решается вопрос обеспечения этих участков коммунальной и социальной инфраструктурой, в том числе за счет федеральных средств. Кроме того, прорабатываются вопросы ускоренного перехода на банковское сопровождение процесса финансирования таких строек.

В регионе сформировались несколько точек, где данный вид жилищного строительства развивается особенно активно. Это ЖК «Экоград» в Бакшеевском сельском поселении, поселок «Первый» в Костроме, микрорайон «Южный» в деревне Ключниково Костромского района, комплекс «Скандинавская деревня» на берегу Волги.

Планируется, что до конца текущего года в регионе будут сданы в эксплуатацию еще 140 домов общей площадью 80 тыс. кв. метров. Значительная часть этого объема также придется на индивидуальные и малоквартирные дома.

Путем покупки

В Ростовской области расселяют аварийное жилье

Сергей ВЕРШИНИН

В городах Усть-Донецке и Новошахтинске (Ростовская область) 114 человек, чье жилье было признано аварийным, получили ключи от новых квартир. В Новошахтинске за счет средств областного и местного бюджетов для переселенцев были приобретены жилые помещения в доме на Прохладной улице, сданном в эксплуатацию в июле 2019 года. А в Усть-Донецке за счет средств областного и местного бюджетов для 34 семей были куплены квартиры в доме на улице Юных Партизан. Этот дом введен в эксплуатацию в июне 2019 года.

Всего к 2024 году в Ростовской области предстоит расселить 159 тыс. кв. метров аварийного жилья. Процесс этот сегодня сталкивается с определенными трудностями. Дело в том, что до сих пор основным способом обеспечения переселенцев жильем была именно покупка муниципалитетами квартир по договорам долевого участия. Однако после начала в июле этого года реформы жилищного строительства делать это можно только через счета эскроу. Между тем, лишь немногие застройщики Ростовской области перешли на новую систему. Поэтому теперь преобладающим способом стала выплата переселенцам денежной компенсации за подлежащее сносу жилье. Однако и здесь все оказалось не просто. Возникают ситуации, когда получившие деньги люди уже выехали из аварийного жилья, но еще не купили новое. Для их временного размещения требуется маневренный жилой фонд. В середине года его площадь составляла 11,3 тыс. кв. метров, из которых пригодны для проживания были только 6,6 тыс. кв. метров. Наконец, третий способ — это строительство нового жилья. И хотя министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области всячески рекомендует такой



В Новошахтинске переселенцы из аварийного жилья получили ключи от новых квартир

путь решения проблемы, пока эта практика развита в области слабо. Жилье для обитателей «аварийки» строится только в одном районе области — Миллеровском.

По состоянию на 1 июля 2019 года аварийными в Ростовской области были признаны 760 домов, в них проживали более 12,5 тыс. человек. В числе этих зданий аварийные многоквартирные дома, расселение которых предусмотрено региональным проектом «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Он реализуется в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Аварийные дома расположены в 27 донских муниципальных образованиях.

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ СЕРГЕЙ КУЦ: «До 1 сентября 2025 года в Ростовской области предусмотрено переселение около девяти тысяч человек из аварийных строений. Всего в 2019 и 2020 годах будет расселено более 760 донских семей»

MosBuild

Самая крупная в России выставка строительных и отделочных материалов

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

Получите подробную информацию на сайте:
mosbuild.com

77 338

посетителей из 82 регионов России

1 200

участников из 40 стран

a Hyve event

НОВОСТИ



ПИКОВЫЙ заход

Сергей Гордеев присматривает земли для будущих проектов

Алексей АНДРЕЕВ

Группа компаний (ГК) «ПИК» Сергея Гордеева собирается вложиться в покупку земельных участков в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Как рассказал вице-президент и руководитель дирекции «ПИК» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области Сергей Мамошин, прежде всего компанию интересуют участки для строительства комплексных проектов жилья массового сегмента. «В Северной столице для нас важен так называемый «серый пояс» — бывшие про-

мышленные территории в центре города, участки, на которых можно строить большие объемы жилья, — уточнил он. — В Ленобласти это территории близ КАД, как на севере, например, Девяткино, так и на юге — район Горелово».

Стоит напомнить, что два года назад ГК «ПИК» уже заявляла о планах «по захвату» Северной столицы. Однако тогда, как напоминает DP.ru, не все пошло гладко. Так, столичному девелоперу пришлось перепроектировать жилой комплекс (ЖК) «Дальневосточный» в Невском районе Петербурга, а

Алексей АНДРЕЕВ

11 октября Таганский суд Москвы санкционировал заочный арест основателя девелоперской компании MosCity Group (MCG) Павла Фукса. Ему инкриминируется мошенничество в особо крупном размере (ст. 159 ч. 4 УК РФ) при строительстве элитного жилого комплекса Sky House в Москве. Уголовное дело находится в производстве Следственного управления МВД по ЦАО Москвы с конца 2018 года. По данным правоохранителей, с 2014 года застройщик не выполнил свои обязательства перед почти 400 дольщиками на сумму порядка 6 млрд рублей. Бизнесмен объявлен в международный розыск.

История элитного долгостроя Sky House началась в 2008 году. Первоначально завершить возведение ЖК общей площадью свыше 145 тыс. кв. м планировалось в 2011 году, но с тех пор разрешение на строительство несколько раз продлевалось. На сегодняшний день объект находится в высокой степени готовности, но сдать его в эксплуатацию мешают незаконченные отделочные работы и незавершенность внутренних инженерных сетей. Ситуацию усугубляет конфликт девелопера с московскими властями. Застройщик Sky House — компания «Олтэр» («дочка» MCG) не перечислила городу 101,17 млн долларов по инвестконтракту. Мэрия, не дождавшись денег, потребовала через суд 207 млн долларов (основной долг плюс неустойка). В связи с истечением срока исковой давности



Павел Фукс



Жилой комплекс Sky House

А на «Небе» тучи

Девелопера Павла Фукса арестовали заочно

суд удовлетворил требования властей частично: застройщика обязали уплатить 35,6 млн долларов. Кроме того, Москомстройинвест заподозрил застройщика в незаконном выводе денежных средств из стройки. Специалисты ведомства, анализировавшие ежеквартальную отчетность «Олтэр», считают, что деньги граждан использовались не по назначению.

В свою очередь, адвокат Павла Фукса — Мурад Мусаев на слушаниях в Таганском суде подчеркнул, что его подзащитный сделал все, чтобы осуществить строительство Sky House в срок. «Ком-

Справочно

■ ГК «ПИК» была основана в 1994 году и сегодня является крупнейшим девелопером жилой недвижимости по объемам застройки в России. Помимо основного рынка — Москвы и Подмоскovie — у компании Сергея Гордеева есть проекты в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Тюмени, Ростове-на-Дону, Новороссийске, Ярославле и Перми. За 9 месяцев текущего года ГК реализовала 1,289 млн кв. м.

продажи в ЖК «Орловский парк» (Приморской район города) оказались ниже ожидаемых. Общая площадь двух проектов составляет 200 тыс. «квадратов».

Теперь «ПИК» пытается вновь активизировать свою работу в Петербурге. В середине лета этого года компания приобрела на торгах за 1,343 млрд рублей участок на территории бывшего завода имени Климова площадью 7,6 гектара. Здесь планируется построить 68 тыс. кв. м жилой недвижимости. «Мы уже понимаем, как работать в Петербурге, кроме того, уже утрясли все последние нововведения в законодательство, — отмечает Сергей Мамошин. — Наша цель — довести долю Петербурга до 10% от общих объемов строительства всей ГК».

Территориальная стратегия развития ГК рассчитана на пять лет. В рамках этой программы «ПИК» уже в ближайший год намерена приобрести ряд участков, на которых можно будет построить до 1,5 млн кв. м нового жилья. Это позволит московскому девелоперу уверенно войти в тройку лидеров девелоперского рынка Северо-Запада России (наряду с холдингом Setl Group и «Группой ЛСР»). По оценкам аналитиков рынка, для реализации заявленных амбициозных планов ГК потребуются 70–100 гектаров земли. А общий объем инвестиций в покупку может составить 27–30 млрд рублей.

Таганрог «умнеет»

Город на Юге России
обзавелся целым «букетом»
интеллектуальных систем

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Компания «Ростелеком» реализовала в Таганроге (Ростовская область) комплекс smart-решений, которые в перспективе позволят отнести этот город к категории «умных». Здесь появились такие системы, как «Умное освещение», «Безопасный город», «Умное видеонаблюдение», «Умный домофон», электронные сервисы по медицине и «цифровой дневник». Все это стало возможным благодаря трехстороннему соглашению, подписанному в сентябре 2018 года между правительством Ростовской области, администрацией Таганрога и ПАО «Ростелеком».



Оператор «Службы 112» города Таганрога

Внедрение «умных» технологий началось с «Безопасного города», включающего в себя «Службу 112» и систему видеонаблюдения, которая хранит данные из 70 видеопотоков; распознает лица, фиксирует чрезвычайные ситуации и выявляет подозрительные скопления людей. К настоящему времени специалисты «Службы 112» уже приняли от жителей Таганрога более 650 тысяч вызовов. Служба связана кнопками SOS, установленными в общественных местах. С их помощью горожане могут связаться с операторами в случае нештатной ситуации. Такие же кнопки теперь есть у «умных домофонов», которые установлены в пилотном режиме в одном из домов города. Домофоны оснащены также видеосистемами с ночной подсветкой, подключенными к системе «Безопасный город».

Помимо этого, в городе внедрена система энергоэффективного освещения. К августу 2019 года специалисты ПАО «Ростелеком» заменили почти 11 тысяч уличных светильников на энергосберегающие, объединенные интеллектуальной системой управления. Система позволяет регулировать режимы работы освещения в зависимости от времени суток и погодных условий, проверять состояние оборудования, отслеживать несанкционированные подключения и учитывать расход энергоресурсов. По расчетам, «Умное освещение» поможет городу экономить до 60% электроэнергии, используемой на эти цели.

«Умной» становится и городская система здравоохранения. Большинство медицинских учреждений Таганрога подключены к интернету и интегрированы в федеральную информационную систему, которая обеспечивает ведение цифровой медицинской карты, оперативный доступ к истории болезни из любого города России, возможность удаленно записаться к врачу и получить электронный больничный. В настоящее время в медицинской системе зарегистрировано более 23 тысяч таганрожцев.

По словам директора Ростовского филиала ПАО «Ростелеком» Сергея Мордасова, компания становится для Таганрога своего рода «проводником» в цифровой мир. В ее портфеле имеется ряд решений для различных сфер общественной и экономической жизни — от весогабаритного контроля на дорогах до интеллектуальной системы сбора мусора. Главная цель совместной работы, по словам менеджера, — это создание цифровой среды для жителей города, которая в будущем станет частью единой областной платформы и выведет развитие региона на качественно новый уровень.

Алексей ТОРБА

Теория свалок

Кафедра инженерных изысканий и геоэкологии НИУ МГСУ провела в Москве научный семинар на тему «Геологические проблемы техногенного этапа истории Земли». В нем приняли участие более 120 специалистов из 29 высших учебных заведений и отраслевых научно-исследовательских институтов России и зарубежья. Среди докладчиков были представители Института физики Земли им. О.Ю. Шмидта, Института геоэкологии им. Е.М. Сергеева, Всероссийского научно-исследовательского института минерального сырья им. Н.М. Федоровского, Московского государственного университета, Российского государственного геологоразведочного университета им. Серго Орджоникидзе, Московского государственного университета геодезии и картографии. Круг обсуждавшихся на семинаре вопросов был весьма широк — от глобальных экологических проблем до инженерно-геологических факторов архитектурного проектирования. Большой интерес ученых вызвали проблемы утилизации бытовых и промышленных отходов. Эта тема приобрела в последнее время особую актуальность в связи с развернувшейся в России реформой системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО).

Знать, где копать

Устройство свалки, или, выражаясь корректно, полигона для хранения ТКО, лишь на первый взгляд кажется простым делом. В действительности строить полигоны можно только в подходящих для этого местах, а определять такие места — задача инженерной геологии, занимающейся районированием территорий применительно к различным целям хозяйственного использования, в том числе для гражданского и промышленного строительства. В ходе инженерного геологического районирования изучаются природные условия территории, участки классифицируются по степени пригодности для решения той или иной хозяйственной задачи. Если не следовать правилам и рекомендациям ученых, последствия могут быть весьма тяжелыми.

