



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№1 (10579) 13 января 2020

Включай механизмы!

Подмосковью помогут
с решением проблемы
обманутых дольщиков

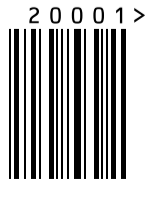
Владимир ТЕН

Проблема обманутых дольщиков продолжает находиться в центре внимания федеральных и региональных властей. Несмотря на то, что за последние годы усилиями правительства РФ, Минстроя России и компании «ДОМ.РФ» были созданы механизмы для защиты прав дольщиков, ситуация остается достаточно сложной. Накануне Нового года в доме правительства Московской области в Красногорске состоялось совещание по проблемам дольщиков, участие в котором принял вице-премьер правительства РФ Виталий Мутко. В ходе мероприятия прозвучали такие цифры: всего в России сейчас насчитывается более 3 тыс. проблемных домов, нарушены права около 200 тыс. дольщиков. При этом на разных стадиях банкротства находятся застройщики примерно 2 тыс. домов (140 тыс. дольщиков), по остальным объектам (около 1 тыс. домов) более чем на 6 месяцев превышены сроки завершения строительства или сроки передачи объекта. По некоторым оценкам, для решения проблем всех дольщиков потребуется порядка 500 млрд рублей. Для сравнения: федеральный Фонд защиты прав дольщиков в 2020 году может направить на достройку проблемных жилых объектов либо компенсацию покупателям почти 65 млрд рублей. Планируется, что в текущем году будут решены проблемы 40 тыс. обманутых дольщиков.

Совещание по вопросам обманутых дольщиков не случайно прошло в Московской области, это самый «тяжелый» регион по соответствующим показателям. Всего в реестр проблемных объектов в Московской области включено 758 многоквартирных домов (МКД), квартиры в которых купили 32 тыс. дольщиков.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



91770491166776

Широкая стройка

В работе у российских
застройщиков находится порядка
130 млн кв. м жилья

Андрей МОСКАЛЕНКО



В течение года «Строительная газета» регулярно публикует на своих страницах региональные обзоры текущего жилищного строительства. Из них можно почерпнуть сведения о том, какие крупные проекты реализуются в субъектах федерации, где предпочитают возводить многоквартирные дома и где высока доля индивидуального жилищного строительства, какие компании являются лидерами региональных рынков и какие материалы чаще всего используются. Этот проект «СГ» реализует совместно с Институтом развития строительной отрасли (ИРСО). И по традиции в начале календарного года мы печатаем сводный обзор по Российской Федерации. Итак, по состоянию на декабрь 2019 года в России силами 3077 застройщиков, представленных 4530 строительными компаниями, возводилось 14543 дома на 2634666 квартир совокупной площадью 130870821 кв. м. И треть этого рабочего «метража» (34%) — 44535691 кв. м — должна быть сдана в эксплуатацию в 2020 году.

Несмотря на то, что сегодня в России работает свыше трех тысяч девелоперских компаний, 40% рынка контролирует всего сотня застройщиков. На их счету свыше 56 млн из 130 млн строящихся «квадратов». А на долю десятки крупнейших компаний приходится 17,2% всего «метража». Первое место в стране по объемам текущего строительства уверенно занимает «Группа ПИК», в портфеле которой сейчас свыше 7,2 млн кв. м (5,6% строящихся площадей). На второй строчке — «Группа ЛСР» с почти 4 млн кв. м (3%). Замыкает тройку стройхолдинг Setl Group (2,7 млн кв. м / 2,1%).

Окончание на с. 8-9

Доход определяет сознание

Характеристики жилья меняются под воздействием
экономических факторов

Оксана САМБОРСКАЯ

Ситуация на рынке жилья определялась в минувшем году двумя важными факторами — макроэкономическим и регуляторным. В первом случае речь идет о стагнации в экономике и снижении платежеспособного спроса. Во втором — о реформе долевого строительства и переходе на проектное финансирование и счета эскроу. Уже немало написано о том, как эти обстоятельства повлияют на цены, финансовое положение

застройщиков и их бизнес-модели. Мы же решили накануне Нового года спросить представителей компаний, как под воздействием внешних обстоятельств меняется сам продукт — жилье?

Повышение стоимости финансирования (замена бесплатных денег дольщиков на кредиты банков) приводит к тому, что девелоперы стараются компенсировать дополнительные расходы на проценты за счет снижения себестоимости строительства, считает заместитель генерального директо-

ра ГК «Сибпромстрой» Дмитрий Ребров. «Возможно, будут отказываться от импортных материалов в пользу отечественных, менее изысканных», — говорит он.

Кроме того, ограниченные финансовые возможности покупателей заставляют девелоперов строить квартиры поменьше. «Главный тренд в развитии отрасли — изменение самого продукта жилищного строительства, — говорит генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург» Мария Черная. — Мы наблюдаем сокращение средней площади квартиры на рынке».

Окончание на с. 6-7

НОВОСТИ

КОРОТКО

ТЕПЛО ПОД КОНТРОЛЕМ

В 2020 году Минстрой России запустит пилотный проект по онлайн-мониторингу надежности систем теплоснабжения. «С января мониторинг будет запущен в Орске Оренбургской области и Йошкар-Оле Республики Марий Эл», — сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Максим Егоров. — Этот механизм позволит органам муниципальной и региональной власти в любой момент иметь актуальные данные о состоянии систем теплоснабжения и принимать эффективные инвестиционные решения, чтобы не допустить сбоев при обеспечении теплом граждан во время отопительного периода». По результатам мониторинга системы теплоснабжения будут разделены на высоконадежные, надежные, малонадежные и ненадежные. Для внедрения нового механизма специалистами Минстроя России совместно с экспертами НП «Российское теплоснабжение» был проведен предварительный аудит состояния тепловых систем в Республике Марий Эл и Оренбургской области и определен алгоритм реализации пилотных проектов.

К ЕДИНЫМ НОРМАТИВАМ

До 2021 года все регионы России должны перейти на единые нормативы потребления коммунальных услуг. Соответствующее постановление правительства РФ было подписано премьер-министром Дмитрием Медведевым 25 декабря. Установление единых нормативов потребления коммунальных услуг для всех или отдельных муниципальных образований субъекта федерации осуществляется при условии утверждения этим субъектом программы энергосбережения и повышения энергетической эффективности, которые включают в себя и установку приборов учета энергетических ресурсов. До 1 июля (2020 года) Минстрой России намерен провести анализ принятых и реализованных регионами решений о переходе к единым нормативам потребления коммунальных услуг и утвержденных программ энергосбережения и повышения энергетической эффективности. Напомним, нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются уполномоченными органами субъектов для помещений в многоквартирных домах, которые не оборудованы общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов. В конечном итоге эти нормативы должны быть одинаковыми для домов, имеющих одинаковые конструктивные характеристики и находящиеся в одинаковых климатических условиях.

ДОРОГОВАТО БУДЕТ

В Костроме состоялось заседание Совета по содействию развитию финансовой и банковской деятельности при губернаторе области. На нем, в частности, обсуждался вопрос о взаимодействии банковских структур с застройщиками при использовании проектного финансирования и эскроу-счетов. По данным областных властей, в 2019 году в регионе возводилось 134 многоквартирных дома с привлечением средств граждан. Однако после 1 июля (даты вступления в силу новых правил финансирования жилищного строительства) ни один застройщик Костромской области не перешел на новые механизмы. Основную причину этого застройщики видят в высоких кредитных ставках. Участники заседания заявили о необходимости выработки эффективного механизма взаимодействия между кредитными и строительными организациями. «Очевидно, что в малонаселенных городах с низкой маржинальной составляющей строительного бизнеса требования банков нужно снижать», — считает губернатор области Сергей Ситников.

Включай механизмы!



Вице-премьер РФ Виталий Мутко и губернатор Московской области Андрей Воробьев (слева) в Центре управления регионом

с.1

Иными словами, каждый четвертый российский недострой и примерно каждый шестой обманутый дольщик находятся в Подмоскovie. «Мы знаем, что у вас более 700 (проблемных) домов, — заявил Виталий Мутко. — Мы готовы системно принять решение в следующем году по поддержке Московской области по достройке проблемных объектов».

Как отмечалось на совещании, по 254 домам из проблемного списка решения правительством области приняты, эти объекты планируется достроить до 2023 года включительно. Благодаря этому удастся решить проблемы примерно 20,5 тыс. дольщиков. Порядка 15,5 тыс. ключей будет выдано в 2020 году, около 2,2 тыс. — в 2021-м, 1,5 тыс. — в 2022-м и более 1,3 тыс. — в 2023-м. Однако этого недостаточно. «Есть 504 дома, по которым область в одиночку закрыть проблемы не сможет, — отметили вице-премьер Виталий Мутко. — Мы договорились сегодня по этим объектам. Помимо нашего Фонда защиты прав дольщиков, федерального, будет создан фонд Московской области, будет подписано

соглашение, график этих домов до 2024 года, по каждому дому будет принято решение». На достройку упомянутых 500 домов потребуется порядка 85 млрд рублей. Кроме того, для обеспечения этих объектов необходимой социальной инфраструктурой необходимо еще порядка 34 млрд рублей. Как рассказал журналистам после совещания Виталий Мутко, софинансирование будет осуществляться на следующих условиях: 70% — средства правительства РФ и 30% — средства правительства Московской области. Губернатор обла-

Разобрались с СУ

Накануне Нового года в Подмоскovie завершилось строительство последних долгостроев, оставшихся после краха крупного строительного СУ-155 в 2016 году. Об этом сообщили в компании «РК-Строй», которая занималась достройкой объектов обанкротившегося холдинга. В сообщении компании «РК-Строй» говорится, что завершилась итоговая проверка корпусов 21 и 22, расположенных в поселке Елино Солнечногорского района Московской области. По ее итогам Главгосстройнадзор МО выдал заключение о соответствии домов требованиям технических регламентов и проектной документации (ЗОС). В ближайшее время будет сформирован пакет документов для получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию. Общая площадь двух 8-этажных домов составляет 53522,2 кв. м, они рассчитаны на 837 квартир. На придомовой территории устроены детские игровые площадки, проложены тротуары и оборудованы парковочные места. Кроме того, при проведении благоустройства соблюдены условия доступности для маломобильных граждан.