О сложной ситуации, сложившейся вокруг полигона ТКО в городе Буденновске Ставропольского края, рассказал на семинаре Олег Галай из Северо-Кавказского федерального университета. В 1985 году свалку площадью 5 гектаров разместили в овраге в 2,5 километра к югу от города, на просадочных лессовых грунтах мощностью до 40 метров. Долгое время полигон эксплуатировался без какого-либо проектного обоснования, и только в 2008 году были произведены первые инженерно-геологические изыскания. Но скважины, пробуренные на глубину до 10 метров, не вскрыли полностью просадочную толщу, и уровень грунтовых вод не был установлен. Лишь в 2010 году были произведены дополнительные исследования. В результате в грунтах и подземных водах было выявлено повышенное содержание тяжелых металлов и загрязняющих веществ, а в воздухе — превышение предельно допустимой концентрации по бензолу, аммиаку и сероводороду. При этом участок, где расположена свалка, находится на поверхности водораздела. В 250 метрах к востоку от него находится Плаксейский обводнительный канал, а на таком же расстоянии на юго-востоке — скважина. И хотя на полигоне складировались малоопасные и практически не опасные отходы, в то же время не исключается временное хранение на нем и опасных отходов. В результате возникла необходимость в экране.



В Солопово (Московская область) вместо полигона создается современный комплекс по переработке отходов

Выбор мест для создания полигонов ТКО должен быть научно обоснован

Как отметил Олег Галай, наиболее надежным и простым мог бы стать экран из жирной глины, но в этом месте она отсутствует. По его словам, просадочные лессы сильно затрудняют реконструкцию свалки в нормативный полигон ТБО. По его мнению, возможно глубинное уплотнение просадочных грунтов методом грунтовой сваи. Однако другие участники дискуссии не поддержали идею реконструкции полигона и предложили его ликвидировать, поскольку на просадочных грунтах вообще нельзя размещать отходы. Было отмечено, что случай с буденновским полигоном, который не имеет экрана и не отвечает требованиям, не единичен. В этой связи ученые высказались за проведение инвентаризации существующих полигонов, поскольку не все из них пригодны для хранения отходов.



Непростой выбор

Как рассказал обозревателю «Стройгазеты» один из участников семинара — научный руководитель Института геоэкологии им. Е.М. Сергеева РАН Виктор Осипов, сотрудники института в настоя-

▲
Закрытый
в прошлом году
мусорный полигон
«Кучино»
в Балашихе

щее время готовы приступить к районированию территории для размещения отходов. В результате будут выбраны наиболее благоприятные для размещения полигонов участки, имеющие природный защитный экран. Ученые никогда не предложат строить полигоны на лессах или песках, а разместят их в районах, где есть глина, поскольку глиняный мешок — это и есть тот природный экран, который изолирует полигон. В таком полигоне надо будет только делать дренаж биогаза, чтобы он не уходил в атмосферу, собирать его и сжигать, а также производить дренаж воды, собирать ее и обезвреживать.

По мнению Виктора Осипова, такого рода карты должны быть созданы для всей территории России. «Сейчас мы ставим задачу, чтобы каждый регион имел схему или карту районирования территорий по обслуживанию отходов, по обращению с отходами, — рассказал Виктор Осипов. — Такие карты мы готовы создать и показать, где можно и целесообразно размещать полигоны. Сейчас же этого ничего нет, и полигоны размещаются, где придется, чаще всего в оврагах, расположенных в песке. Нельзя допускать, чтобы мусор сваливали в песок! Кроме того, полигоны размещают в старых брошенных карьерах, негодных, болотах с одной лишь целью — спрятать отходы».

По словам Осипова, такой подход к выбору места для полигонов не только вредит природе, но и становится причиной социального напряжения. Первый вопрос, который задает администрации населения, — почему разрешили разместить отходы возле того или иного населенного пункта? И никто не может объяснить гражданам этот выбор, потому что сейчас нет никакого научного обоснования размещения отходов. «Что размещают, почему размещают, никто членораздельно сказать не может», — утверждает академик и предлагает органам исполнительной власти поставить выбор мест для полигонов ТКО на научную основу. «Ученые должны сказать: вот такие участки наиболее благоприятны для размещения отходов, на этих участках можно построить безопасный полигон, причем с минимальными затратами, — считает Виктор Осипов. — Далее надо будет проводить изыскания на указанных местах и размещать полигон. И тогда проще будет наладить отношения с населением, потому что для этого будет основание».

ТРЕБУЮТСЯ ТЕХНОЛОГИИ

Еще одной проблемой, обсуждавшейся на семинаре в НИУ МГСУ, стало использование в строительстве отходов, в частности горнопромышленных. Почти 80% из того, что в нашей стране поднимается на поверхность, не используется. К настоящему накоплено более 3 млрд тонн таких отходов, среди которых много шлаков, оставшихся от переработки черных и цветных металлов. Интерес к вопросам дальнейшей переработки отходов растет. Как рассказала на семинаре заведующая минералогическим отделом Всероссийского научно-исследовательского института минерального сырья им. Н.М. Федоровского (ФГБУ ВИМС) Елена Ожогина, за последние два года доля работ, связанных с вторичным использованием горнопромышленных отходов, возросла в институте до 40%. В частности, в последнее время стали шире использовать железосодержащие лежалые отходы для извлечения железной руды. В цементной промышленности применяются отходы, которые образуются при добыче магнезильного сырья. Железные дороги отсыпают отходами, полученными при переработке шунгита. Используют для обкладки объектов и доменные шлаки. Дальнейшее использование шлаков связано с разработкой технологий вторичной переработки. Например, в России накоплено много золошлаков, которые чаще всего состоят из стеклофаз с большим содержанием алюмосодержащих составляющих. В строительстве сейчас используют материалы, содержащие стеклянные шарики, однако технология переработки золошлаков, по словам Елены Ожогини, пока не разработана.

БИЗНЕС



BUSTIME.MOSCOW

Постреформенный синдром

Справочно

Общий объем предложения квартир в ТиНАО (Новая Москва) составляет сейчас 8 964 единицы. Средневзвешенная цена по итогам третьего квартала выросла здесь на 4%, до 123,3 тыс. рублей, а средняя цена квартиры — на 3%, до 6,97 млн рублей. При этом, как отмечает генеральный директор компании «Мизель-Новостройки» Наталья Шаталина, за год — с октября 2018 года по октябрь 2019 года — средняя цена «квадрата» на первичное жилье в Новой Москве выросла на 14,9% — до 122,8 тыс. рублей за метр. Тогда как структура предложения остается неизменной. Постоянным лидером в ТиНАО по-прежнему являются новостройки комфорт-класса, доля которых в общем объеме сейчас составляет 81,9%.

После введения новых правил на рынке жилищного строительства рост предложения новостроек в Москве и Петербурге замедлился



SHUTTERSTOCK.COM

6,96

млн рублей —

такова средняя стоимость квартиры, проданной в Москве по новой схеме — с использованием счетов эскроу

Алексей АНДРЕЕВ

В январе-сентябре 2019 года на рынке первичного жилья Москвы стартовали продажи 46 новостроек, тогда как в аналогичный период 2018 года девелоперы начали реализацию 60 жилых комплексов (ЖК). Таким образом, объем предложений (по количеству проектов) сократился на 23%. Хуже положение было только в кризисном 2015 году, тогда за девять месяцев в продаже появилось 39 новых комплексов. В последующие годы показатели повышались: в 2016 году за тот же период на рынок вышли 46 новостроек, в 2017 году — 63, в 2018 году — 60. Такие данные приводят специалисты компании «Метриум». Сокращение предложения произошло по всем категориям жилых помещений. За три квартала 2019 года в продаже появились 30 «классических» домов с квартирами (в январе-сентябре 2018 года — 40). Меньше стало комплексов с апартаментами (15 и 18 соответственно) и мультиформатных новостроек, предполагающих строительство как апартаментов, так и квартир (1 и 2 соответственно).

Наиболее показательным оказался третий квартал 2019 года. В июле-сентябре столичный портфель девелоперских проектов, по данным «Метриум», пополнился девятью новыми ЖК, что почти вдвое (!) меньше, чем в июле-сентябре 2017 и 2018 годов. При этом 5 из 9 указанных ЖК реализуются с помощью счетов эскроу, 4 — по старым правилам долево-

го строительства. Последние, к слову, представляют собой не новое строительство, а реконструкцию уже построенных домов, поэтому квартиры в них реализуются по договору купли-продажи или посредством вступления в ЖК.

Ситуацию на первичном рынке жилья в Новой Москве изучили аналитики компании «Мизель-Новостройки». По их данным, к октябрю в Троицком и Новомосковском административных округах (ТиНАО) не появилось ни одного нового проекта, а общий объем предложения на рынке новостроек сократился на 2,4% — до 420,6 тыс. кв. м.

Правда, председатель совета директоров «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова напоминает, что в начале года городские власти объявили пятилетний мора-

Средняя стоимость квартир массового сегмента в Москве

| Квартира | Средняя площадь, кв. м | Средняя цена кв. м, руб. | Средняя стоимость квартир, руб. |
|------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Студия | 25,8 | 214 310 | 5 524 625 |
| 1-комнатная | 40,4 | 181 870 | 7 355 300 |
| 2-комнатная | 62,1 | 167 820 | 10 420 780 |
| 3-комнатная | 84,0 | 163 700 | 13 745 820 |
| 4 и более комнат | 110 | 186 650 | 20 536 640 |

Источник: «Метриум»

Кроме того

Эксперты отмечают появление на московском рынке «сверхкомпактных» жилых помещений, площадь которых варьируется от 11 до 19 кв. м. «На московском рынке такие предложения появились впервые», — подчеркивает Мария Литинецкая. По ее словам, эти лоты оформляются как жилые помещения, а не квартиры, и стоят от 3,1 млн рублей.

торий на выдачу разрешений на строительство в ТиНАО с целью предотвращения перенасыщенности рынка жилыми проектами. Тем не менее, до третьего квартала предложение квартир в Новой Москве регулярно пополнялось за счет выхода новых корпусов в рамках уже реализуемых проектов (всего с начала года продажи были открыты в 56 корпусах).

Похожая динамика предложения новостроек отмечается и в Северной столице. По данным аналитического центра «М2Маркет», в третьем квартале на рынок Санкт-Петербурга вышло всего шесть новых проектов общей площадью около 300 тыс. кв. м (только один из шести новых проектов будет реализовываться с использованием эскроу-счетов, остальные — по договорам переуступки или же по старой схеме с ДДУ). Этот показатель является самым низким за последние три года. Стоит отметить, что в сентябре («пиковом» месяце с точки зрения покупательской активности) на петербургском рынке не появилось ни одного нового проекта.

При этом проекты, которые вышли на рынок в последнее время, трудно отнести к числу крупных, средний размер их составил 50 тыс. «квадратов» продаваемого жилья. С учетом текущей низкой динамики старта проектов итоговый выход новинок за весь 2019 будет, по прогнозам «М2Маркет», примерно в два раза меньше, чем в 2018 году.

«Основная причина замедления роста предложения — это реформа жилищного строительства, которая проводится в весьма сжатые сроки, к чему некоторые строители оказались не готовы, — считает генеральный директор девелоперской компании Level Group Кирилл Игнахин. — Часть девелоперов отложила старт продаж еще в первом полугодии, чтобы не пришлось переводить на новую модель финансирования только что запущенные проекты. Другие застройщики вовсе отказались от новых объектов, выставив площадки на продажу».

Однако, по мнению экспертов, оснований для паники нет. «Несмотря на замедление роста предложения, в столице реформа в целом проходит успешно, — считает управляющий партнер компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE) Мария Литинецкая. — По данным ЦБ РФ, из 306 млрд рублей, выданных в качестве целевых кредитов застройщикам в России за июль-август, 170 млрд рублей получили девелоперы в Москве (56% от общего объема выделенных средств)». При этом застройщики, по словам эксперта, в столице уже открыли 1,9 тыс. эскроу-счетов и привлекли на них 13,5 млрд рублей. По данным ДОМ.РФ, к 3 октября не смогли определиться с дальнейшим форматом работы на рынке жилищного строительства в Москве (реализация по старой схеме или переход на эскроу-счета и проектное финансирование) только 18 из 190 застройщиков.

«Реформа не повлияла на нашу стратегию работы на рынке, — рассказывает коммерческий директор девелоперского холдинга Tekta Group Наталья Козлова. — Мы давно сотрудничаем со Сбербанком, у нас есть большой опыт взаимодействия с кредитором в рамках финансирования жилищного строительства, поэтому для нас реформа скорее стала юридическим утверждением давно сложившейся практики. После 1 июля мы перевели на новую схему крупный проект премиум-класса Spire, продолжили продажи по старой модели в квартале бизнес-класса Big Time и начали реализацию через эскроу-счета масштабного проекта бизнес-класса на берегу Москвы-реки — Now».

В общей сложности с июля по сентябрь нынешнего года в столице было выставлено на продажу 16,95 тыс. квартир в 91 новостройке общей площадью 933 тыс. «квадратов». 20% из них (3,4 тыс. единиц) реализуются по новым правилам проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

Вместе с тем, как отмечают аналитики рынка, за три последних месяца цены на столичном рынке в целом увеличились. Средневзвешенная цена одного «квадрата» выросла на 2,2%, до 171,58 тыс. рублей, а средняя стоимость квартиры — на 2,5%, до 10,05 млн рублей.