Дождались ключей

Регионы достраивают проблемные объекты



На церемонии вручения ключей новоселам жилого района «Вересаево»

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Накануне Нового года 209 обманутых дольщиков получили ключи от квартир в экорайоне «Вересаево» (Ростов-на-Дону). Как сообщили в пресс-службе губернатора Ростовской области, решить проблему удалось в рамках инвестиционного проекта с участием группы компаний «ЮгСтройИнвест». Всего в 2019 году в разных городах области долгожданное жилье получили около тысячи дольщиков.

В Ростовской области проблеме защиты прав участников долевого строительства уде-

ляется много внимания. Введена новая система учета проблемных объектов. Проект, не заверченный в течение шести месяцев после истечения срока договора, автоматически включается в особый перечень. «Перезагрузка» прошло и региональное законодательство. Инвесторам и объединениям дольщиков, которые достраивают объекты с высокой степенью строительной готовности, предоставляются субсидии на завершение работ и на техническое присоединение к инженерным сетям. С начала текущего года начал действовать областной закон «О мерах

Справочно

■ Как сообщила ранее замминистра жилищной политики Московской области Елена Апполинарова, в 2019 году в правах были восстановлены 19404 обманутых дольщиков, это несколько больше, чем планировалось. Достроено 128 многоквартирных домов. Самые крупные из них — ЖК «Квартал Европа» в Балашихе (866 граждан), «Новокосино-2», корпус №13, в Реутове (802 гражданина), «Гагаринский» в Жуковском (740 граждан), «Леоновский парк» в Балашихе (656 граждан), «Новый Раменский» в Раменском (608 граждан), «Центральный» в Лыткарине (533 гражданина), «Малина» в Красногорске (488 граждан), «Изумрудная долина» в Одинцовском районе (397 граждан).

сти Андрей Воробьев рассчитывает, что с помощью федерального центра удастся решить проблему обманутых дольщиков в регионе в течение трех-пяти лет.

На данный момент все объекты включены в единую информационную систему. По каждому дому, где нарушены права граждан, сформированы «дорожные карты». Функционирует портал объектов долевого строительства MO ds.mosreg.ru, создано приложение «Подмосковные стройки», где можно узнать, как идет строительство того или иного здания. Запущены совместные проекты с ЦИАН и «ДомКлик», где содержится информация о ненадежных застройщиках.

Кроме того

■ В Волгограде в декабре было завершено строительство двух домов-долгостроев в жилом комплексе «Советский». Благодаря этому удалось восстановить права 50 семей дольщиков. Новоселы смогут въехать в свои квартиры уже в начале года. В городе Волжском (Волгоградская область) закончено строительство первой секции проблемного дома на проспекте Ленина, 142. Здесь ключи от квартир получают 120 семей. Вторую секцию дома будут вводить в эксплуатацию во II квартале 2020 года, это позволит решить права еще 53 участников долевого строительства. Сегодня в области на особом контроле остается еще 38 объектов, внесенных в региональный перечень проблемных домов.

поддержки пострадавших участников долевого строительства», согласно которому застройщик получает участок земли под строительство микрорайона, а взамен 5% от общей жилой площади передает обманутым дольщикам. В бюджете области на трехлетний период (2019-2021 годы) заложено 3 млрд рублей на завершение и ввод проблемных домов.

Строительство жилого микрорайона «Вересаево» началось в прошлом году. Площадь застройки превышает 36 гектаров. Всего в микрорайоне планируется построить три десятка 18- и 24-этажных домов. Двенадцать уже строятся, в двух люди справили новоселье. В «Вересаево» откроют два детских сада и школу на 1434 места, планируется также построить спортивно-оздоровительный комплекс.



Новая больница открылась недавно в поселке Коммунарка (Новая Москва)

Прописан конкурс

Архитекторы разработают типовые районные больницы

Оксана САМБОРСКАЯ

Минстрой и Минздрав России стали инициаторами открытого всероссийского конкурса на лучший архитектурный проект центральной районной больницы на 80, 240 или 400 коек. Как отметил министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев, современное типовое строительство качественно отличается от технологий, применявшихся в отрасли 30-40 лет назад. «Возводить серые ти-

повые коробки никто не планирует, — заверил глава ведомства, — напротив, архитектурная рубашка объекта может быть разной, как и интерьерные решения». По словам министра, стоимость типовых объектов заметно ниже, потому что однажды разработанный проект может использоваться в разных локациях с поправкой на климат и грунт. Кроме этого, при проектировании можно комбинировать отдельные блоки, создавая нужную конфигурацию здания. «В итоге,

Справочно

■ Организатором конкурса выступает подведомственное учреждение Минстроя России — Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФАУ «ФЦС»), оператором — Союз архитекторов России.

в среднем в два раза быстрее будет приниматься решение по строительству типового здания или объекта», — сказал Владимир Якушев.

Директор ФАУ «ФЦС» Андрей Басов отметил, что целью конкурса является не только создание проектов крупных больничных комплексов, но также их интеграция в сложившуюся и новую застройку городских поселений.

Принять участие в конкурсе могут любые организации и специалисты, являющиеся членами саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования. Участникам предстоит разработать архитектурный проект больницы, который можно будет адаптировать к любым климатическим условиям, кроме районов вечной мерзлоты. Также конкурсанты должны разработать проектные предложения по компоновке функционально-технологических зон объекта с возможностью их применения при застройке геометрически сложных земельных участков.

Заявки для участия в первом (отборочном) туре принимаются с 3 по 7 февраля 2020 года. Имена победителей кон-

курса станут известны в конце мая 2020 года. За победу в номинации «Лучший проект центральной районной больницы проектной мощностью на 400 коек» полагается премия в размере 1 млн рублей, в номинации «Лучший проект центральной районной больницы проектной мощностью на 240 коек» — в размере 800 тыс. рублей, в номинации «Лучший



МИХАИЛ КОЛОДЯКОВ

проект центральной районной больницы проектной мощностью на 80 коек» — в размере 600 тыс. рублей. Участникам конкурса, занявшим вторые места в номинациях конкурса, выплатят поощрительные премии в размере по 200 тыс. рублей. По результатам конкурса ФАУ «ФЦС» вправе заключить с победителями и призерами конкурса, которым присуждены премии и поощрительные премии, договоры о приобретении ФЦС исключительного права использования конкурсного проекта.



АГН «МОСКВА»

В рейтинг становись!

Минстрой внедрит систему оценки эффективности капремонта в регионах

Алексей ЩЕГЛОВ

Предварительные итоги реализации региональных программ капремонта МКД за 2019 год были подведены на состоявшемся в Минстрое России селекторном совещании. Как сообщил замминистра строительства и ЖКХ Максим Егоров, в 37,5 тыс. МКД были выполнены работы на общую сумму 146 млрд рублей, это на 18% больше, чем в 2018 году. Наибольший прирост по объему работ отмечался в Москве, Воронежской, Сахалинской и Омской областях, Красноярском крае и ХМАО.

Растет и показатель собираемости взносов, в среднем по стране он составил 94%. При этом в 12 регионах уровень собираемости достиг 100%.

Впрочем, замминистра отметил и те субъекты, которые существенно отстают по таким параметрам, как темпы проведения капремонта, уровень собираемости взносов, эффективность планирования и использования средств (Ивановская, Саратовская, Нижегородская, Астраханская области и др.). «Руководству этих субъектов нужно обратить серьезное внимание на работу в данном направлении», — подчеркнул он.

Как сообщил Максим Егоров, в целях более точной оценки эффективности региональных систем капремонта в следующем году министерство нач-

нет использовать специальный рейтинг, который «будет основываться на многофакторном анализе и комплексно отражать ситуацию».

На совещании регионам было дано поручение запланировать в программах капитального ремонта замену всего лифтового оборудования с истекшим сроком эксплуатации, как того требует техрегламент Таможенного союза «Безопасность лифтов». Провести эту работу необходимо будет в течение ближайших пяти лет.

Кроме того, Максим Егоров привлек внимание участников совещания к необходимости усилить подготовку кадрового состава для участников рынка капремонта. Работа по этим направлениям уже ведется. По данным Ассоциации региональных операторов капитального ремонта, с 2020 года появится возможность пройти независимую оценку квалификации в соответствии с профстандартом по капремонту. Также ассоциацией по поручению Минстроя России уже проанализировано 163 практики проведения работ из 37 субъектов. Реестр лучших из них будет опубликован на информационном ресурсе Минстроя России «Комфортная городская среда и ЖКХ».



СЕРГЕЙ ВЕДИШНИН / АГН «МОСКВА»

Перестройка в МГСУ

И. о. ректора университета назначен Евгений Королев

Владимир ТЕН



Министерство науки и высшего образования России 27 декабря своим приказом возложило временное исполнение обязанностей ректора НИУ «Московский государственный строительный университет» на профессора Евгения Королева. До этого вуз в течение пяти лет возглавлял Андрей Волков. О причинах кадровых перестановок в ведущем строительном вузе страны не сообщается. Неизвестно также, когда и какое назначение получит бывший ректор университета. В новом списке проректоров на сайте МГСУ отсутствуют также Андрей Пустовгар и Михаил Лейбман.

Евгений Королев — уроженец Пензы (45 лет), выпускник технического факультета Пензенской государственной архитектурно-строительной академии 1997 года (специальность — инженер-технолог). Закончил очную аспирантуру кафедры «Строительные материалы» ПГАСА, где прошел путь от ассистента до декана технологического факультета и проректора по научной работе и инновациям. Перешел в НИУ МГСУ в 2011 году на должность директора центра «Нанотехнологии». В последнее время занимал пост проректора МГСУ по учебной работе и оперативной координации.

Является научным руководителем и консультантом 12 кандидатов и 1 доктора наук.

Опубликовал как соавтор более 500 трудов, в том числе более 200 статей в журналах из перечня ВАК, 25 монографий и 44 патента РФ. Автор 34 учебно-методических работ.

Стаж научно-педагогической деятельности — 18 лет. Поддерживает научные и производственные связи с ведущими учебными России и других стран (Германии, Израиля, США, Великобритании и др.), владеет немецким языком. Автор разработок и исследований в области применения серы в производстве инновационных строительных материалов, высокопрочных бетонов, а также материалов для защиты от радиации.

Евгений Королев — доктор технических наук, профессор, почетный строитель Российской Федерации, советник Российской Академии архитектуры и строительных наук, эксперт в научно-технической сфере Минбнауки РФ. Награжден почетным знаком «За заслуги в области специального строительства» (2012 год), премией губернатора Пензенской области, золотой медалью ВВЦ и медалью РААСН.

Отрасль вздохнет свободней

«Диктат цены» при государственных закупках строительных работ должен смениться «диктатом качества»

Владимир ТЕН

Критика положений федерального закона №44-ФЗ («О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд») звучит практически на всех строительных форумах и в профессиональных дискуссиях. Ориентация при закупках исключительно на цену приводит к тому, что тендеры зачастую выигрывают компании, не обладающие возможностями для реализации проектов. Систему необходимо менять, считают строители, фирмы «с ручкой и блокнотом» должны уйти, дав дорогу опытным, квалифицированным строительным организациям, способным качественно и в срок выполнить все работы, записанные в контракте. Сегодня есть все предпосылки для пересмотра некоторых положений закона о контрактной системе в сфере закупок, уверен член Совета Федерации, заслуженный строитель России Олег КОВАЛЕВ.

«СГ»: Можно ли сказать, что закон №44-ФЗ был изначально ущербным?

Олег Ковалев: Я бы не был настолько категоричным. Да, этот закон на современном этапе уже не отвечает требованиям времени, но это не означает, что стоит давать ему однозначно негативную оценку. Просто практика показала, что он нуждается в серьезной корректировке, особенно в части строительства. У стройки своя специфика. Допустим, мне надо построить социальный объект — школу, детский сад, дом культуры или дворец спорта. Это не готовый товар с необходимыми нам характеристиками, при выборе которого важнейшим критерием становится цена. Сначала мы должны оценить способность того или иного подрядчика, участвующего в конкурсе, создать такой объект. Хватит ли квалификации персонала строительной компании, ее механо- и энерговооруженности? Имеет ли она опыт строительства таких объектов? Обладает ли достаточным объемом оборотных средств? К сожалению, это все никак в действующем законе не учитывается. В нем основной критерий — цена, а не то, какие материалы, конструкции, инженерное оборудование используются при строительстве этого объекта.

«СГ»: Еще несколько лет назад в некоторых регионах стали приходиться к мысли о необходимости предквалификационного отбора участников тендеров на строительство дорог. Кое-где это даже удалось внедрить...

Вы считаете, что введение предварительной квалификации участников тендеров поможет решить проблему?

О.К.: В какой-то степени это была вынужденная самодеятельность. Хотя предпринимались такие шаги из лучших побуждений. Я считаю, что это должно быть закреплено законодательно. Понятно, что и с введением предквалификационного отбора окончательным критерием для получения подряда останется цена. Но при этом выбор можно будет делать среди профессиональных и квалифицированных участников торгов, и цена будет реальной и разумной, без демпинга. Это важно прописать в законе. Мы провели ряд парламентских слу-



шаний на площадке профильного комитета СФ. Наши предложения попали в рекомендации для Минфина. Мы также полагаем, что необходимо законодательно прописать ответственность за результат. Построил некачественно, с отклонениями от проекта и нормативов — отвечай. Сейчас ведь, по сути, подрядчик не отвечает за конечный результат. Да, на него могут подать в суд, но нет гарантии, что его выиграют. А ведь надо еще нести издержки, затягиваются сроки сдачи объекта, и так далее. В конце концов, подрядчик может ликвидироваться, что часто и происходит в ситуациях, когда надо отвечать за не сделанную или плохо сделанную работу. Сегодня нужно выходить на контракты жизненного цикла: выиграл тендер, построил дорогу, эксплуатируй ее и все недочеты устранил за собственный счет. Такие контракты надо внедрять в гораздо больших масштабах.

«СГ»: Не приведет ли предквалификация к искусственному ограничению числа возможных участников тендеров? Не получится так, что в некоторых регионах не найдется достаточно количества квалифицированных стройорганизаций?

О.К.: Когда принимался закон 44-ФЗ, на рынке не было такой конкуренции, какая имеет место сейчас. В настоящее время практически в каждом регионе появились надежные подрядные организации с историей, опытом и возможностями.

«СГ»: Могут ли саморегулируемые организации включиться в процесс предквалификационного отбора?

О.К.: Я думаю, это возможно. Ответственность, профессиональное сообщество должны участвовать в этом. Но здесь тоже надо очень точно и правильно выстроить такое взаимодействие. Если СРО будут выступать в качестве защитника интересов добросовестных строителей так, чтобы не страдали интересы заказчиков, — это будет правильно. Ведь СРО потенциально долж-



Справочно

Олег Ковалев — заслуженный строитель РФ (1997). Принимал участие в строительстве Волжской ТЭЦ, Каширской ГРЭС, Архангельского ЦБК, Норильского ГМК. Депутат Госдумы 3-5-го созывов. Губернатор Рязанской области (2008-2017), в настоящее время — член Совета Федерации от этого региона.

ны стать мощным центром знаний, опыта и квалификации. Я здесь вижу большую перспективу.

«СГ»: Допустим, с помощью ряда законодательных мер удастся улучшить качественный состав участников тендеров. Не приведет ли это к значительному росту цены строительства?

О.К.: Экономить надо не на цене строительства, а на расходах на содержание и эксплуатацию. Что для нас является наиболее важным? Насколько объект будет отвечать современным требованиям, обеспечивать то качество услуг, которое мы планировали, насколько он будет энергоэффективен, долговечен, как долго его можно будет эксплуатировать. Как этого добиться? Важно, чтобы уже на стадии проекта в него попадали самые современные инженерные решения, чтобы использовались самые современные материалы, детали и оборудование, которые бы отвечали требованиям не только сегодняшнего, но и завтрашнего дня. Разумеется, это будет стоить дороже. При стремлении построить ту же дорогу дешевле фирма вынуждена применять менее дорогие материалы, которые могут быть не так долговечны и прочны. Такие вещи в законе 44-ФЗ, к сожалению, не учитываются, а для строительной отрасли это должно быть прописано отдельно. Вот, например, есть один отечественный производитель, который выпускает строительные материалы высокого класса, в том числе инновационные. У него только в Рязанской области

порядка 12 предприятий. Но он живет за счет экспорта своей продукции, внутри страны она используется в недостаточной мере. Да, она дороже аналогов, но дороже за счет более высоких потребительских характеристик, среди которых долговечность и надежность. Опять же здесь беда в том, что понятие полного жизненного цикла здания, сооружения у нас в стране пока не стало общепринятым. Ведь, используя материалы высокого класса, ты окупил свои вложения и будешь даже иметь прибыль. Но строителю, который не озабочен дальнейшей эксплуатацией объекта, конечно, выгоднее применить более дешевые материалы.

«СГ»: И последний вопрос, будет ли принят новый закон взамен 44-ФЗ?



О.К.: Сейчас мне трудно прогнозировать. Разработка этого закона — прерогатива Минфина. Мы надеемся, что работа над ним не затянется надолго хотя бы потому, что торможение реализации национальных проектов идет еще и из-за старого закона. Все возникающие в связи с этим проблемы необходимо решить в ближайшее время. Я полагаю, что с принятием нового закона строители почувствуют себя увереннее, и вся строительная отрасль вздохнет свободнее.

Справочно

■ Рабочая группа при правительстве РФ по реализации «регуляторной гильотины» в сфере строительства и ЖКХ была сформирована в ноябре 2019 года, в нее входят 23 члена. Председателем группы назначена статс-секретарь Минстроя России Татьяна Костарева. Одним из двух сопредседателей был избран президент НОСТРОЙ Антон Глушков. В экспертный совет рабочей группы вошли 126 представителей общественных организаций и объединений, в том числе 23 представителя российской системы строительного саморегулирования, включая еще трех «ностроевцев»: вице-президента нацобъединения Антона Мороза, председателя технического совета Равиля Умерова и заместителя директора департамента нормативного и методического обеспечения Сергея Хвоинского.



Отсекая лишнее

К работе над «регуляторной гильотиной» подключилось строительное профсообщество

Сергей МОСЕНКО

15 января 2020 года эксперты должны подготовить перечень предложений к проектам документов, разработанных Минстроем России в рамках реализации административной реформы (так называемой «регуляторной гильотины»). Об этом «Стройгазете» стало известно в ходе первого расширенного заседания экспертной группы по вопросам реформирования института контрольно-надзорной деятельности в отрасли, прошедшего накануне Нового года в Национальном объединении строителей (НОСТРОЙ).

Напомним, «регуляторная гильотина» призвана упразднить избыточные требования в области строительства и ЖКХ. В общей сложности предстоит упразднить (признать недействующими) порядка 1400 актов. Для этого Минстроем России были разработаны и представлены экспертному сообществу проекты целевых структур нормативного регулирования по направлениям «Саморегулирование в сфере строительства», «Безопасность продукции», «Жилищное (долевое) строительство», «Управление многоквартирными домами», «Саморегулирование в сфере теплоснабжения» и «Реализация инвестиционных программ организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности».

Эксперты, собравшиеся в конце декабря в НОСТРОЙ, обсудили первые три из шести проектов целевых структур и сформулировали свои рекомендации по их доработке. Эти предложения после 15 января 2020 года будут направлены на рассмотрение рабочей группы по строительству и ЖКХ при подкомиссии по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов исполнительной власти при правительственной комиссии по проведению административной реформы (см. «Справочно»).

В частности, по мнению экспертов, целевая структура по первому направлению не учитывает то, что система саморегулирования на сегодняшний день сформировалась и готова к дальнейшему развитию, а именно к перераспределению контрольно-надзорных функций между государством и саморегулируемыми организациями (СРО). В этой структуре фактически предлагается сохранить приоритет государственного контроля (надзора) за участниками рынка.