Антон МАСТРЕНКОВ

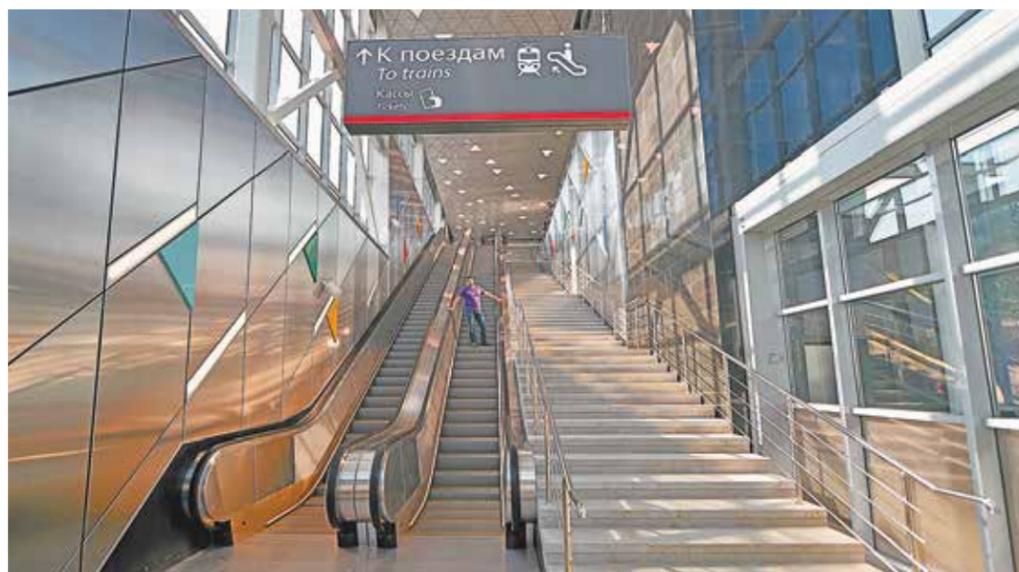
Узловая проблема

В ближайшие годы Москва предложит инвесторам более тридцати проектов ТПУ

С момента присоединения к Москве новых округов в их развитие было вложено около 20 млрд долларов, причем значительную часть этой суммы составили частные капиталовложения. Одним из направлений, к которому в последние годы проявляют интерес инвесторы, в том числе иностранные, является строительство в Москве транспортно-пересадочных узлов. Эта тема активно обсуждалась и на недавней XXII Международной инвестиционной выставке Expo Real в Мюнхене.

Как известно, ключевой задачей программы строительства ТПУ в мегаполисах мира, в том числе и в Москве, является интеграция всего разнообразия городского транспорта в единую и понятную сеть, создание условий для беспрепятственной комфортной и быстрой пересадки с одного вида транспорта на другой. ТПУ — это не просто место пересадки с одного вида транспорта на другой. В современных условиях такие узлы становятся своеобразными «локомотивами» развития городских районов. Помимо чисто транспортных проблем они помогают решать и градостроительные. Речь идет, в частности, о преодолении моноцентричности города, одним из следствий которой является большая маятниковая миграция. Совмещение в ТПУ транспортной и коммерческой составляющих, наполнение их офисами, магазинами, объектами развлечений и услуг создают новые точки притяжения и центры деловой активности. Реализованные на сегодня проекты ТПУ позволят создать более 19 тысяч рабочих мест, причем не в центре, а в срединных или окраинных районах, ранее почти не вовлеченных в деловую жизнь города.

Как отметил первый заместитель генерального директора по девелопменту АО «Мосинжпроект» (городской холдинг — оператор программы строительства ТПУ) Альберт Суниев, программа способна дать большой экономический эффект. «Строительство ТПУ непременно сказывается на развитии территорий — туда приходят новые инвестиции, которые «эффектом домино» дают старт развитию всей окружающей инфраструктуры, — утверждает Суниев. — В свою очередь с увеличением



Транспортно-пересадочный узел «Новохохловская»

Цитата в тему

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ПО ДЕВЕЛОПМЕНТУ АО «МОСИНЖПРОЕКТ» АЛЬБЕРТ СУНИЕВ: «Мы, конечно, допускаем и даже приглашаем представителей международного бизнеса к участию в торгах и реализации проектов в составе ТПУ. Скажу больше, ряд иностранных компаний проявляют предметный интерес к некоторым проектам»

привлекательности района растет и капитализация жилья, то есть наличие ТПУ сказывается не только на комфорте жителей прилегающих территорий, но и на их благосостоянии».

Реализация ТПУ увеличит доходы городского бюджета за счет объектов, которые застройщики передают Москве в пользование или в собственность, а также за счет налоговых отчислений и арендных платежей за пользование земельными участками на время строительства. Стоит отметить, что уже «расторгованные» проекты принесли городу более 33 млрд рублей — это почти 10% совокупного вклада, который вся строительная отрасль делает ежегодно в бюджетную систему Москвы.

К настоящему времени на торгах уже реализовано 16 коммерческих объектов в составе транспортно-пересадочных узлов, еще по одному проек-

ту завершаются конкурсные процедуры. В этом году на торги будут выставлены еще 10 объектов в составе ТПУ, а в следующем это количество увеличится более чем в два раза — инвесторам предложат 21 объект. При том, что в составе этих проектов появится офисная, коммерческая и социальная инфраструктура общей площадью более 1,7 млн кв. м, совокупно эти проекты позволят городу получить более 27 млрд рублей и создать около 17 тысяч рабочих мест.

При проектировании содержания коммерческой части ТПУ необходимо особенно внимательно подходить к вопросам наполнения комплекса. Для этого специалисты «Мосинжпроект» проводят маркетинговые исследования и опросы населения, анализируют потребности жителей, проводят публичные слушания. В результате строятся именно те объекты, которых не хватает в каждом конкретном районе. Например, в районе Некрасовка москвичи обратили внимание на то, что здесь мало мест для занятий спортом. В результате после многочисленных консультаций с жителями в составе ТПУ появился спортивный кластер. Там же, в районе пересадочного узла, будет обустроен парк.

В Новой Москве также реализуется ряд проектов по созданию ТПУ. До 2035 года в этой части столицы будет построено 24 таких транспортных хаба. В числе наиболее крупных и значимых проектов глава департамента развития новых территорий столицы Владимир Жидкин назвал ТПУ «Внуково», «Расказовка», «Коммунарка», «Столбово», «Остафьево» и «Мамыри». Предполагается, что главной точкой роста на новых территориях станет административно-деловой центр в Коммунарке, который разместится на земельном участке площадью 550 гектаров. На этом участке планируется построить около 5 млн кв. м недвижимости, из них 1,3 млн кв. м придется на жилье и 1,7 млн кв. м — на общественно-деловую застройку. В настоящее время завершаются переговоры об участии компании China Railway Construction Corporation (CRCC) в застройке первой очереди проекта АДЦ в Коммунарке. Начать строительство планируется уже в следующем году.

Владимир ТЕН, Антон МАСТРЕНКОВ

Для того чтобы городская среда была комфортной, необходимо параллельно со строительством жилья создавать полноценную социальную инфраструктуру, включающую в себя и различные культурные учреждения. Они не только делают жизнь местных жителей более насыщенной и интересной, но и привлекают туристов и инвесторов.

В недалеком будущем на территории Новой Москвы может появиться новый необычный объект — «кинодеревня». Идея ее проста: как правило, после завершения съемок декорации разбираются, организаторы же проекта предложили не сносить их, а сохранить и создать новую туристическую достопримечательность — парк декораций из фильмов.

На днях мэр Москвы Сергей Собянин поручил найти в Новой Москве площадку под строительство «кинодеревни», и департамент развития новых территорий столицы уже приступил к подбору участка. «Думаю, в будущем году определимся с подходящим местом, и можно будет приступать к строительству», — заявил глава департамента Владимир Жидкин. По его словам, в Новой Москве достаточно мест, подходящих для

Наш маленький Голливуд

В Новой Москве планируют создать «кинодеревню»



WHITEPICTURES.COM

организации такой «кинодеревни», и город сможет выделить участок такой площади, какая потребуется, ограниченный практически нет.

В свою очередь, глава департамента культуры города Александр Кибовский на пресс-конференции в ТАСС привел

пример съемок фильма «Последний богатырь-2». На севере города построили огромную декорацию, но съемки заканчиваются, и ее придется снести.

«Фактически мы зарываем удивительные возможности», — считает Кибовский. «Кинодеревня» избавила бы кинематографистов от дополнительных расходов на демонтаж декораций. Построенные одной съемочной группой декорации могли бы использоваться другими кинопроизводителями. Со временем такая площадка могла бы превратиться в «интереснейший кинопарк со всей инфраструктурой».

Подобные объекты уже существуют в некоторых странах. Так, например, туристы могут посетить «Мир Гарри Поттера» недалеко от Лондона, «Хоббитон» на окраине города Матамата в Новой Зеландии, где снимался «Властелин колец». Но более всего московский проект походит на «модель», работающую в местности Табернас в провинции Альямерия (Испания). Там снимались мно-

гие вестерны, в том числе «Хороший, плохой, злой». С каждым новым фильмом декораций становилось все больше. И теперь здесь работает тематический парк, где есть музей кино, зоопарк, коллекция кактусов, проводятся шоу, разыгрываются ежедневные представления, отсылающие к эпизодам того или иного вестерна.

Кроме того

■ Еще одним культурным проектом в Новой Москве станет музейное фондохранилище для федеральных и столичных музеев в поселке Коммунарка. Его комплекс будет состоять из четырех шестизэтажных зданий, где будут размещаться коллекции федеральных музеев, и четырехэтажного строения фондохранилища музеев Москвы. Подробнее об этом проекте читайте на стр. 16.

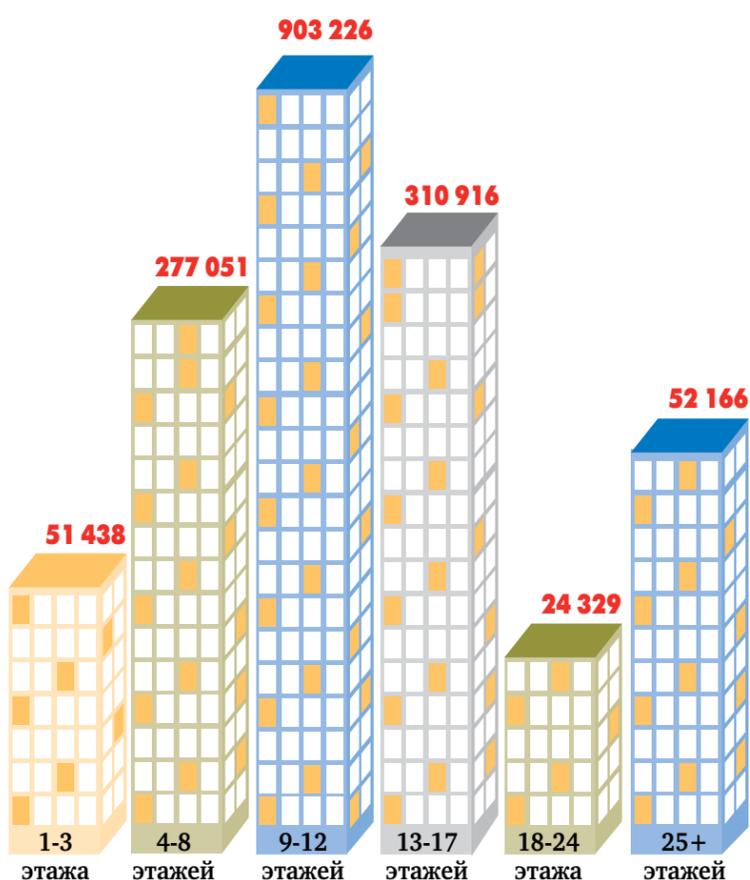


Панорама Калининграда

Ввысь не стремились

Доля высотного строительства в Калининградской области заметно ниже, чем в среднем по стране

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



Источник: ИРСО, по состоянию на октябрь 2019 года

Дмитрий СИМОНОВ

Калининградская область входит в двадцатку ведущих российских регионов по объемам текущего жилищного строительства. На начало октября в этом субъекте РФ «в работе» находилось свыше 1,61 млн кв. м жилья (17-е место в стране), что на 0,1% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Как и во многих других регионах страны, калининградские застройщики возводили в основном многоквартирные дома, на них приходилось 97% всех строящихся квартир. 3% составляли дома с апартаментами. Подробности в очередном аналитическом обзоре, подготовленном «Строительной газетой» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

Кто строит и где?