Не предусматривает данная структура и взаимосвязи национального реестра специалистов (НРС) с профессиональными стандартами. Хотя поэтапное внедрение градации специалистов по уровням и специа-

лизациям квалификации в соответствии с результатами независимой оценки квалификации обсуждалось неоднократно. Более того, такое предложение заложено и в проекте стратегии развития строительной отрасли РФ до 2030 года. Разработанная НОСТРОЙ методика внедрения системы квалификаций, применения и контроля за данными процессами со стороны нацобъединения позволит повысить качество выполнения строительных работ. Целевая структура регулирования должна предусматривать введение специализации строительных компаний через установление перечня направлений деятельности членов СРО в зависимости от квалификации их специалистов.

Цитата в тему

АНТОН ГЛУШКОВ, ПРЕЗИДЕНТ НОСТРОЙ: «Административной реформы рынок ждал давно, сегодня важно не упустить этот шанс и совместно выработать такую систему регулирования, при которой бизнесу станет легче работать, а уровень безопасности граждан будет повышен»

Есть у экспертов замечания и к целевой структуре в сфере жилищного (долевого) строительства. Как отмечают эксперты, она ставит во главу угла защиту интересов граждан — участников долевого строительства. В то время как, по мнению профессионального сообщества, задачей государственного контроля (надзора) в данной сфере является защита прав и законных интересов всех участников рынка, а не только граждан. Исходя из данных положений, структуру государственного контроля (надзора) в сфере жилищного (долевого) строительства эксперты предлагают рассматривать шире, учитывая все виды контроля, которым в настоящее время подвергаются компании-застройщики: государственный (в том числе региональный) и муниципальный контроль; финансовый и иные виды контроля со стороны Института развития АО «ДОМ.РФ» и созданной им ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»; банковский контроль (сопровождение) всех компаний-застройщиков вне зависимости от выбранного механизма финансирования реализации проекта. В данной конструкции экспертами выявлены множественные избыточные и дублирующие виды контроля (надзора), которые целесообразно упразднить.

Стройка в лесах

Правила возведения рекреационных объектов на землях лесного фонда должны быть уточнены

Андрей АЛЕКСЕЕВ

В конце минувшего года депутаты Госдумы РФ приняли в первом чтении внесенный правительством законопроект, регламентирующий размещение на землях лесного фонда капитальных и некапитальных строений, используемых для рекреации. Необходимость принятия такого законопроекта признают депутаты всех фракций. Сегодня на землях лесного фонда имеется значительное количество социальных объектов, в первую очередь это детские лагеря, пансионаты, дома отдыха. Многие из них требуют реконструкции, но у региональных властей нет для этого правовых инструментов.

Однако, как сообщил «Стройгазете» глава профильного комитета нижней палаты парламента Николай Николаев, документ требует доработки ко второму чтению.



В частности, по словам парламентария, законопроектом предусматривается утверждение правительством РФ соответствующего перечня объектов, но пока такого перечня не представлено. По мнению Николая Николаева, это может привести к необоснованному расширению круга объектов нежилой инфраструктуры, которые можно будет строить на землях лесного фонда. «Необходимо существенно сузить возможности для строительства и подходить к этому вопросу очень избирательно, — считает депутат. — Помимо этого, необходимо обратить особое внимание на обеспечение свободного доступа граждан в леса. Дело в том, что законопроект предполагает возведение изгородей, а это может стать препятствием для доступа людей в леса». По мнению депутата, при дальнейшей работе над законопроектом стоит уделить внимание разработке механизма предоставления таких участков, чтобы исключить злоупотребления недобросовестными лицами.

Сейчас законопроектом предусмотрено, что рекреационные объекты не могут занимать более 20% общей площади предоставленного лесного участка. Соблюдение указанного требования будет осуществляться посредством государственной и муниципальной экспертизы проектов освоения лесов. Размещение рекреационных объектов допускается исключительно на лесных участках, которые входят в специальную зону, определенную в лесном плане субъекта РФ. Площадь такой зоны не должна превышать 3% площади соответствующего лесничества.

При этом проекты строительства объектов должны проходить процедуру общественного обсуждения. Сейчас из текста закона следует, что результаты такого обсуждения носят рекомендательный характер. Однако некоторые депутаты выступили за обязательность такого решения. Эти и другие аспекты, по мнению парламентариев, необходимо проработать и отразить в виде поправки ко второму чтению, намеченному на начало этого года.

БИЗНЕС



ЖК «Дорожный» в Сургуте

Доход определяет сознание

с.1

С тем, что доля квартир большой площади постепенно снижается, согласен и коммерческий директор ГК «Основа» Игорь Сибренков. «В текущей экономической ситуации покупатели не готовы переплачивать за лишние квадратные метры, — отмечает он. — В ответ на это девелоперы начали уменьшать средние площади квартир, но с сохранением функциональности планировок, наибольшим спросом сегодня пользуются студии и квартиры евроформата с объединенной зоной кухни и гостиной». Эта тенденция проявляется и в проектах бизнес-класса. Как рас-

сказывает генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Наталья Шаталина, появляются квартиры с увеличенной высотой потолков и вторым светом, где есть возможность организовать над частью первого уровня второй этаж и фактически увеличить площадь квартиры в 1,5 раза.

Еще одним трендом становятся квартиры с отделкой. Если пять лет назад рынок предлагал только 8% квартир с отделкой, то сегодня эта доля выросла до 40%. Ипотечная ставка в 2-3 раза ниже, чем проценты по обычному потребительскому кредиту, который покупатель жилья может взять на ремонт. «Приобретать

квартиру, в которой отделка уже включена в ипотеку, выгоднее, чем брать отдельный кредит на ремонт», — говорит Дмитрий Ребров. Свою роль играет и то, что все больше покупателей приобретают новое жилье, уже имея опыт жизни в доме, где несколько лет после ввода идут бесконечные ремонты. Предложение квартир с отделкой дает определенную гарантию, что массового шумного ремонта со штроблением стен не будет и дом сразу заживет нормальной жизнью новоселов.

Цитата в тему

РУКОВОДИТЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ПРОДАЖ ЖК «КОМПОЗИЦИЯ №24» ЭЛЯ АХМЕРОВА:

«В уходящем году жилая недвижимость снова попала в поле зрения инвестиционных покупателей. Причина — в снижении ставок по депозитам. Инвестиции в недвижимость приобретают большую актуальность по сравнению с вкладами, инвесторы новым взглядом оценивают рынок жилья»

В ОЖИДАНИИ РОСТА ЦЕН

Павел БРЫЗГАЛОВ, директор департамента развития продукта ГК ФСК

Введение эскроу-счетов стало одним из самых заметных событий прошедшего года. Когда законопроект был еще на стадии согласования, резко активизировался процесс проектирования и экспертизы новых проектов от застройщиков. После чего последовал спад введения новых проектов. С началом применения эскроу-счетов выросла себестоимость строительства, а некоторые компании просто не смогли соответствовать новым требованиям, поэтому объявили себя банкротами. У покупателей благодаря эскроу-счетам есть иллюзия того, что деньги потратят на стройку и все гарантировано будет построено. Но все же новая система не дает полных гарантий, что застройщик не разорится. Если все же банкротство случится, дольщик в лучшем случае получит свою недвижимость в другие сроки или заберет вложенные деньги, которые за время строительства частично обесценятся. Введение эскроу-счетов неизбежно приведет к росту цен, он будет происходить постепенно и может быть сразу не так заметен. В 2019 году ведущие банки страны снизили

ипотечные ставки. Это должно поддержать покупательскую активность населения, но в целом не сможет компенсировать рост цен, который ожидается в следующем году. Для тех, кто ждал подходящего времени для покупки, сейчас лучшие условия — низкая ставка, цены еще не повысились. В будущем эффект от сниженной ставки по ипотеке будет замечен все меньше. В ноябре минувшего года в столице вступило в силу постановление правительства о том, что теперь все застройщики обязаны сдавать квартиры с отделкой. Это приведет к увеличению цены за квартиру в среднем от 10 тыс. до 20 тыс. руб. за квадратный метр. Популярного среди покупателей варианта предчистовой отделки White Box тоже не будет. Эти нововведения могут привести к замедлению темпов продаж и падению объемов и темпов строительства.



ЖК «Римский» в Московской области





Проект ЖК «Тополя» в Москве

DOMTOPOLYA.RU

ных материалов девелопер может не только сделать дом красивее, но и улучшить его качественные характеристики: повысить энергоэффективность, экологичность, долговечность.

Новые тенденции наблюдаются и в оформлении общественных пространств и подъездов. Игорь Сибренков рассказывает, что в новых домах все чаще можно встретить лаунж-зоны на первом этаже, круглосуточные консьерж-сервисы, постаматы. При этом, если ранее в подъездах обычно устраивали пандусы, то сегодня выходы на улицу, как правило, располагаются на уровне земли. На первых этажах девелоперы проектируют места для размещения магазинов и предприятий сферы обслуживания. Причем арендаторы должны соответствовать уровню проекта. В новостройках стандартного, комфорт- и бизнес-класса и уровень инфраструктуры будет разным.

Ну и, конечно, особое значение приобретает благоустройство дворовых территорий. По мнению девелоперов, благоустройство и ландшафтный дизайн придомовой территории значительно повышает привлекательность дома в глазах покупателя и при прочих равных может стать решающим фактором при выборе новостройки. «Причем в будущем эта тенденция будет только развиваться», — уверен Игорь Сибренков.

Генеральный директор RD Residence Иоланта Овчинникова отмечает, что в 2019 году по-прежнему популярной была геопластика. Имитируя рельеф естественных ландшафтов, архитекторы и дизайнеры создают детские игровые площадки в виде пещер, холмов, скал, морских волн. Кроме того, широко используются малые архитектурные формы из архитектурного бетона. Этот материал часто используют также для внутренней отделки помещений и создания предметов интерьера. Он отличается от стандартного материала своим составом и эксплуатационными качествами. В ЖК бизнес-класса из архитектурного бетона создают декоративные элементы для отделки фасадов, благоустройства территории, устраняют недостатки конструкций. Материал позволяет имитировать естественные горные породы: мрамор или природный песчаник.

Пока не вступил в силу стандарт по озеленению территорий жилых комплексов (планируется, что это произойдет в 2020 году), каждый застройщик воплощает в жизнь решения, предложенные ландшафтными дизайнерами. Популярны по-прежнему: газоны, крупномерные декоративные деревья, разнотравье и кустарники различных форм.

ОФИСЫ В ДЕФИЦИТЕ

Президент «Галс-Девелопмент» Виктор АДАМОВ

Одним из трендов минувшего года стал дефицит офисных площадей. После 2014 года в России заметно «просело» строительство коммерческой недвижимости, и сегодня ощущается нехватка качественных офисов. За первые три квартала 2019 года объем поглощения вырос на четверть по сравнению с аналогичным периодом 2018 года. При этом заметен рост спроса на аренду. В нашем бизнес-парке «Искра» очень востребованы и аренда, и покупка площадей. А в Санкт-Петербурге дефицит столь велик, что компании хотят софинансировать строительство. В рамках проекта «Невская Ратуша» мы возведем три офисных здания в концепции build-to-suit. Кроме того, московские власти

Административно-деловой квартал «Невская Ратуша» в центре Санкт-Петербурга

выступили с инициативой о предоставлении льгот девелоперам, которые будут строить бизнес-центры за пределами ТТК. Сложившаяся ситуация будет стимулировать девелоперов оперативно выводить на рынок новые офисные проекты. Другой важной тенденцией стал спрос на новые технологии, в частности, на установку системы «Умный дом». Жилье и апартаменты все чаще получают новые опции. Мы проделали большую работу в рамках проекта Build Up. Это первый акселератор технологических стартапов рынка недвижимости, реализованный нами совместно с партнерами по рынку и Фондом «Сколково». Мы собрали новые бизнес-идеи и выбрали лучшие. «Умный дом» постепенно выходит за пределы квартир и распространяется уже на все здание и прилегающую территорию. Мы уверены, что спрос на подобные функции будет расти, а технологии станут частью нашей повседневности. Стоит также отметить, что на рынке растет популярность объектов с отделкой, причем и в коммерческом, и в жилом секторах. В связи с этим увеличивается и количество соответствующих предложений. По итогам текущего года из девятнадцати вышедших на рынок проектов десять (то есть больше половины) предлагались покупателям с чистовой отделкой, а покупатели двух из них получали в придачу некоторые элементы интерьера и мебелировку. Главная причина этого не в экономии денежных средств, а в том, что люди не хотят жить несколько лет в ремонте. Полагаем, что в дальнейшем данный тренд укрепится и будет определять поведение рынка в 2020 году.

НОВЫЕ ОПЦИИ



Управляющий директор Группы «Самолет» Дмитрий ВОЛКОВ

В этом году ЦБ вновь начал снижать ключевую ставку. В результате ипотечные ставки тоже пошли вниз. В первой половине 2020 года мы ожидаем сохранения этого тренда, что будет стимулировать спрос на недвижимость, а доля ипотечных сделок будет расти. В результате введения проектного финансирования рынок стал прозрачнее, но гарантии предполагают увеличение стоимости фондирования и, как результат, рост стоимости жилья. Поскольку сильной тенденции к росту объемов продаж не будет, компании станут увеличивать маржу, тем более, что оснований для продаж жилья по низким ценам на начальных этапах строительства у них теперь нет. Зато сроки строительства стали критично важны и напрямую влияют на прибыльность объектов. Цифровизация девелопмента и взаимодействия с клиентом на всех этапах — от продаж до последующего обслуживания — станут заметно влиять на сам продукт. Покупатель все больше внимания будет обращать на характеристики,



ЖК «Большое Путилково» (Московская область)

SAMOLETGROUP.RU

которые ранее считались сопутствующими, — мастер-план района, шеринговую инфраструктуру и зоны общего пользования, комфорт и безопасность, общественные пространства. С развитием технологий строительства и PropTech эти опции приобретают дополнительную ценность, становятся все более весомыми. На этой основе будет расширяться экосистема сервисного бизнеса: ремонт, брокеридж, выкуп квартир, системы умного дома и другие.

Справочно

■ PropTech — термин, используемый для определения стартапов, которые предлагают технологически инновационные продукты или новые бизнес-модели для рынков недвижимости.

НЕ В ЭСКРОУ ДЕЛО



Директор по продукту «Сити-XXI век» Мария МОГИЛЕВЦЕВА-ГОЛОВИНА

Стагнация экономики и снижение покупательской способности населения серьезно влияли на состояние рынка в минувшем году. Именно отсутствие роста доходов населения, а не переход на эскроу-счета, стало главным фактором, влиявшим на уровень спроса и темпы продаж. В июле Росреестр зафиксировал рекордное число сделок с новостройками — в 2 раза больше по сравнению с июлем 2018 года. Однако связано это было с тем, что в преддверии перехода на проектное финансирование многие застройщики переоформляли целые пулы квартир на аффилированные юрлица, чтобы впоследствии продавать их в обход эскроу-счетов. И несмотря на это, число ДДУ, зарегистрированных за 11 месяцев в Москве, по сравнению с прошлым годом возросло всего на 5%. В августе-ноябре зафиксировано отставание от прошлогодних показателей в среднем на 20-25%. Причинами снижения спроса стали как высокая база (количество зарегистрированных ДДУ) прошлого года и исчерпание спроса последующих периодов, так и отсутствие роста доходов населения. В 2019 году «Сити-XXI век» активно реализовывал свои проекты: апарт-комплекс премиум класса HILL8, расположенный в Останкинском районе СВАО Москвы, а также Миниполис Серебрица в Красногорске, микрорайон Опалиха. Кроме того, компания вывела на подмосковный рынок новостроек сразу два новых проекта: Миниполис Рафинад (Химки, микрорайон Свистуха) и Миниполис Дивное (Ленинский городской округ, около города Видное). Таким образом, компания наращивала объемы строительства, что благоприятно сказалось на показателях продаж. По новой схеме с использованием счетов эскроу в настоящее время реализуется только Миниполис Дивное. Этот проект имеет интересную концепцию (ориентирован на творческих людей), и темпы продаж превышают плановые. Исходно-разрешительная документация на остальные проекты компании была оформлена еще до перехода рынка на новые схемы работы.



Миниполис «Дивное»

CITYXXI.RU

Широкая стройка



Новостройки в центре Екатеринбурга

Северной Осетии (62,2 кв. м) и Карачаево-Черкессии (58 кв. м). Оказывается, даже в Москве средняя площадь квартир «скромнее» — 57,7 кв. м.

Из чего и какого «роста»

Не менее интересен и текущий анализ строящихся в стране домов с точки зрения применяемых при их возведении стройматериалов. В большом почете у российских застройщиков (при пересчете на площадь квартир) — «гибридные технологии» (монолит-кирпич). Таким образом в России возводится 49,1% всего текущего «метража» (64 507 121 «квадратов» в 5446 домах). Связка «монолит-кирпич» лидирует в 38 регионах, среди которых особенно выделяются 10, где доля монолитно-кирпичного домостроения превышает 50%: Удмуртия (83,4%), Тульская область (76,7%), Карачаево-Черкессия (73,1%), Бурятия (72,5%), Астраханская область (67,7%), Краснодарский край (67,4%), Омская область (63,9%), Санкт-Петербург (61,4%), Чечня (60,7%) и Дагестан (60,5%).

На втором месте по популярности — «чистый» кирпич, ставший «конструктивом» стен для 17,3% российских площадей (22 679 008 кв. м в 4526 объектах). Кирпич преобладает в 33 регионах. При этом в 14 из них кирпичное домостроение занимает более половины всего объема текущего строительства. Есть и пятерка «кирпичных» лидеров с долей в 2/3 и выше: Марий Эл (83,5%), Тамбовская область (78,6%), Ингушетия (76,9%), Амурская область (76,2%) и Мордовия (74,6%).

«Бронза» — у некогда очень востребованной «панели». Доля панельного домостроения по стране в целом составляет 14,4% всех площадей (18 823 534 кв. м в 1685 жилых зданиях). При этом в семи субъектах РФ «панель» уверенно занимает первое место, а в двух из них — Камчатский край и Челябинская область — ее доля даже превышает долю всех остальных стеновых материалов (100% и 55,8% соответственно).

Блочное домостроение больше всего развито в трех регионах. В двух из них доля «блоков» превышает 50%. Это Еврейская автономная область (100%) и Ненецкий автономный округ (67,5%). В целом по стране блоки используются при строительстве 13 544 874 кв. м в 1981 доме.

«Монолит», применяемый при возведении в РФ 878 объектов площадью 11 547 086 «квадратов», имеет относительно высокую долю в трех регионах — в Тыве (50%), Крыму (35,4%) и Севастополе (33,4%).

Представлены (но очень слабо, естественно) в стране и экзотические для многоквартирных домов технологии — деревянное и каркасно-щитовое домостроение: 6690 и 1409 «квадратов» в 12 жилых строениях (доля меньше 0,1%).

Средняя высотность (из расчета на строящийся дом) текущего жилищного «производства» в стране составляет 12 этажей. 9-12-этажных домов сейчас в России строится больше всего — 3066 зданий (21,1% всех объектов). Однако если брать в расчет не количество домов, а выводить показатель средней этажности с учетом общей площади запроектированных в домах квартир, то картина будет выглядеть несколько иначе. На первое место выйдут 18-24-этажные здания (37 432 591 кв. м, или 28,6% всех жилых площадей). Таких домов строится 2559. На долю 1-3-этажных домов приходится 19,9% строящегося сейчас жилья (2894 дома), 4-8-этажных объектов строится 17,6% (2553 строения), 13-17-этажных домов — 14,6% (2129 жилых зданий).

Немало строится в России и высотных зданий (25 и более этажей) — 1342 дома (9,2% всех строящихся объектов). Самым высоким возводимым сейчас в стране домом считается 79-этажный дом с апартаментами Neva Towers в Москве (застройщик «Тауэрс»). Его ближайшие «преследователи» — 71-этажная Capital Towers и 65-этажная Will Towers от застройщиков Capital Group и «Минские холмы» соответственно. Оба эти проекта реализуются также в столице.