По состоянию на начало месяца на территории Калининградской области строилось 273 дома на 32 453 квартиры, общая площадь которых составляет 1 619 126 кв. м. Велось строительство в семи территориальных образованиях. Больше всего домов возводилось в самом городе Калининграде — 161 жилой дом с квартирами общей площадью 1 253 494 кв. м (77,4% всех жилых площадей, строящихся в регионе). На втором месте по количеству домов находился населенный пункт Гурьевский — 45 объектов (99 291 кв. м / 6,1%). Правда, по совокупной площади строящихся квартир Гурьевский отставал от Зеленоградского — там строили 31 дом, но совокупная площадь квартир в них составляла 161 067 кв. м (9,9%). Меньше всего жилья строилось на тот момент в Янтарном — только два дома с квартирами общей площадью 1 806 кв. м (0,1%).

Вели строительство 88 застройщиков (брендов), которые были представлены 133 компаниями (юридическими лицами). Абсолютным лидером по числу возводимых домов является ГК «Модуль-Стройград». Эта компания возводила на территории Калининградской области 29 жилых домов с квартирами совокупной площадью 208 514 кв. м (12,9% от площади всего строящегося в регионе жилья).

Всего в Калининградской области возводилось 135 жилых комплексов. Самым крупным из них (по площади) был жилой комплекс «Восток» в Калининграде. В этом ЖК застройщик «ГК Мегаполис» возводит 4 дома на 1 782 жилые единицы совокупной площадью 103 848 кв. м.

Средняя площадь квартиры, строящейся в Калининградской области, составляла 49,9 кв. м, что практически совпадало со среднероссийским показателем (49,7 кв. м). Самая маленькая средняя площадь квартиры была у застройщика «БаральтМ» — 26,5 кв. м, самая большая — у «ЛЮКССТРОЙ» — 98,4 кв. м.

Лучше ниже, да лучше

Средняя этажность жилых домов составляла в Калининградской области 8,4 этажа — из расчета на строящийся дом и 10,8 этажа — из расчета на площадь строящихся квартир. Больше всего в регионе возводилось домов высотой 9-12 этажей — 119. Площадь квартир в этих домах составляла 903 226 кв. м (55,8% от всей возводимой жилой площади). Домов высотой 4-8 этажей было немного меньше — 93 объекта. Площадь квартир в них составляла 277 051 кв. м (17,1%). Однако, если считать по площади, то второе место занимали дома высотой 13-17 этажей (310 916 кв. м). Высотное строительство в регионе не слишком популярно. В области строилось всего два «небоскреба» высотой 25 этажей и выше (52 166 кв. м) и всего лишь один дом в категории 18-24 этажа (24 329 кв. м). В целом по Российской Федерации доля высотного строительства, напомним, составляет 22,7%. А вот дела с малоэтажным строительством в Калининградской области обстоят лучше. В регионе строится 34 дома высотой 1-3 этажа с квартирами совокупной площадью 51 438 кв. м.

Наиболее распространенным материалом стен в Калининградской области является кирпич. Из него возводилось 46,5% жилья (136 домов с квартирами совокупной площадью 752 190 кв. м). В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения, если считать по площади квартир в строящихся домах, составляет 17,6%.

51 117 рублей

за кв. м составила средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Калининградской области (по состоянию на октябрь 2019 года)

49,9 кв. метра

составила средняя площадь строящихся квартир в Калининградской области по данным на октябрь текущего года

Справочно

■ По данным Банка России, за 8 месяцев 2019 года объем ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Калининградской области, составил 11 380 млн рублей, что на 3,1% больше, чем за тот же период 2018 года (11 033 млн рублей). Количество выданных ИЖК составило 6 260, что почти совпадает с показателем 2018 года (6 257).



Высотных домов в Калининградской области строится немного. На фото: 26-этажный корпус ЖК «Калининград-Сити»

На втором месте по популярности шел монолит-кирпич. Из него возводилось 35% жилых площадей (71 дом с квартирами 566 304 кв. м). Далее следовали блочные дома (61 объект), общая площадь квартир в них составляла 276 894 кв. м. Панельное домостроение почти совсем не используется успехом в регионе, на него приходится лишь 1,5% возводимой жилой площади (5 объектов/23 738 кв. м).

Сдача задерживается

До конца текущего года планируется ввести в строй 82 дома с квартирами совокупной площадью 300 012 кв. м. На следующий год запланирована сдача 115 домов (697 986 кв. м), на 2021-й — 39 домов (272 923 кв. м).

Строительство в области в основном велось на основании разрешений, выданных в 2016-2018 годах, но имелись объекты, которые возводились по разрешениям, выданным значительно раньше (самое «старое» относилось к декабрю 2007 года). Впрочем, откровенных долгостроев в регионе немного. По разрешениям, полученным в 2013 году и ранее, в Калининградской области строилось всего 6 домов с квартирами общей площадью около 32 тыс. кв. м.

Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2018 на 2020 год (153 437 кв. м). Средний срок задержки со сдачей объекта в эксплуатацию составлял по состоянию на октябрь 2019 года 10,1 месяца. Но есть и «рекордсмены» — так, среднее «уточнение» срока ввода объектов в эксплуатацию составляло у застройщика «ИСК Балтик-Сити» 66 месяцев.

ТОП-50 застройщиков Калининградской области по объемам строительства

| № | Застройщик | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная площадь жилых единиц | |
|----|-----------------------------------|------------------|------|--------------|------|---------------------------------|------|
| | | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 1 | ГК МОДУЛЬ-СТРОЙГРАД | 29 | 10,6 | 4 563 | 14,1 | 208 514 | 12,9 |
| 2 | ГК МЕГАПОЛИС | 8 | 2,9 | 2 677 | 8,2 | 155 262 | 9,6 |
| 3 | АКФЕН | 7 | 2,6 | 2 503 | 7,7 | 132 717 | 8,2 |
| 4 | ГК ХОЛДИНГ КАЛИНИНГРАДСТРОЙИНВЕСТ | 10 | 3,7 | 2 371 | 7,3 | 122 175 | 7,5 |
| 5 | КСК | 14 | 5,1 | 2 089 | 6,4 | 99 150 | 6,1 |
| 6 | СК МПК | 12 | 4,4 | 1 706 | 5,3 | 83 870 | 5,2 |
| 7 | УКС | 7 | 2,6 | 1 295 | 4,0 | 54 769 | 3,4 |
| 8 | ГК РЕМЖИЛСТРОЙ | 6 | 2,2 | 930 | 2,9 | 53 392 | 3,3 |
| 9 | СПЕЦРЕМСТРОЙТРЕСТ | 4 | 1,5 | 808 | 2,5 | 48 889 | 3,0 |
| 10 | ХОЛДИНГ SETL GROUP | 7 | 2,6 | 1 059 | 3,3 | 34 644 | 2,1 |
| 11 | СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ | 8 | 2,9 | 528 | 1,6 | 30 194 | 1,9 |
| 12 | ГК ДСС | 4 | 1,5 | 566 | 1,7 | 29 592 | 1,8 |
| 13 | ГК БАГРАТИОН | 4 | 1,5 | 608 | 1,9 | 26 522 | 1,6 |
| 14 | ГК БАЛТИЯ-ИНВЕСТСТРОЙ | 7 | 2,6 | 501 | 1,5 | 26 187 | 1,6 |
| 15 | ГК РЕКСТРОЙ | 4 | 1,5 | 415 | 1,3 | 21 254 | 1,3 |
| 16 | ГК ДЕЛЬТА-СТРОЙ | 4 | 1,5 | 432 | 1,3 | 20 072 | 1,2 |
| 17 | ГК БАЛТИЙСКИЙ ПАРУС | 3 | 1,1 | 376 | 1,2 | 17 687 | 1,1 |
| 18 | ФОНД ЖСС КО | 3 | 1,1 | 352 | 1,1 | 17 315 | 1,1 |
| 19 | ГК ТЕРРА-ЗАПАД | 5 | 1,8 | 339 | 1,0 | 15 878 | 1,0 |
| 20 | СТРОЙРЕСУРС39 | 1 | 0,4 | 392 | 1,2 | 15 092 | 0,9 |
| 21 | MED-WEST | 2 | 0,7 | 346 | 1,1 | 15 055 | 0,9 |
| 22 | ВИКТОРИЯ Т | 1 | 0,4 | 190 | 0,6 | 14 231 | 0,9 |
| 23 | ГК ДОМАРТ | 4 | 1,5 | 244 | 0,8 | 13 946 | 0,9 |
| 24 | СУ ЗАПАДНЫЕ РЕГИОНЫ | 1 | 0,4 | 184 | 0,6 | 13 308 | 0,8 |
| 25 | ГК КСТ | 5 | 1,8 | 323 | 1,0 | 12 635 | 0,8 |
| 26 | СТРОЙ ЛЭНД | 2 | 0,7 | 216 | 0,7 | 12 634 | 0,8 |
| 27 | СХ СК МОНОЛИТ | 2 | 0,7 | 218 | 0,7 | 12 056 | 0,7 |
| 28 | ГК GREENCITY | 5 | 1,8 | 236 | 0,7 | 11 557 | 0,7 |
| 29 | ГК СПЕЦСТРОЙ | 2 | 0,7 | 211 | 0,7 | 11 249 | 0,7 |
| 30 | ГК КПД-КАЛИНИНГРАД | 2 | 0,7 | 216 | 0,7 | 10 864 | 0,7 |
| 31 | ЗСМК | 1 | 0,4 | 216 | 0,7 | 10 696 | 0,7 |
| 32 | КТСХ | 2 | 0,7 | 178 | 0,5 | 10 634 | 0,7 |
| 33 | Л-КЛУБ | 2 | 0,7 | 180 | 0,6 | 9 677 | 0,6 |
| 34 | БАРАЛЬТМ | 9 | 3,3 | 359 | 1,1 | 9 503 | 0,6 |
| 35 | ГК БЕНЕФИТ ФУНДАМЕНТ | 4 | 1,5 | 209 | 0,6 | 9 290 | 0,6 |
| 36 | ГК ЗЕЛЕННЫЙ ГОРОД | 1 | 0,4 | 154 | 0,5 | 9 128 | 0,6 |
| 37 | ХОЛМ ВЕСНЫ 1 | 1 | 0,4 | 192 | 0,6 | 8 586 | 0,5 |
| 38 | ГАЗТЕПЛОСЕРВИС ПЛЮС | 4 | 1,5 | 120 | 0,4 | 8 424 | 0,5 |
| 39 | СТРОЙИНВЕСТ | 1 | 0,4 | 157 | 0,5 | 7 879 | 0,5 |
| 40 | ЛЮКС СТРОЙ СЕРВИС | 1 | 0,4 | 135 | 0,4 | 7 677 | 0,5 |
| 41 | ЛЕГИОН | 2 | 0,7 | 139 | 0,4 | 7 563 | 0,5 |
| 42 | ФОРТ СТРОЙ | 1 | 0,4 | 153 | 0,5 | 7 296 | 0,5 |
| 43 | ФЕВРАЛЬ-СТРОЙ | 1 | 0,4 | 132 | 0,4 | 7 294 | 0,5 |
| 44 | БАЛТИК СТ | 1 | 0,4 | 128 | 0,4 | 6 963 | 0,4 |
| 45 | ГК КРЫЛЬЯ | 2 | 0,7 | 91 | 0,3 | 6 692 | 0,4 |
| 46 | ИСК КАЛИНИНГРАДНЕФТЕСТРОЙ | 1 | 0,4 | 118 | 0,4 | 6 334 | 0,4 |
| 47 | МАКРОСТРОЙ | 3 | 1,1 | 209 | 0,6 | 6 268 | 0,4 |
| 48 | ЭЛЛИПС | 2 | 0,7 | 144 | 0,4 | 6 058 | 0,4 |
| 49 | СК СОЮЗ | 1 | 0,4 | 97 | 0,3 | 5 631 | 0,3 |
| 50 | ГК СК ГЛАВРЕМСТРОЙ | 4 | 1,5 | 96 | 0,3 | 5 570 | 0,3 |

Источник: ИРСО, по состоянию на октябрь 2019 года

Справочно

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



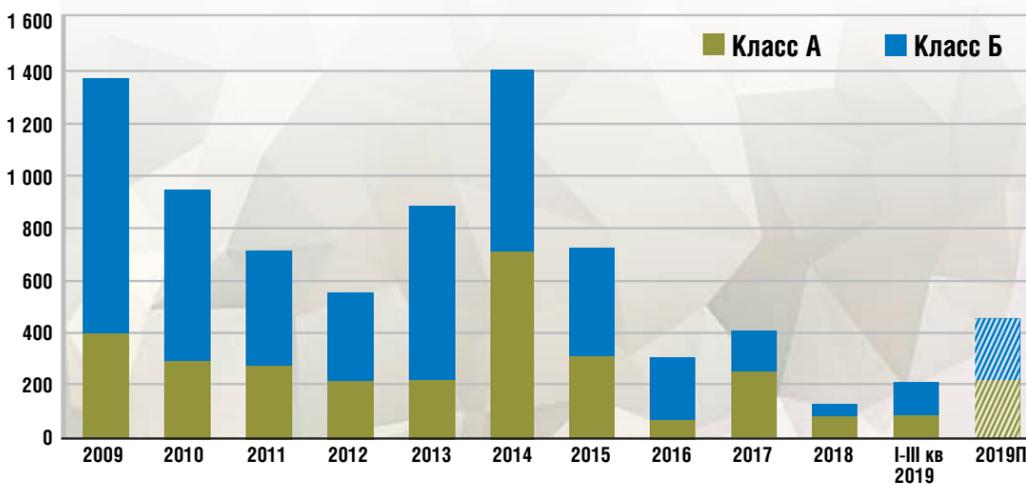
Малоэтажное строительство в регионе достаточно популярно. На фото: ЖК «Орудийный»

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Мест нет!