А вот самый «вместительный» (по общей площади расположенного в нем жилья) строящийся дом находится в Башкортостане. В уфимский «Остров Гранд» от застройщика «Первый Трест» поместилось сразу 152 306 «квадратов».

с.1

Что и где строится

Основной объем текущего промышленного жилищного строительства в стране приходится на многоквартирные дома (МКД) — 12 804 здания (88% всех объектов). А если взять количество и площадь квартир в них, то доля МКД будет еще выше — 97% и 96,7% соответственно (2 554 905 квартир и 126 597 806 «квадратов»). Оставшиеся 12% строящихся объектов — это 1518 блокированных домов (таунхаусов) и 221 дом с апартаментами

(10,4% и 1,5% рынка). Их жилой фонд включает в себя в общей сложности 79 761 квартиру площадью 4 273 015 кв. м.

Новое жилье строится сейчас в 83 из 85 субъектов РФ. Однако почти половина (47,5 %) новых российских жилых площадей приходится на долю всего пяти регионов! Лидером является Москва, где сейчас ведется строительство 1017 домов на 319 179 квартир площадью 18 425 579 кв. м (14,1% всех строящихся «квадратов» в стране). Еще 10,9% всех площадей (14 240 841 кв. м в 1405 домах на 294 995 квартир) возводится по соседству — в Подмосковье. Таким образом, столичный регион (Москва плюс область) забирает четверть (25%) всего возводимого «метража».

Вторая, «северная» агломерация (Санкт-Петербург и Ленинградская область) строит 14,8 % новых площадей (11,3% и 3,5% соответственно). Так, в городе на Неве сегодня строится 14 791 218 кв. м в 854 домах на 337 393 квартиры, в Ленобласти — еще 4 608 287 кв. м в 693 объектах на 119 798 квартир.

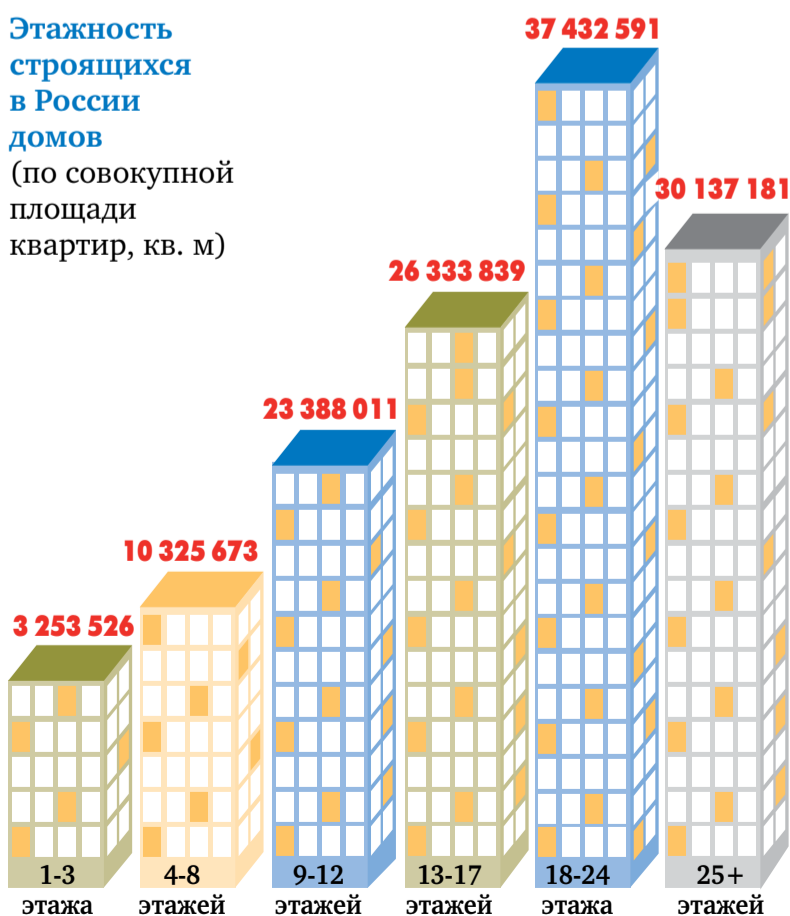
Еще 7,7% площадей в «общероссийскую жилищную копилку» добавляет Краснодарский край, где строится 1148 домов, рассчитанных на 215 174 квартиры (10 030 044 кв. м).

Всего в России возводится 5 249 жилых комплексов. Самый крупный из них (на момент исследования) — петербургский ЖК «Цветной город» (застройщик «Группа ЛСР»), в него входит 60 домов на 22 990 квартир площадью 864 984 кв. м. «Тягаться» с ним по «метражу» может, пожалуй, только московский ЖК «Люблинский парк» от «Группы ПИК» — 804 450 «квадратов», однако по общему количеству строящихся домов он уступает лидеру (24 дома на 16 102 квартиры).

Но, хотя в Санкт-Петербурге и строится самый большой ЖК, средняя площадь квартиры там одна из самых маленьких в стране — 43,8 кв. м. Для сравнения: в среднем по РФ этот показатель равен 49,7 «квадратам». Меньше, чем в Петербурге, «средняя» квартира только в Коми (43,5 кв. м), Адыгее (39,3 кв. м), Калмыкии (38,6 кв. м) и в соседней Ленобласти (всего 39,3 «квадрата»).

А вот самые просторные «среднестатистические» квартиры строятся сейчас в северокавказских республиках: в Ингушетии (90,2 кв. м), Чечне (78,8 кв. м), Дагестане (70,8 кв. м), Кабардино-Балкарии (68,5),

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



Источник: ИРСО, по состоянию на декабрь 2019 года

76 605

руб./кв. м

составляет сейчас средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья в России

3,6

млн кв. метров

жилой недвижимости возводится в среднем в месяц в стране по данным Росстата

ТОП-50 российских застройщиков по объемам строительства

№	Застройщик	Совокупная площадь возводимого жилья		Строится домов		Количество квартир	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	ГРУППА ПИК	7 291 233	5,6	318	2,2	140 632	5,3
2	ГРУППА ЛСР	3 989 740	3,0	270	1,9	84 446	3,2
3	SETL GROUP	2 783 773	2,1	140	1,0	75 421	2,9
4	ИНГРАД	1 457 194	1,1	94	0,6	27 196	1,0
5	ГРУППА ЦДС	1 387 013	1,1	61	0,4	35 006	1,3
6	САМОЛЕТ	1 267 209	1,0	64	0,4	28 176	1,1
7	ЮГСТРОЙИНВЕСТ	1 138 373	0,9	68	0,5	22 961	0,9
8	ГРАНЕЛЬ	1 101 756	0,8	68	0,5	29 164	1,1
9	ЮСИ	1 087 814	0,8	71	0,5	20 737	0,8
10	ФСК	1 070 523	0,8	54	0,4	21 353	0,8
11	ГЛАВСТРОЙ	1 014 590	0,8	68	0,5	23 813	0,9
12	ГРУППА ЭТАЛОН	964 337	0,7	32	0,2	16 210	0,6
13	ССК	911 335	0,7	60	0,4	20 367	0,8
14	A101	819 949	0,6	33	0,2	14 119	0,5
15	ЛИДЕР ГРУПП	774 930	0,6	29	0,2	17 798	0,7
16	ВКБ-НОВОСТРОЙКИ	774 033	0,6	51	0,4	16 715	0,6
17	КОРТРОС	765 906	0,6	49	0,3	14 137	0,5
18	ТРЕТИЙ ТРЕСТ	686 409	0,5	78	0,5	17 440	0,7
19	МИЦ	639 260	0,5	37	0,3	13 786	0,5
20	СПЕЦПРОЕКТЫ ФОНДА ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ	638 250	0,5	59	0,4	13 845	0,5
21	ФСК АРХСТРОЙИНВЕСТИЦИИ	608 142	0,5	42	0,3	14 728	0,6
22	АКВИЛОН-ИНВЕСТ	586 226	0,4	37	0,3	15 125	0,6
23	ДАЛЬПИТЕРСТРОЙ	576 394	0,4	26	0,2	13 021	0,5
24	MR GROUP	564 205	0,4	15	0,1	10 703	0,4
25	КАПИТАЛ	563 629	0,4	30	0,2	10 209	0,4
26	ЕДИНСТВО	552 299	0,4	28	0,2	10 417	0,4
27	ПИОНЕР	550 006	0,4	33	0,2	9 731	0,4
28	ИНТЕКО	540 536	0,4	43	0,3	9 796	0,4
29	БРУСНИКА	537 669	0,4	50	0,3	9 777	0,4
30	ДОНСТРОЙ	531 520	0,4	15	0,1	7 906	0,3
31	ПЕРВЫЙ ТРЕСТ	466 820	0,4	12	0,1	8 802	0,3
32	ГК ПОЛИС ГРУПП	462 736	0,4	15	0,1	16 131	0,6
33	МАВИС	421 622	0,3	19	0,1	12 896	0,5
34	АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС	406 242	0,3	30	0,2	6 814	0,3
35	МСК	392 062	0,3	21	0,1	8 066	0,3
36	ЦЕНТР-ИНВЕСТ	369 883	0,3	18	0,1	5 836	0,2
37	МОСОТДЕЛСТРОЙ №1	369 788	0,3	14	0,1	6 106	0,2
38	МОНОЛИТХОЛДИНГ	366 983	0,3	27	0,2	5 335	0,2
39	ДСК	366 297	0,3	32	0,2	6 846	0,3
40	МЕГАЛИТ-ОХТА ГРУПП	361 488	0,3	13	0,1	6 623	0,3
41	АСК	355 308	0,3	29	0,2	7 566	0,3
42	КВС	354 929	0,3	36	0,2	8 113	0,3
43	ДРЕВО	338 116	0,3	59	0,4	7 926	0,3
44	ДОМ	334 679	0,3	16	0,1	6 183	0,2
45	PRINZIP	334 120	0,3	19	0,1	6 163	0,2
46	ДЕВЕЛОПМЕНТ-ЮГ	331 568	0,3	30	0,2	6 825	0,3
47	SEVEN SUNS DEVELOPMENT	330 750	0,3	18	0,1	6 150	0,2
48	TEN ДЕВЕЛОПМЕНТ	329 403	0,3	16	0,1	5 857	0,2
49	ЖИЛИЩНАЯ ИНИЦИАТИВА	325 907	0,2	29	0,2	5 815	0,2
50	СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ	314 715	0,2	14	0,1	5 420	0,2

Источник: ИРСО, по состоянию на декабрь 2019 года



Самый высокий строящийся дом с квартирами — Neva Towers в Москве

И самое главное — когда

Наибольший объем текущего жилищного строительства в РФ приходится на объекты, разрешение на возведение которых было выдано в 2018 году, — 5095 домов (35% всех ныне строящихся). Строительству 19,3% зданий (2800 строений) старт был дан в 2016 году. 17,7% домов (2574 объекта) начали возводить в 2017 году. При этом до сих пор в стране ведутся работы по возведению 3 440 жилых зданий, документация на которые была получена с апреля 2004-го по декабрь 2015-го (23,7% всех объектов). Их по праву можно считать долгостроями.

Разрешение на строительство в 2019 году получили 634 девелоперских проекта (4,4%). На долю «свежих» объектов приходится 4,3% всех строящихся площадей (5 599 256 «квадратов» в 109 909 квартирах).

Из 14543 домов, строившихся в стране на начало декабря, 5226 объектов совокупной площадью 44 535 691 кв. м (34% от всего заявленного на данный момент «метража») планируется ввести «в строй» в 2020 году. Сдача 25,1% площадей (32 898 404 кв. м в 3053 домах) может состояться в 2021 году. На 2022 год намечен ввод еще 13 416 769 кв. м (1063 дома, или 10,3% всех площадей). Согласно проектным декларациям застройщиков, 663 дома на 7 809 995 кв. м (6% площадей) встретят новоселов в 2022 году. Все остальные новостройки будут построены и заселены в 2024 году и позже.

Вместе с тем, анализ ситуации с переносом сроков сдачи объектов в эксплуатацию с прошлых периодов (в пересчете на совокупную площадь жилья) дает основания предполагать, что в эти планы еще могут быть внесены коррективы (и хорошо, если один раз). К примеру, 3 812 070 «квадратов», объявленных к сдаче в 2020 году, изначально должны были быть сданы в 2019-м. Еще 3 653 455 кв. м покупатели ждут сейчас с 2018 года. На три года, но уже с 2017-го на 2020-й, «переехал» ввод 3 305 635 кв. м. Подождать еще немного придется и тем, кому жилье в 2 200 618 кв. м первоначально обещали сдать в 2016-м. Им, можно сказать, все же повезло больше, чем обладателям 16 956 кв. м, которые отпразднуют новоселье в этом году с 11-летним опозданием (их ввод отложен аж с 2009 года).

К сожалению, «уточнение сроков ввода» или, проще говоря, «просрочка», — явление в России очень распространенное и повсеместное. Факты переноса сроков ввода объектов зафиксированы в подавляющем большинстве регионов. «Укладываются» в график лишь строители в республиках Коми и Алтай. А вот в «антилидерах» — застройщики из Тывы, Камчатского края и Еврейской автономной области, «опаздывающие» со сдачей жилья в среднем на 51 (!), 27 и 24 месяца соответственно. В целом же среднестатистическая просрочка по стране составляет 7,2 месяца.



ЖК «Южный город» в Самаре

Справочно

■ С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/inrso.ru) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Для этого специалисты ИРСО изучают муниципальные реестры выданных разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию, проектные декларации застройщиков и многое другое. Результаты этой большой аналитической работы и передаются «Стройгазете» на эксклюзивных условиях с 2017 года. С полной версией мониторингов ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (erzgf.ru).

ИНФРАСТРУКТУРА



SHUTTERSTOCK.COM

Куда уплыли деньги?

Строительство морского терминала в Калининградской области закончилось делом о мошенничестве

Ирина БЕРЕЖКОВА (Калининград)

В Калининградской области разгорелся скандал, связанный со срывом сроков строительства грузопассажирского морского терминала в Пионерском. Заказчик — госпредприятие «Росморпорт» — в конце ноября расторг контракт с подрядчиком — ООО «Большерк». Бывших и нынешних руководителей компании обвиняют в хищении 1,6 млрд рублей. Против них заведено дело по статье «Мошенничество в особо крупном размере». Эта история вновь привлекла внимание проблемой распределения крупных государственных контрактов.

На новый международный морской терминал для приема круизных и грузопассажирских судов возлагалось много надежд. Федеральные и региональные власти намеревались с его помощью улучшить транспортную доступность самого западного региона страны, привлечь инвесторов и в разы увеличить количество иностранных туристов. По предварительным прогнозам «Росморпорта», терминал мог бы обеспечивать пассажиропоток до 300 тыс. человек в год, конкурируя с Ригой и Клайпедой. Еще в 2009 году финансирование работ было запланировано по госпрограмме «Развитие транспортной системы России на 2010-2020 годы». Поначалу Минтранс РФ ставил задачу: обеспечить прием круизных

из федерального бюджета — 7,3 млрд руб. Но «Большерку» удалось заручиться поддержкой правительства РФ, и по распоряжению премьера страны Дмитрия Медведева Росморречфлот обеспечил заключение с самарской компанией госконтракта на разработку рабочей документации и выполнение работ по строительству объекта.

Компания получила аванс в 3,6 млрд рублей, но при этом выполнила работ только на 2 млрд рублей. Сдача объекта была намечена на 31 октября 2019 года. Но когда в августе этого года на стройку приехали полпред президента в СЗФО Александр Гуцан и губернатор области Антон Алиханов, фактическая готовность терминала составляла 27,7%. «Мы подняли шум, когда в мае стало совершенно понятно, что ничего не происходит, — рассказал глава региона журналистам на пресс-конференции 18 декабря. — Мы попросили Александра Владимировича (Гуцана) приехать и провести совещание, так как в июле стало совершенно ясно, что у компании явные проблемы». По словам Алиханова, его особенно возмутило, что руководство «Большерка» проигнорировало эту встречу. К концу осени все строительные-монтажные работы подрядчиком были приостановлены, и госконтракт с подрядной организацией ООО «Большерк» был расторгнут в одностороннем порядке «в связи с неисполнением ею контрактных обязательств».

Корреспондент «Стройгазеты» попыталась узнать у «Росморпорта», почему контракт с недобросовестной компанией не расторгли раньше, если уже было понятно, что она не укладывается в установленные сроки. Но этот вопрос в компании не ответили, сообщив лишь, что ФГУП «Росморпорт» принимает меры «к возврату неиспользованного аванса по контракту, взысканию с ООО «Большерк» штрафных санкций и убытков, связанных с ненадлежащим исполнением указанного контракта».

Уголовное дело по факту хищения государственных средств в отношении руководства «Большерка» было возбуждено 9 октября, через день после того, как региона посетил и. о. руководителя Северо-Западного СУ на транспорте СК России Павел Выменец. Он встретился с губернатором и, возможно, обсуждал ситуацию со строительством терминала в Пионерском. Как установило следствие, 1,6 млрд рублей, оставшиеся от полученного аванса, бизнесмены перевели на счета четырех аффилированных организаций, затем часть средств ушла на счета фирм-однодневок в Самарской области, некоторые из которых являются, по предварительным данным, площадками для обналаживания. В начале декабря по этому делу уже задержали четырех человек. Расследование продолжается, а «Росморпорт» подсчитывает убытки. Более 400 млн рублей потребуется, чтобы обеспечить сохранность гидротехнических сооружений замороженной на зиму портовой стройки. Строительство в Пионерском планируется возобновить в будущем году.

Цитата в тему

ГУБЕРНАТОР КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ АНТОН АЛИХАНОВ: «Принято решение на проектом комитете у Максима Алексеевича Акимова (вице-премьер РФ — «СГ»), что федерация продолжает эту стройку и будет заканчивать ее — давайте будем реалистами — в 2021 году»

судов к чемпионату мира по футболу 2018 года. В 2014 году бывший губернатор региона Николай Цуканов даже подписал на международном экономическом форуме в Сочи соглашение о намерениях с двумя операторами круизных судов. Однако в итоге конкурс на строительство грузопассажирского терминала был объявлен только в 2017 году. Этому предшествовало совещание «О развитии транспортной инфраструктуры Северо-Запада», которое провел в Пионерском президент Владимир Путин. Тогда глава государства назвал терминал в числе приоритетных госпроектов транспортной инфраструктуры в Северо-Западном федеральном округе.

К участию в объявленных торгах была допущена только одна компания — ООО «Большерк». Федеральная антимонопольная служба не согласовала такое решение, так как речь шла о солидной сумме

Метро придет в Ленобласть

Линия подземки свяжет район массовой застройки Кудрово с Санкт-Петербургом

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В 2020 году начнется проектирование участка метрополитена, который свяжет Петербург с населенным пунктом Кудрово, находящимся уже на территории Ленобласти. Планируется, что одноименная «областная» станция вступит в строй в 2025 году.

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко напомнил, что строительство метро в Кудрово началось еще в конце 1980-х годов, когда на этой территории началось бурное жилищное строительство. В 90-х стройка была заморожена из-за нехватки средств. Однако потребность в метро с годами не только не отпала, но, наоборот, возросла. Сегодня Кудрово уже превратилось в город с населением более 50 тысяч человек. И власти Петербурга и Ленобласти обратились в правительство РФ с просьбой выделить федеральные средства на строительство метро между двумя субъектами.

Ранее по заказу Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга была разработана предпроектная документация по продлению Лахтинско-Правобережной линии метрополитена до станции «Кудрово» с сооружением электродепо «Правобережное». Были определены трассировка участка ветки метро и основные технико-экономические параметры строительства объектов. В итоге получилось, что для того чтобы построить участок метро до Кудрово длиной 2,49 км, необходимо 63 млрд рублей. В эту сумму входит строительство перегона, депо, ветки в депо, а также двух вестибюлей. Регионы рассчитывают получить по-

Справочно

■ Станция метро «Кудрово» расположится на Лахтинско-Правобережной линии петербургского метрополитена. Она будет иметь два вестибюля, возле нее на территории площадью 8 гектаров будет построен транспортно-пересадочный узел. Планируется, что ТПУ будет включать наземный вестибюль, автобусный вокзал, железнодорожную платформу, остановку пассажирского транспорта, коммерческие помещения, перехватывающие парковки автомобильного транспорта и открытые автостоянки.