Столичный рынок офисной недвижимости переживает стадию активного роста

Динамика объемов ввода на московском офисном рынке



Источник: Knight Frank



Константин ЛОСЮКОВ, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank

Московский офисный рынок входит в новую фазу своего развития. За 9 месяцев текущего года объем поглощения офисов (продажа или сдача в аренду) составил в Москве 491 тыс. кв. м — это на 24% больше показателя за тот же период 2018 года. Еще более интересной представляется перспектива развития этой тенденции — по мнению экспертов, уже к концу декабря объем поглощения офисной недвижимости достигнет 650-700 кв. м. Особенно заметно выросли объемы поглощения помещений класса В — 309 тыс. кв. м против 205 тыс. кв. м за аналогичный период 2018 года.

Продолжительная стагнация на офисном рынке создала значительный запас офисных площадей, готовых выйти на спекулятивный рынок. Стабильно растущие объемы поглощения стимулируют девелоперов выводить на рынок проекты, многие из которых они начали готовить еще несколько лет назад. За три квартала 2019 года на рынке появилось пять новых офисных зданий. Площадь самого крупного из них — БЦ «Верейская Плаза IV» достигает 40 тыс. кв. м. Другие «новички»: БЦ «Академик» (24,6 тыс. кв. м), «ОКО», фаза II (26,7 тыс. кв. м), БЦ «Новый Балчуг» (13,7 тыс. кв. м) и офисное здание на Русаковской улице, 13 (1,8 тыс. кв. м). Совокупный объем введенных площадей составил 220 тыс. кв. м. Стоит уточнить, что такой показатель превышает не только итоги анало-

гичного периода прошлого года (94,5 тыс. кв. м), но и ввод за весь 2018 год. В оставшиеся до конца года месяцы запланирован запуск еще нескольких проектов: МФК на Аминьевском шоссе, БЦ «Стратос», второй фазы БЦ «Большевик» и БЦ «Орбион» в рамках инновационного центра «Сколково». С учетом этих офисных центров объем ввода в 2019 году может достичь 450 тыс. кв. м. В ближайшие несколько лет нас ожидает существенное увеличение объемов ввода офисов. Девелоперы, фиксируя высокий уровень спроса на объекты даже с учетом роста ставок, активизируются, планируют новые и «реанимируют» отложенные на время кризиса проекты.

«Децентрализация» спроса

Одновременно продолжает быстро падать доля свободных офисных площадей. В столице показатель вакантности офисных помещений находится на уровне 8,4%. За III квартал доля пустующих площадей в классе А снизилась на 1,1 п.п. — до 10,8% (снижение на 2,6 п.п. за год), а в классе В — на 0,3 п.п., до 7,6% (снижение на 2,3 п.п. за год).

Высокие темпы вымывания свободных площадей привели к дефициту офисов в популярных деловых районах столицы — в центральном деловом районе, Белорусском и Павелецком районах, ММДЦ «Москва-Сити» и прочих. Уже сейчас лоты площадью более 10 тыс. кв. м в ключевых бизнес-кластерах можно буквально «пересчитать по пальцам одной руки», поэтому крупные арендаторы вынуждены рассматривать более удаленные или менее «освоенные» деловые пространства, некоторые даже готовы на проекты built-to-suit. Растущая цена аренды в этих локациях в сочетании с ограниченным предложением больших площадей будут стимулировать «децентрализацию» спроса, появление новых деловых районов и заключение крупных сделок в разных локациях.

Ставки пошли на взлет

За минувший квартал арендная ставка в классе А практически не изменилась: на-

блюдается прирост в 2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В среднем ставка составляет 25594 руб./кв. м/год без учета НДС и расходов на эксплуатацию. Однако, надо понимать, что такая динамика с высокой вероятностью предвещает рост.

Цена аренды в классе В уже стабильно растет, начиная с IV квартала 2017 года. По итогам III квартала 2019 года прирост составил 15,5% в сравнении с аналогичным периодом 2018 года, а ставка достигла 16469 руб./кв. м/год. А для рынка даже 10-процентный рост ставок — достаточно мощный сигнал, свидетельствующий об уверенности собственников офисов в спросе.

Резюмируя итоги 9 месяцев 2019 года, мы точно можем сказать, что рынок вошел в стадию активного роста. Ключевые показатели рынка показывают положительную, в некоторых случаях даже значительную, динамику. Растет объем нового предложения, увеличиваются объемы поглощения и ставки аренды. В результате девелоперам становится интересно выводить новое предложение, а спрос поглощает текущий объем с учетом локальных дефицитов. «Ложкой дегтя в бочке меда» можно считать то обстоятельство, что рост рынка офисов является в некотором смысле «отложенным» из-за серьезного застоя, который он переживал после 2014 года. Свою роль играет и дефицит качественного предложения. Иными словами, положительную динамику рынка, увы, сложно связать с общим подъемом российской экономики, который, безусловно, подстегнул бы рынок, однако у всех игроков позитивный настрой на следующий год и уверенность, что рынку есть куда расти.

Справочно

■ Объем предложения офисов в столице по результатам трех кварталов 2019 года составил 16,6 млн кв. м, из них 4,37 млн кв. м — это офисы класса А, а 12,24 млн кв. м — класса В.

На складах все спокойно

Рынок складской недвижимости пришел в состояние относительного равновесия

3%

составил уровень вакантности на рынке складской недвижимости столичного региона по итогам девяти месяцев 2019 года



ИГОРЬ ИВАНКО/АФИ «МОСКВА»



Константин ФОМИЧЕНКО, директор департамента складской и индустриальной недвижимости Knight Frank

Складская недвижимость является одним из популярных объектов для инвестиций. В 2017-2019 годах общий объем вложений в этот вид коммерческой недвижимости превысил 40 млрд рублей, причем доля иностранцев составила около 42%, а российских инвесторов — примерно 41%, еще 17% приходилось на совместные проекты.

По итогам III квартала 2019 года в Московском регионе общий объем сделок по аренде и покупке складской недвижимости составил 904 тыс. кв. м. По прогнозам, до конца года будет арендовано и куплено еще около 1,2 млн кв. м качественных складских площадей. В итоге годовой объем сделок превысит показатель 2018 года примерно на 11%. На рынке наблюдается высокая активность потенциальных арендаторов и покупателей, помимо традиционных клиентов — роз-

ничных сетей и компаний-производителей — расширят свое присутствие онлайн-ритейлеры.

На фоне низкого объема ввода доля вакантных площадей постепенно снижается. По итогам девяти месяцев этот показатель составил 3% (470 тыс. кв. м), тогда как по итогам 2018 года он находился на уровне 5,5%. Мы полагаем, что уровень вакансий в 3% сохранится до конца даже с учетом роста предложения. Снижающаяся вакантность уже отразилась на уровне ставок, по итогам 2019 года прирост в 4%.

В Санкт-Петербурге за 9 месяцев 2019 года введено в эксплуатацию более 100,6 тыс. кв. м качественной складской недвижимости, до конца года заявлено к вводу еще 108,9 тыс. кв. м. Объем сделок аренды со складами классов А и В за три квартала превзошел показатель за аналогичный период 2018 года на 19% и составил около 85 тыс. кв. м. Таким образом, на складском рынке столиц прослеживается положительная динамика по всем ключевым показателям. Продолжение тренда мы рассчитываем увидеть и в будущем, 2020 году.

Российский рынок складской недвижимости активно развивается уже пятнадцать лет и за это время пережил два кризиса, каждый из которых по-своему повлиял на него. Кризис 2008 года был непродолжительным, но глобальным. Его влияние выразилось в резком увеличении доли вакантных площадей. Из-за этого в 2009 году мы наблюдали падение арендной

ставки до отметки 2 906 руб./кв. м/год (на 20% ниже показателя 2003 года). Кризис 2014 года, напротив, был локальным, и его следствием стало постепенное падение ставки аренды на фоне возросшей вакантности и заметного падения темпов спекулятивного девелопмента. В целом в 2017-2019 годах мы наблюдаем низкую волатильность ставки аренды, что говорит о стабилизации рынка в части предложения и спроса. При этом, как уже отмечалось, уровень вакантности снизился и достиг минимума за последние пять лет.

Российские инвесторы — в большинстве своем конечные потребители. В настоящее время они сталкиваются с определенным дефицитом качественного предложения (такая ситуация особенно характерна для регионов). Это обстоятельство все чаще заставляет их строить объекты «под себя» (built-to-suit) с учетом всех технических особенностей своего производственного и логистического процесса. Таким образом поступила, например, компания АО «НЛТ» (СП «Почта России» и «Банка ВТБ»), созданная для развития логистической почтовой инфраструктуры). Много запросов на региональные складские проекты built-to-suit поступает от компаний-ритейлеров. К примеру, X5 Retail Group и «Магнит» идут по пути строительства распределительных центров в городах-миллионниках и областных центрах, а инвесторами в их случае выступают региональные девелоперы.

Анна НИКАНДРОВА,
партнер компании Colliers International

Доплыть до «Острова»

Основной ввод новых торговых площадей в столичном регионе запланирован на IV квартал

В III квартале текущего года в Москве и ближайших городах-спутниках были открыты торговые центры «Багратионовский» (GLA 4,700 кв. м) и «Моя ветка» (GLA 3,900 кв. м), а также состоялось техническое открытие ТЦ «Галеон» (GLA 15,000 кв. м). Квартальные объемы ввода оказались на 14% ниже, чем за тот же период прошлого года, а показатели 9 месяцев (GLA 128,6 тыс. кв. м) продемонстрировали небольшую положительную динамику (прирост на 5%). Зато IV квартал обещает быть «урожайным»: к открытию заявлено 75% всего годового ввода новых площадей 2019 года. Ожидается открытие крупнейшего в Европе крытого парка развлечений «Остров мечты» (GLA 190,000 кв. м), благодаря выходу на рынок этого проекта годовой объем ввода может почти в три раза превысить показатели 2018 года.

Надо отметить, что средняя площадь вновь открываемых торговых центров последовательно снижалась с 2015-го по 2018-й год, сократившись за этот период на 46% — до 24 тыс. кв. м. Однако в текущем году в связи с вводом таких объектов, как «Остров мечты» и «Саларис» (GLA 105,000 кв. м), этот показатель вырастет до 46,8 тыс. кв. м и на 6% превысит уровень 2015 года. В структуре ввода существенно возросла доля площадей в многофункциональных объектах (до 15% от суммарной GLA).

По итогам трех кварталов текущего года обеспеченность административных округов Москвы и ее городов-спутников качественными торговыми площадями составила 504 кв. м на 1000 человек населения. Это в 2,7 раза выше



Крупные ритейлеры меняют форматы своих магазинов, в частности увеличивают площадь под размещение свежих овощей и фруктов

среднего показателя по России. В Новомосковском АО, где был открыт крупный ТРЦ «Саларис» обеспеченность выросла на 46% — до 1 284 кв. м на 1000 человек населения. Такое существенное изменение после открытия всего одного объекта объясняется низкой численностью населения округа (260 тыс. человек).

Если говорить о «географическом» распределении объектов 2019 года, то надо отметить, что лишь 3% всех заявленных площадей расположены в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК). Объекты, расположенные между

ТТК и МКАД, составят 56%, а проекты за пределами МКАД — 41%.

Показатель вакантности остается относительно стабильным, в III квартале он вырос по сравнению со II кварталом всего на 0,1 п.п. и составил в 8,6%. Таким образом, мы наблюдаем смену понижающего тренда, наблюдавшегося со второй половины 2016 года. Баланс на рынке достигнут за счет стабилизации спроса со стороны ритейлеров на фоне умеренного роста предложения.

Количество иностранных брендов, открывших свои первые магазины в России в I-III кварталах 2019 года, составило



Анна Никандрова

128,6
тыс. кв. м

новых торговых площадей было введено за 9 месяцев текущего года в Москве и ближайших городах-спутниках

21, это на один меньше, чем за аналогичный период предыдущего года. Пять брендов выбрали для открытия первого магазина формат «корнер», или «магазин в магазине», обеспечивая себе гарантированный трафик. Крупные ритейлеры продолжили реализацию программ обновления форматов. Наиболее активно в III квартале трансформацию проводили ведущие FMCG-ритейлеры. «Пятерочка» открыла в Москве первый магазин с новой концепцией, предполагающей увеличенную площадь под размещение свежих овощей и фруктов, наличие пекарни, увеличенный отдел готовой продукции, а также отдельную зону кафе. Сеть «Дикси» в июле открыла в Москве магазин в новом формате с пекарней и отдельной зоной для овощей, фруктов и молочных продуктов, а также зоной для промо-акций. «Шоколадница» также ввела новый формат — магазины Grab & Go под вывеской Shoko Coffee, в которых еда и напитки преимущественно продаются на вынос, а столики внутри являются дополнительным сервисом.

Зарубежные бренды демонстрируют некоторую осторожность. Количество брендов, вышедших на рынок в предыдущем, 2018 году, стало минимальным с 2013 года. Тем не менее, соотношение между количеством новых брендов, вышедших на рынок, и количеством ушедших с него (превышение в 5 и 3,4 раза соответственно в 2017-м и 2018-м годах) свидетельствует о позитивной оценке зарубежных ритейлерами перспектив российского рынка.

БЦ вместо ТЦ

Турецкий девелопер меняет стратегию развития в России



Многофункциональный бизнес-центр «Кутузовский» в Москве

Сергей МОСЕНКО

Компания Renaissance Development продала два последних своих торговых центра (ТЦ) в России, чтобы сосредоточиться на реализации проектов по строительству и управлению бизнес-центрами (БЦ) и апарт-комплексами. Покупателем активов турецкого девелопера — ТЦ «Аура» в Ярославле (площадь 120 тыс. кв. м) и Сургуте (95 тыс. «квадратов») выступила компания MallTech, специализирующаяся на торговой недвижимости (в портфеле у нее уже шесть региональных ТЦ). По данным «Коммерсанта», сделка уже закрыта, хотя обе стороны от комментариев пока воздерживаются.

По оценкам аналитиков рынка, стоимость ярославской «Ауры» может составить 4-4,5 млрд рублей, а одноименный ТЦ в Сургуте может обойтись в 3,3-3,7 млрд рублей. Покупку «Аур» большинство экспертов считают выгодной: в Ярославле ТЦ открылся в 2013 году, а в Сургуте — в 2012-м, так что операционная доходность там уже стабилизировалась. Учитывая довольно большой

объем сделки, некоторые консультанты по коммерческой недвижимости не исключают, что она может быть частично безденежной, то есть Renaissance Development помимо денег может получить долю в портфеле MallTech.

Стоит отметить, что ранее MallTech уже приобрела у Renaissance Development еще одну «Ауру» — в Новосибирске. Покупка в 2013 году этого ТЦ площадью 152 тыс. кв. м оценивалась в 780 млн долларов. Поэтому, по мнению аналитиков рынка, логично, что сейчас турецкий девелопер продал оставшиеся торговые центры, так как в данный момент ретейл для Renaissance Development — непрофильное направление ввиду отсутствия новых проектов, и выход из активов позволит девелоперу сосредоточиться на развитии в офисном и жилом сегментах. В частности, на сегодняшний день компания Renaissance Development управляет семью бизнес-центрами в Санкт-Петербурге и еще три строит, указано на ее сайте. Компания также реализует сейчас 79-этажный комплекс апартаментов Neva Towers в «Москва-Сити».

Справочно

■ Компания Renaissance Development основана в 1993 году гражданином Турции Эрманом Ылыджакком, работавшим прежде в компании Enka. Входит в Renaissance Holding — холдинг, занимающийся строительством, инвестициями в недвижимость, энергией и здравоохранением. Холдинг осуществляет свою деятельность в Турции, странах СНГ, Европы, Ближнего Востока и Северной Африки.



Тепло нынче дорого

Идея обогрева дорог с помощью электропроводящих бетонов не находит поддержки у «Автодора»



СЕРГЕЙ ИСЕВ/АГН «МОСКВА»

В странах с суровым климатом идея обогрева автодорог находит сторонников, но финансовые издержки таких проектов все же слишком высоки

Владимир ТЕН

В РосдорНИИ — ведущем научно-исследовательском учреждении в области строительства и эксплуатации автомобильных дорог России — разработали технологию удаления снега и льда с асфальта путем отопления проезжей части. Для этого может быть использован специальный электропроводящий бетон (ЭПБ). В исследовании РосдорНИИ отмечается, что зимой снег с проезжей части убирают недостаточно быстро, из-за этого замедляется движение, возникают заторы. Решить проблему предлагается с помощью «теплых дорог» с электропроводящим цементобетонным покрытием. При прохождении

электрического тока оно будет нагреваться и растапливать снег и лед. В качестве одного из вариантов можно рассмотреть укладку ЭПБ только вдоль краев проезжей части, где скапливается большая часть снега. А вот на мостах, съездах, путепроводах и тому подобных сложных участках подогрев можно организовывать по всей ширине проезжей части.

Электропроводящие бетоны относятся к числу дешевых и доступных материалов. Отличие от обычных бетонов в том, что в качестве наполнителей в них используются сажа, графит или коксовая крошка. Они обладают стабильной электропроводностью, регулируемой в широких пределах, и достаточной механической прочностью.

Справочно

■ ФАУ «РосдорНИИ» — ведущая организация по разработке и научному сопровождению федеральных целевых и региональных программ РФ, направленных на инновационное развитие и совершенствование состояния автомобильных дорог.

Специалисты института обещают сделать ЭПБ безопасными для пешеходов и водителей, изолировав его сверху специальным покрытием.

Предложение РосдорНИИ не выглядит таким уж фантастичным. Снег и наледь на дорогах — неизбежное зло, с которым приходится бороться. Однако трудно себе представить тотальную уборку снега с проезжей части всех дорог, поэтому в России и за рубежом, чаще всего на зимниках, практикуют прикатывание снега на проезжей части, что дает возможность проезда, но с ограничением по скорости. На дорогах Москвы и других крупных городов снег убирают и топят, что весьма недешево. Использование реагентов и гранитной крошки — еще одна статья расходов, а кроме того, повод для недовольства водителей и пешеходов, что является дополнением к борьбе со снегом, вносит свою лепту в общую стоимость уборки. Поэтому отметить с порога идею «утепления» дорог, наверное, не стоит. «Теплые дороги» строят в Исландии, Финляндии и в северных районах Японии.

Идея вызвала целый вал комментариев — от абсолютного неприятия до вполне благожелательных откликов. Так, директор департамента государственной политики в области дорожно-

го хозяйства Минтранса РФ Григорий Волков отметил, что верит в то, что у нас появятся дороги с подогревом, которые будут сами избавляться от льда и сугробов. А вот заведующий кафедрой строительства и эксплуатации дорог МАДИ, профессор Виктор Ушаков осторожнее в оценках. Он считает, что идеи коллег из РосдорНИИ имеют право на жизнь, но не получают широкого распространения, в первую очередь, из-за экономического фактора. По словам Ушакова, речь в данном случае стоит вести о «точных площадях»: мостах, съездах и путепроводах. «С учетом развития инновационных материалов и появления новых видов бетона эти сложные для эксплуатации в зимний период участки можно сделать «теплыми», — отметил ученый. — Однако укладывать электропроводящий цементобетон на магистрали считаю совершенно неоправданным шагом». В качестве примера Ушаков вспомнил, как лет десять назад подобный пилотный проект был запущен в Москве на Тверской улице. «Недалеко от здания мэрии определенный участок дороги прогревался, чтобы снег и лед быстрее таяли, — вспоминает он. — Однако продвижения идея не получила, это свидетельствует о том, что были определенные проблемы».

Точку зрения профессора Ушакова разделяет директор Института экономики транспорта и транспортной политики ВШЭ Михаил Блинкин. «Для богатых городов, центральных улиц, в принципе, можно найти применение этой технической новинке, — полагает он. — Идея понятная, но рецепт для обычных дорог — региональных, да и федеральных — дороговат. Для определения конкретной цены необходимо смотреть конкретные технико-экономические показатели». Очевидно, что именно дороговизна — главное препятствие на пути технологии «утепления» дорог. Как заявил первый заместитель председателя правления ГК «Автодор» Игорь Астахов, в теории теплые дороги можно строить, однако экономически они неэффективны, поэтому в госкомпании такую технологию не рассматривают.

Готовность — три четверти



ДЕНИС ВОРОНИН/АГН «МОСКВА»

На ЦКАД-3 идет активное строительство инженерных сооружений

Владимир ТЕН

Дорожники заканчивают возведение на третьем участке Центральной кольцевой автодороги уникального мостового перехода через канал имени Москвы (на фото). Это — сложное инже-

нерное сооружение длиной 1,5 километра, помимо водной преграды, пересекает так же Дмитровское шоссе, Савеловское направление Московской железной дороги, реку Икша и дорогу местного значения. Мост имеет четыре полосы движения (по две в каждую сторону). В настоящее время на объекте полностью завершены монтаж металлоконструкций общим весом 9960 тонн. Строители приступили к рабо-

там по устройству плиты проезжей части, устройству гидроизоляции и окраске пролетных строений. В октябре будет осуществлена укладка асфальтобетона.

В настоящее время «Автодор» оценивает строительную готовность ЦКАД-3 как высокую — на уровне 76%. Всего на третьем участке будет 68 искусственных сооружений общей протяженностью 6790 погонных метров. На большинстве из них полностью закончены монолитные работы. За время строительства уложено более 145 тыс. куб. метров бетона, установлено 39 тыс. куб. метров сборных железобетонных балок, возведено более 550 тыс. куб. метров армогрунтовых стен. Идут работы по устройству мостовых полотен и укладке асфальтобетонных покрытий проезжей части. Так, например, транспортная развязка № 18, входящая в состав пускового комплекса № 3, соединит две скоростные трассы — М-11 «Москва — Санкт-Петербург» и ЦКАД. Сейчас идет строительство путепровода через М-11. На данный момент устроены все опоры путепровода, продолжается надвигка пролетного строения. А транспортная развязка № 19 позволит въехать с ЦКАД на А-107 ММК через дорогу местного значения.

Кроме того, на участке запланировано строительство экодучков — специальных переходов для диких животных. Первый из таких объектов (длинной почти 100 метров) возведен в Солнечногорском районе Московской области, второй (53-метровое мостовое сооружение шириной 21 метр) — в Дмитровском районе Московской области. Всего на ЦКАД-3 будет пять экодучков. Места их расположения были определены с учетом рекомендаций специалистов по природоохранной деятельности, изучающих пути миграции зверей. Строительство экодучков поможет решить не только экологические проблемы, но и проблемы безопасности, так как уменьшит вероятность появления животных на дороге и соответственно снизит риск возникновения дорожно-транспортных происшествий.

Справочно

■ ЦКАД-3 — самый длинный пусковой комплекс в составе магистрали. Участок пройдет по территории шести муниципальных образований Подмосковья. Он соединит М-11 «Москва — Санкт-Петербург» и автодорогу М-7 «Волга» и тем самым будет иметь самостоятельное транспортное значение и станет частью транспортного коридора «Европа — Западный Китай». Протяженность участка — 105 километров, количество основных полос движения — 4.

Алексей ЩЕГЛОВ

Источник беспокойства

Граждане недовольны качеством содержания и управления жилыми домами

Преобразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства идут уже несколько лет, и на некоторых направлениях достигнуты явные позитивные сдвиги. Рынок в значительной степени очищен от недобросовестных управляющих компаний, в регионах заработала система капремонта МКД и т.д. Тем не менее проблемы остаются, и, как показывают различные опросы, ни одна из сторон в треугольнике «поставщики ресурсов и услуг — управляющие организации — потребители ЖКУ» пока не чувствует себя в полной мере комфортно. Это видно и из мониторинга проблем ЖКХ, который регулярно проводят специалисты НП «ЖКУ Контроль» по результатам обращений россиян на горячие линии регцентров и в приемную Национального центра организации. Всего за III квартал этого года зафиксировано 6533 звонков и обраще-



АНТОН КАРАШОВ/АГН «МОСКВА»

Цитата в тему

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ТПП РФ ПО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВУ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО И КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА АНДРЕЙ ШИРОКОВ:

«Сегодня в стране никто не занимается экономикой многоквартирного дома, а государство забирает в налоги 50% со средств, которые собственник платит на содержание общего имущества МКД. Существующие фонды капитального ремонта, аккумулирующие средства жильцов, не справляются с задачами, поставленными перед ними: осуществляется выборочный ремонт, а комплексный ремонт не проводится. В результате из-за неправильного содержания и эксплуатации происходит старение жилого фонда»

ний. Среди них с большим отрывом лидировали жалобы жителей на неудовлетворительное состояние, содержание и ремонт жилых домов. Таких обращений набралось 1203, или 18,4% от общего числа (против 14,68% во II квартале). Прирост составил 4 п.п., и, как утверждает исполнительный директор НП «ЖКУ Контроль» Светлана Разворотнева, с каждым кварталом жалоб такого рода становится все больше. Если же добавить к этому жалобы, связанные с управлением

МКД (11,7%) и проведением общих собраний (3,6%), то становится очевидно, что тема содержания и управления домами является сегодня наиболее острой. По мнению Разворотневой, данная тенденция свидетельствует о том, что, несмотря на непрерывные попытки федеральных органов власти внести точечные изменения в законодательство, ситуация с точки зрения граждан не улучшается.

В III квартале возросло также количество жалоб, связанных с проведением

ремонта капитального (10,3% против 8,45% во II квартале). Впрочем, по мнению экспертов, этого следовало ожидать, на осень обычно приходится пик работ. Большинство жалоб связано с недостаточным качеством капремонта.

В «топе» остаются и вопросы начисления платы за коммунальные услуги. «Собственники жилья пока не понимают, как формируются тарифы, — отмечает эксперт рабочей группы ОНФ Арсений Бельский. — Показания приборов по электричеству и воде они еще могут проверить самостоятельно, но тарифы на другие коммунальные ресурсы рассчитать намного сложнее, что вызывает постоянное недовольство и споры».

К числу позитивных тенденций можно отнести заметное снижение количества жалоб по вопросам обращения с ТКО (5,6% против 11,1% во II квартале) и по вопросам благоустройства (7,3% против 9,06%). «Мусорная» тема оставалась одной из самых горячих в течение первых месяцев 2019 года в связи с началом реформы системы обращения с ТКО. Некоторое снижение ее остроты означает, что в целом напряженность в этом вопросе понемногу снижается.

То же самое можно сказать и про благоустройство придомовых территорий. Споры и конфликты по выбору проектов и определению очередности остались в прошлом, в выбранных дворах проходят плановые работы, которые во многих случаях пока не завершились. Однако это не означает, что в будущем проблем здесь не возникнет. Со временем у населения могут возникнуть обоснованные вопросы по состоянию уже отремонтированных дворов. Ведь многие территории даже не поставлены на кадастровый учет, и ответственных за их содержание фактически нет.

Город примет ДУС

В Петербурге появится информсистема для контроля за уборкой улиц

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

В недалеком будущем в Петербурге заработает информационная система, с помощью которой можно будет отслеживать уборку улиц от снега. Программный комплекс получил название «Дорожная уличная сеть» (ДУС), его созданием займутся комитет по благоустройству и комитет по информатизации и связи.

Разработка новой системы является частью программы цифровизации городского хозяйства. В основу ее будет положена автоматическая система мониторинга работы уборочной техники, которая уже несколько лет действует в Петербурге. С ее помощью можно в режиме реального времени следить за работой машин, получать информацию о том, какое предприятие и где убирает территорию. Однако в настоящее время за уборку отвечает несколько ведомств — комитет по благоустройству несет ответственность за состояние городских улиц, муниципалитеты — за дворы, а управляющие компании должны следить за чистотой придомовых территорий. Часто это приводит к несогласованности действий. Нередко можно наблюдать такую картину — утром трактора очистят тротуары от снега, а днем вышедшие на уборку крыш дворники сбрасывают на них сосульки и наледь. В итоге возвращающиеся с работы горожане видят неубранные дворы и справедливо возмущаются. В комитете по благоустройству Петербурга говорят, что ДУС не только облегчит и синхронизирует работу различных городских ведомств и уборочной техники, но и позволит горожанам следить за работой дворников и уборочной техникой в своем районе. Предполага-

ется, что информация в систему будет поступать с GPS-трекеров, причем специальные «интеллектуальные» браслеты получат даже дворники. Общая картина того, что делается на улицах города, будет отображаться на карте Петербурга. «Пользователь сможет открыть карту города и увидеть, какая структура должна следить за конкретным тротуаром и двором, — говорит начальник отдела комплексной уборки комитета по благоустройству Петербурга Елена Мизгулина. — Если территория не убрана, сразу будет понятно, куда обращаться». Будут размещаться в ДУС и оперативные планы компаний: где они собираются работать в ближайшее время. Планируется, что в полном формате система заработает в 2024 году, а в следующем планируется объявить конкурс на ее разработку. Бюджет проекта — 143 млн рублей. Однако коммунальщики уже начали «обкатывать» программу. В прошлом году пилотный проект по синхронизации работ по уборке улиц был запущен в Петроградском районе. Там дворникам раздали трекеры, данные о перемещении сотрудников сразу же попадали в автоматизированную систему. Вопреки опасениям браслеты никто не ломал, не терял и дома не забывал. И жалоб на некачественную уборку на Петроградке стало меньше.

Разработчики интеллектуальной информационной системы отмечают, что она предназначена не только для того, чтобы управлять коммунальными службами города. В перспективе с ее помощью Государственная административно-техническая инспекция (ГАТИ) получит возможность размещать на карте города информацию о текущем перекрытии дорог.

INTERNATIONAL EXHIBITION
Красивые дома
BEAUTIFUL HOUSES

РОССИЙСКИЙ
АРХИТЕКТУРНЫЙ
САЛОН

24–27 октября 2019
МВЦ «КРОКУС ЭКСПО» МОСКВА

ДЕРЕВЯННЫЙ ДОМ
САЛОН ИНТЕРЬЕРОВ
САЛОН КАМНЯ
ANTIQ & ARTS САЛОН

КОНКУРСЫ



houses.ru
weg.ru

ОРГАНИЗАТОР

Красивые дома
+7 (495) 730-5591
weg@weg.ru

houses.

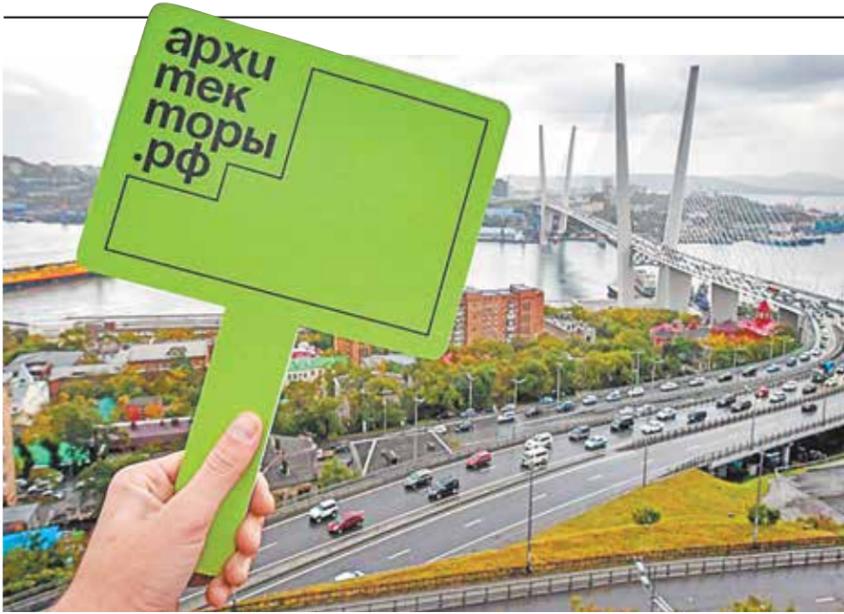
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР

ИПСОКОМАНДА

ПАРТНЕРЫ

VERONA
CORIS

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Продолжение следует

На участие в образовательной программе «Архитекторы.РФ» было подано более трех тысяч заявок

Оксана САМБОРСКАЯ

Завершился прием заявок на второй поток образовательной программы «Архитекторы.РФ». За три недели подано 3 334 заявки, из которых 1010 заявок из 70 регионов страны принято к рассмотрению приемной комиссией.

«Архитекторы.РФ» — бесплатная лидерская программа профессионального развития для специалистов в области архитектуры и градостроительства, которую реализует ДОМ.РФ в стратегическом партнерстве с Институтом медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка» при поддержке правительства РФ и Министер-

ства строительства и ЖКХ России. Ее главная цель — поиск и поддержка талантливых молодых архитекторов. В ДОМ.РФ и Минстрое считают, что программа доказала свою эффективность. Многие из участников первого «сезона» хорошо показали себя и получили затем новые назначения. Так, например, Наталья Машталир стала главным архитектором Краснодара, Дарья Александрова — начальником отдела архитектуры и градостроительной политики, главным архитектором области, замминистра строительства и ЖКХ Новгородской области, Андрей Еренков — главой департамента архитектуры и градостроитель-

ства Воронежской области. Поэтому было принято решение продолжить проект. Ранее замглавы Минстроя России Никита Сташин выразил уверенность, что второй набор покажет не менее выдающиеся результаты. «Выпускники программы — сегодня востребованные специалисты, способные привести качественные изменения в облик российских городов, создать современную среду, ориентируясь на потребности жителей», — подчеркнул он.

Программа состоит из четырех образовательных офлайн-модулей, первый из которых начнется в Москве 8 декабря, а также онлайн-лекций и вебинаров. Среди преподавателей — профильные эксперты, руководители и специалисты архитектурных бюро, профессионалы в области управления и бизнес-администрирования, представители государственных структур и девелоперов. В этом году участниками программы могли стать действующие специалисты в возрасте не старше 40 лет, имеющие профильное образование по направлениям архитектуры и городского управления с рабочим стажем от 1 года. Кандидатам необходимо было заполнить анкету и приложить портфолио проектов, в которых они принимали участие. 100 финалистов программы станут известны 20 ноября.

«При разработке программы этого года мы еще больше сконцентрировались на развитии компетенций, необходимых для успешной работы с нацпроектами в сфере архитектуры, градостроительства и городского развития, поэтому к участию во втором потоке «Архитекторы.РФ» приглашены профессионалы, которые уже имеют релевантный опыт», — рассказала Варвара Мельникова, директор Института «Стрелка». — Количество заявок, которые мы получили всего за три недели, говорит о масштабе запроса со стороны архитекторов и градостроителей на расширение их знаний и опыта. Мы благодарны всем, кто проявил интерес к программе, и с нетерпением ждем результатов видеointервью и работы отборочного комитета, в состав которого в этом году входят выпускники первого года».

Девять ТОМОВ

Завершается работа над Стандартом комплексного развития территорий



Микрорайон комплексной застройки «Новая жизнь» в Белгороде

Оксана САМБОРСКАЯ

Работа над Стандартом комплексного развития территорий, которую ведет Минстрой России совместно с ДОМ.РФ и КБ «Стрелка», может быть завершена в 2020 году. Об этом заявил замглавы Минстроя России Никита Сташин на форуме «Сообщество» в Белгороде.

Кроме того

■ В ноябре 2019 года будет опубликована оценка Индекса качества городской среды более 1,1 тысячи городов. Методика расчета Индекса разработана ДОМ.РФ, Минстроем России и КБ «Стрелка» и утверждена распоряжением правительства РФ.

Замминистра отметил, что после формы жилищного строительства и внедрения механизмов проектного финансирования и счетов эскроу застройщики не смогут больше конкурировать между собой за счет низкой цены квадратного метра на этапе котлована. Теперь конкурентными преимуществами должны стать качество самого проекта и создаваемой вокруг него городской среды. Жилые районы должны быть обеспечены необходимой транспортной и социальной инфраструктурой, благоустроенными дворами и общественными пространствами. Для этого, однако, нужна нормативная база, которая содержала бы все технические параметры и требования.

«Совместно с коллегами из ДОМ.РФ и КБ «Стрелка» Минстрой очень плотно занимается этим на протяжении двух лет,

— рассказал Никита Сташин. — Подготовлено уже девять томов рекомендаций Стандарта комплексного развития территорий. Думаю, через год эта работа будет завершена».

Со своей стороны, заместитель гендиректора ДОМ.РФ и генеральный директор Фонда ДОМ.РФ Денис Филиппов добавил, что это пока рекомендательный документ, который содержит требования не только к жилому дому, но и к окружающей среде, инфраструктуре. «Мы активно прорабатываем внесение изменений в своды правил, ГОСТы и СанПиНы, чтобы работа была закреплена соответствующими нормативными документами», — пояснил он. — Сегодня строительство ведется без учета современных принципов развития территорий. Мы сделали несколько пилотных проектов, которые доказали свою эффективность, и считаем, что внедрение Стандарта существенно изменит облик российских городов в лучшую сторону». В перспективе — до конца 2021 года — планируется сделать применение положений Стандарта обязательным.

По словам Филиппова, формирование комфортной городской среды сегодня играет важную роль в развитии российских городов. В 2019 году по поручению президента будет продолжена образовательная программа «Архитекторы.РФ», выпускники которой примут активное участие в реализации программы внедрения новых стандартов (подробнее о программе в материале на этой странице).

От теории к практике

с.1

— От того, какие именно стратегии используются по отношению к бывшим промышленным территориям, во многом зависит и облик мегаполиса, и уровень его комфортности как для местных жителей, так и для туристов. На повестке дня — понимание ценности каждой такой постройки. Это и есть экологическое сознание, связанное с желанием сохранить материальные, энергетические и трудовые ресурсы, и сформировать его предстоит именно молодому поколению архитекторов России».

Кроме того

■ Кроме основного конкурса, в этом году впервые состоится и архитектурно-художественный конкурс для учащихся российских школ (9 и 10 классы). Юные участники должны представить собственный архитектурный проект, иллюстрирующий комфортное, функциональное и визуально привлекательное образовательное учреждение — школу или колледж. 10 лучших проектов будут представлены в рамках отдельной экспозиции биеннале. Из них жюри выберет двух победителей, которые поедут в образовательный тур в Берлин.

Конкурсные объекты были поделены между финалистами с помощью жеребьевки. Жюри выберет четырех призеров — по два лучших проекта каждого из объектов, распределив между ними первые и вторые места. Вместе с Сергеем Чобаном работы участников оценят Михаил Ридайк, основатель и партнер бюро Neutelings Riedijk Architects и профессор Делфтского технического университета (Нидерланды); Филипп



Портовый элеватор в Казани — один из объектов, над которым предстоит поработать участникам конкурса

Юань, сопредседатель Центра технологий искусственной среды Вашингтонского университета, директор академического комитета Шанхайского технологического центра инженерии цифрового конструирования (Китай); Кристин Файрайз, куратор и соучредитель независимой архитектурной галереи Aedes Architecture Forum в Берлине, член жюри Притцкерской премии. Наравне с мировыми экспертами в жюри войдут трое победителей I Российской молодежной архитектурной биеннале: основатели архитектурной группы CITIZENSTUDIO Михаил Бейлин и Даниил Никишин (Москва), Надежда Коренева (Москва), Олег Манов (FUTURA Architects, Санкт-Петербург). Планируется, что в 2020 году проекты финалистов II молодежной архитектурной биеннале будут представлены в Aedes Architecture Forum в Берлине — первой независимой архитектурной галерее Европы, где экспонируют работы профессионалов современной архитектуры и городского дизайна.

Справочно

■ II Российская молодежная архитектурная биеннале пройдет в Иннополисе (Республика Татарстан) с 24-го по 26-е октября.

Муниципалитетам засчитали практику

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В начале октября были подведены итоги Всероссийского конкурса «Лучшая муниципальная практика». Победители определялись в четырех номинациях: «Градостроительная политика, обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности населения и развитие жилищно-коммунального хозяйства»; «Муниципальная экономическая политика и управление муниципальными финансами»; «Обеспечение эффективной «обратной связи» с жителями, развитие территориального общественного самоуправления»; «Укрепление межнационального мира и согласия». Работу с заявками в номинации «Градостроительная политика» координировал Минстрой России. Всего в ведомство поступило 185 заявок от 56 субъектов Федерации. Экспертами были отобраны шесть победителей из шести субъектов страны, среди них оказались город Фролово (Волгоградская область) и село Преображенка (Липецкая область).

МЧП помогает

Фролово — моногород, и, как во многих других таких городах, перед здешней администрацией стоят сложные задачи — привлечь инвесторов и удержать жителей. Уже не первый год в Фролове используют механизм муниципально-частного партнерства для модернизации социальной инфраструктуры и благоустройства. В рамках МЧП муниципалитет берет на себя определенные обязательства: при строительстве социальных объектов — снятие инфраструктурных ограничений, при благоустройстве общественных пространств — организация трудового участия жителей города.

В 2015 году на условиях МЧП было построено здание православной гимназии на 84 места, в 2017-м — введен в эксплуатацию культурно-оздоровительный центр, установлена скульптурная композиция в честь нефтяников Фролова. Еще год спустя были благоустроены территории, прилегающие к скульптурной композиции (устройство искусственного водопада), оздоровительному комплексу и городскому дворцу культуры, а также сквера «Комсомольский» (установка детского игрового комплекса «Бригантина»).

Всего в 2017-2018 годах муниципалитет с помощью средств федерального и областного бюджетов благоустроил три общественных пространства в центральной части города и четыре объединенных дворовых территории, образованных 17 многоквартирными домами.

В 2018 году город Фролово занял второе место в региональном этапе Всероссийского конкурса «Лучшая муниципальная практика» в номинации «Градостроительная политика». Городская заявка хоть и не стала победителем, но получила высокую экспертную оценку, а глава городского округа Игорь Лукьянсков получил благодарность от министра строительства и ЖКХ РФ Владимира Якушева.

А вот в 2019 году проект благоустройства парка «Заречный» вошел в число победителей, и муниципалитет получил на его реализацию межбюд-



Парк «Заречный» в городе Фролове

Создание комфортной городской среды возможно не только в больших городах



Школа в селе Преображенка

Справочно

Победителями Всероссийского конкурса «Лучшая муниципальная практика» в номинации «Градостроительная политика» среди городских поселений стали городской округ Фролово Волгоградской области (1-е место), городской округ Стерлитамак Республики Башкортостан (2-е место), городское поселение Людиново Калужской области (3-е место). Победители среди сельских поселений — Бриньковское сельское поселение Краснодарского края (1-е место), сельское поселение Преображенковский сельсовет Липецкой области (2-е место), Кочегуренское сельское поселение Белгородской области (3-е место).

жетный трансферт в сумме 75 млн рублей. Кроме того, в рамках проекта планируется привлечение частных инвестиций в объеме 2,36 млн рублей. В первом полугодии 2019 года на развитие игровой зоны парка уже было потрачено 6,3 млн рублей, там построили полосу препятствий, веревочный городок, тир, расширили детский игровой комплекс. Кроме бюджетных денег и частных инвестиций на реализацию проекта в 2019 году были направлены средства президентского гранта в сумме

499,5 тыс. рублей. Премия за победу во Всероссийском конкурсе «Лучшая муниципальная практика» также направят на обустройство парка «Заречный».

С 2019 года благоустройство в Фролове ведется в новом формате «Город без окраин». В январе-феврале прошли встречи с жителями, состоялось рейтинговое голосование, в котором участие приняли свыше шести тысяч человек. Было сформировано шесть общественных пространств, расположенных на окраине города. Теперь у жителей этих

микрорайонов появилась возможность проводить праздники на оборудованных сценических площадках, а для детворы установили новые тренажеры. Усилия городских властей не остались незамеченными. В 2019 году впервые за много лет отмечается положительная динамика в сфере миграции.

«Липецкая Голландия»

У села Преображенка много названий — «Берендеево царство», «липецкая Голландия», «лесная жемчужина». Село входит в десятку «самых красивых деревень России». В 2011-2014 годах оно становилось победителем федерального конкурса Минрегионразвития РФ как самое благоустроенное сельское поселение России с числом жителей менее 400 человек. И вот теперь Преображенка заняла второе место во Всероссийском конкурсе «Лучшая муниципальная практика» среди сельских поселений.

Село Преображенка находится в северо-восточной части Липецкой области в 68 км от областного центра. Общая площадь его составляет 12,3 кв. км. Оно самое маленькое в Добровском районе. В конце XVI века в глухом лесу в верховьях реки Воронеж была основана монашеская пустынь. Возле нее со временем выросло селение. Его назвали Горы из-за нескольких местных возвышений. В XVIII веке в нем была построена Преображенская церковь, в честь которой его переименовали в Преображенское. В советские годы название изменили на Преображенку.

С конца 1970-х годов Преображенка начала приходить в упадок. Уменьшились объемы работ в лесном хозяйстве, были заброшены поля, многие дома обветшали, меньше стало и жителей. А после большого пожара, уничтожившего местную школу, село признали перспективным. Въехать в село после дождей можно было только на тракторе. Весной же из-за разлива рек населенный пункт отрезало от большой земли на два-три месяца.

Положение стало меняться в 2000-х годах благодаря усилиям администрации Преображенки. С помощью федерального центра началось возрождение села, была построена школа, заасфальтированы дороги. Сегодня в Преображенке два современных продуктовых магазина, пруд с благоустроенным пляжем, крытый бассейн с баней, культурно-спортивный комплекс с гостиничными номерами для туристов, поле для футбола, корт для большого тенниса, хоккейная площадка с трибунами, два детских городка и летний фонтан. Кардинально улучшилась инфраструктура. Преображенка сейчас связана с райцентром Доброе и городом Липецком асфальтовым шоссе. В селе есть мобильная связь и интернет, практически к каждому дому подведен газ. А совсем недавно начато строительство детского сада, уже готова площадка под амбулаторию. В результате в село начали приезжать новые жители, возник бум индивидуального жилищного строительства. В дальнейших планах строительство завода по добыче местной серебросодержащей воды, создание турбазы, организация экологических туров, закладка ботанического сада и другие проекты.

ПРОЕКТ

Хранить вечно



В Новой Москве построят комплекс для коллекций федеральных и столичных музеев

Оксана САМБОРСКАЯ

В 2020 году в поселении Сосенское начнется строительство фондохранилища для федеральных и московских музеев. Сюда поедут коллекции из запасников 27 музеев, в том числе Музея Великой Отечественной войны, Третьяковской галереи, Музея Москвы, Музея русского лубка и наивного искусства, Музея Цветаевой, усадеб в Кусково и Царицыно, Музея обороны Москвы, Мемориального музея Скрябина, галереи Нестеренко и др. Комплекс будет расположен вблизи Калужского шоссе, в пешеходной доступности от станций метро «Ольховская» и «Коммунарка».

Недавно завершился российский архитектурный конкурс на лучший проект фондохранилища. В его жюри вошли главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов,

руководитель Департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин, руководитель ТПО «Резерв» Владимир Плоткин, представители Министерства культуры РФ и Департамента культуры Москвы. Всего на конкурс было подано 14 заявок — от архбюро IQ, AI architects, Archifellows, dot.bureau, IND architects, Megabudka, Nefa architects, Nowadays, Polygon, Progress, Saga+, SKNYPL, Творческого объединения VAN и бюро «Новое». В итоге победителем стало бюро IQ.

«Мы провели целенаправленный конкурс-research среди молодых команд, решив с коллегами из Департамента развития новых территорий дать шанс какому-то небольшому офису себя проявить, — рассказал главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов. — Опыт с конкурсами на станции метро показал, что молодежь вполне справляется, делает классные свежие вещи, которые потом отлично продвигаются в публичном пространстве, нравятся людям и реально приносят пользу городу. В итоге так и получилось — ребята из IQ классно поработали, сделали нетривиальный проект фондохранилища, и есть все основания полагать, что объект мы в результате получим очень хороший».

Согласно представленной им концепции комплекс фондохранилища будет состоять из четырех шестизэтажных зданий, где разместятся коллекции федеральных музеев, и четырехэтажного строения для коллекций музеев Москвы. Четыре здания федеральных музеев будут иметь простые объемы, но фасады с различной текстурой. Например, основные приемы оформления здания Государственного музейно-выставочного центра «Росизо» навеяны классическими произведениями русского авангарда первой половины XX века, в качестве материала для этого корпуса выбраны фибробетонные панели. Стилизация фасадов Государственного исторического музея продиктована темой исторических наслоений, поэтому здесь планируется использовать камень с ярко выраженной слоистой структурой (траверин, мрамор) и керамогранитные плиты. Фондохранилище Третьяковской галереи является вариацией на тему фасадов Главного корпуса, поэтому тут для оформления стен предполагается использовать кирпич с декоративной кладкой. А перфорированная отделка металлическими кассетами фасада Центрального музея Великой Отечественной войны 1941-1945 годов символизирует повреждения при обстреле.

Здание фондохранилища для 23 московских музеев выполнят в виде террас с облицовкой фиброцементными панелями и ленточным остеклением. На первом этаже будут располагаться кафе и сувенирный магазин.

Благодаря общему стилизату круглой формы и эксплуатируемым кровлям здания визуально выглядят, как единый архитектурный ансамбль. В стилизатной части будут расположены культурно-досуговый центр, административные и технические помещения, экспозиционные пространства и торговые галереи. Вокруг фондохранилища будет создана пешеходная зона. Общественное пространство планируют организовать таким образом, чтобы его можно было использовать для отдыха и прогулок: сделают игровые площадки и небольшую сцену для уличных представлений, разместят лавочки и арт-объекты. На прилегающей территории предусмотрено несколько парковок для туристических автобусов, такси и личного автотранспорта. Кроме того, будут отдельные подъезды для погрузки экспонатов и бытовых нужд.

4,74 гектара

составляет площадь участка под строительство фондохранилища для федеральных и московских музеев в поселении Сосенское



Строительная
газета

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-76523
от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Главный редактор
М.А. Логинов

Учредитель
Ассоциация «Национальное
объединение строителей»

Адрес: 123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3

Редакция ООО «Издательская группа «Юрист»
Адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская набережная, д. 26/55, стр. 7

Подписные индексы:
Пресса России — 32010, 50092, 32538, 32539
Почта России — 12011, 12012, 13475, 13476

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 16.10.2019
фактическое: 19.30 16.10.2019

Отпечатано: ОАО «Московская газетная типография»
123995, Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
Тел.: (499) 259-53-54

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

Номер заказа:
3027