Район массовой застройки Кудрово остро нуждается в метро

рядка 60 млрд рублей из федерального бюджета. Со своей стороны, областное правительство уже заявило, что готово оплатить строительство наземной части станций метро.

У Смольного есть запасной вариант на случай, если город не получит федеральной помощи. Тогда к проекту планируют привлечь частный капитал. В числе потенциальных инвесторов — Группа «ВИС». В руководстве компании говорят, что транспортные проекты в Петербурге и Ленинградской области интересуют холдинг, и, если поступят соответствующие предложения, они будут рассмотрены. Интерес к строительству подземки в Петербурге и области проявляет и китайская компания CRCC. Как сообщили в управлении по транспорту Ленобласти, представители компании выразили готовность построить ветку до Кудрова. Дочерняя компания CRCC в России — ООО «СиАрСиСи Рус» — существует с 2016 года. У китайцев уже есть опыт строительства метро в нашей стране — в Москве они построили станцию «Мичуринский проспект», ведут работы еще на двух, а также на перегонных тоннелях между ними на юго-западном участке Большой кольцевой линии (БКЛ).

В Комитете по инвестициям Петербурга не отрицают, что вопрос строительства метрополитена на основе механизма государственно-частного партнерства — предмет для обсуждения сразу несколькими профильными исполнительными органами государственной власти, а комитет готов рассмотреть предложения от заинтересованных инвесторов. Ведь опыт привлечения частных инвесторов для строительства транспортной инфраструктуры у Петербурга есть, а вот строить метро без привлечения со стороны дополнительных средств у Северной столицы пока не очень получается. В 2018 году в города на Неве было запущено только две станции, в этом году — три.

Знания — сила



Город Цукуба — один из крупнейших технополисов Японии

Технополисы могут стать одной из моделей развития российских городов

Алексей ТОРБА

В конце декабря в Государственной Думе РФ состоялся круглый стол на тему «Финансовое оздоровление предприятий. Развитие технопарков в Российской Федерации». Выступивший на нем член Ассоциации японоведов Рафаэль Валиуллин рас-

сказал о интересном опыте страны восходящего солнца по средне- и долгосрочному планированию развитию городов.

С точки зрения японских политиков и экономистов технополисы — это не столько центры внедрения высоких технологий, сколько города, в которых высокотехнологичная промышленность сосуществует с университетами, научно-исследовательскими институтами и комфортными жилыми пространствами. Поэтому, когда в 1983 году в Японии был принят закон о технопарках, они были названы в нем технополисами. И главной целью принятой на основе этого закона программы развития стало не внедрение IT-технологий и создание условий для увеличения прибыли в этом секторе экономики, а региональное развитие страны в условиях перехода к высокотехнологичной промышленности. Ставилась задача с помощью технополисов выровнять темпы развития крупных промышленных центров и отсталой периферии. К началу действия программы в трех мегаполисах: Токио — Иокогама — Kawasaki, Осака — Кобе и Нагоя проживало более трети населения и две трети студентов Японии. Чтобы уменьшить дисбаланс, технополисы стали создавать в слабозвитых с экономической точки зрения префектурах. Правительство «раскидало» эти новые города по стране, рассчитывая на то, что глубинка будет постепенно подтягиваться к столичному благополучию.

Чтобы заинтересовать префектуры принять участие в программе, правительство предоставило им определенные права. Например, префектура могла предоставлять фирмам-резидентам налоговые льготы, в частности, скидки с корпоративного налога. Средства, которые местные власти теряли из-за отмены части налогов, центральное правительство обязалось им компенсировать. Эти меры оказались достаточно привлекательными, и желающие участвовать в программе буквально выстроились в очередь. Из 47 префектур ее участниками стало 40, и к 1984 году были утверждены проекты 14 технополисов, позднее их число выросло до

26. Упор был сделан на изготовление высокотехнологичной продукции — робототехники, оптоволоконной, медицинской электроники, авиакосмической техники, информационных систем, лекарственных препаратов. Также в этих городах развивались биотехнология и точное машиностроение. Эти высокоприбыльные, наукоемкие и экологически безопасные производства были призваны прийти на смену традиционным отраслям промышленности — тяжелому машиностроению, химической промышленности и металлургии.

Однако на первом этапе реализации программы, который завершился для 20 технополисов в 1990 году, целевые показатели по объемам производства, добавленной стоимости и численность занятых достигнуты не были. С одной стороны, сказался резкий рост курса иены, следствием которого стал отток капитала в Германию, США и другие страны. С другой — сказалась и слабая подготовленность некоторых префектур к реализации программы. Как отметил в этой связи Рафаэль Валиуллин, «не было лидеров, перевода на наш язык, губернаторов, которые были готовы эффективно развивать технополисы у себя в префектурах». Кроме того, в некоторых местностях не оказалось крупных компаний, заинтересованных создавать производство вдали от традиционных промышленных центров. Сделав оргвыводы по итогам первых десяти лет развития технополисов, японцы смогли повысить отдачу от них. Ярким примером тому служит научный городок Цукуба — один из крупнейших технополисов, расположенный в часе езды от Токио. План города был утвержден в 1963 году, но достроили его только в 1980-м. Изначально Цукуба должна была стать национальным центром фундаментальных научных разработок. Город разделен на две части: научно-образовательный округ и пригородный район. В нем имеются два университета, 60 национальных научно-исследовательских институтов и 240 частных научно-исследовательских учреждений. Население технополиса приближается к 250 тыс. человек. Среди жителей много студентов и иностранных исследователей с семьями. «Я полагаю, что такая модель, когда в городе есть промышленность, наука и жилье для тех, кто в нем работает, наиболее перспективна», — заявил Рафаэль Валиуллин. По его мнению, японский опыт создания таких городов пригодится и в России.

Справочно

■ В России по похожей схеме пытаются развивать инновационный центр «Сколково» — научно-технологический инновационный комплекс по разработке и коммерциализации новых технологий, первый наукоград в постсоветской России, строящийся «с нуля». Помимо научных и образовательных заведений, здесь планируется возвести жилье, транспортные и социальные объекты. Помимо Сколково, в России есть еще два наукограда — Иннополис (Татарстан) и Кольцово (Новосибирская область).

21th SPECIALIZED EXHIBITION FOR CONSTRUCTION MATERIALS

21-я СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА «ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ»

OSCM 2020

28 - 31 января
January 28 - 31

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

КЕРАМБРИКТЕХ
CERAMBRICKTECH

Бесплатный пригласительный билет на www.osmexpo.ru

Организатор: При поддержке: Partners выставки: При содействии:

МИНПРОМТОРГ РОССИИ АПКСМ ЭКСПОЦЕНТР

21-23 апреля

УФА 2020

Весенний форум ЖКХ

»»» БЛАГОУСТРОЙСТВО. КОМФОРТНАЯ СРЕДА
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ВЫСТАВКИ
»»» ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ. СВЕТОТЕХНИКА

#ФОРУМЖКХУФА

+7 (347) 246 42 37, 38
stroy@bvkexpo.ru

stroybvk
stroyexpo.ufa

ВАНХ ЭКСПО
г. Уфа, Менделеева, 158

ЖИЛЬЕ

Плотность — не порок



Строительство домов по программе реновации в районе Восточное Измайлово



Цитата в тему

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР СТОЛИЦЫ СЕРГЕЙ КУЗНЕЦОВ: «В строящихся по программе реновации зданиях горожане смогут выбирать жилье из нескольких вариантов»

Главный архитектор Москвы ответил критикам программы реновации

Алексей ЩЕГЛОВ

В преддверии Нового года главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов дал пресс-конференцию, в ходе которой подвел предварительные итоги расселения пятиэтажек и ответил критикам программы реновации.

По словам главного архитектора, надо учитывать, что программа реализуется «в контексте огромного города» и направлена на его дальнейшее развитие. Реальность такова, что средняя обеспеченность жильем в Москве является «весьма низкой», даже если сравнивать ее со средними цифрами по стране. В столице сейчас этот показатель составляет всего 20 кв. м на человека, тогда как целевой показатель обеспеченности, который разработал Минстрой России, равен 30 кв. м. При этом население столицы в течение последних лет устойчиво растет на 100 тыс. человек в год, добиться в этих условиях роста обеспеченности — задача непростая. «Совершенно очевидно, что реновация помогает нам приблизиться к целевым показателям обеспеченности москвичей жильем, и в этом отношении она является очевидным благом», — сказал Сергей Кузнецов.

Главный архитектор Москвы обратил внимание на то, что сносимое и строящееся жилье — это «совер-

шенно разные явления». Под снос идут, в основном, пятиэтажные дома, в которых было крайне мало места для общего пользования как внутри квартир, так и вне их. «Я сам прожил полжизни в пятиэтажке, и мы все понимаем, о чем идет речь», — сказал Сергей Кузнецов. Взамен же устаревшего жилья возводятся по современным нормам дома, где на то же количество людей будет приходиться площадь на 36% больше.

Кузнецов подверг критике утверждения, что вопреки обещаниям взамен пятиэтажек строятся небоскребы. «Да, есть эффект старта, так как для того чтобы запустить стартовую волну переселения, надо сначала построить наиболее высокие дома», — пояснил он. — Программа рассчитана на 15 лет и имеет гигантский объем, поэтому важно начать переселять людей довольно высокими темпами». По его словам, более двух третей строящихся по программе реновации домов имеет менее 14 этажей, а так называемых «доминантных» зданий выше 24 этажей, которые «всех пугают», менее 2%.

Что касается плотности застройки, то в настоящее время в «пятиэтажных» районах она составляет менее 10 тыс. человек на гектар. Это существенно меньше, чем в европейских или американских городах, и ниже среднего показателя по Москве (14 тыс. человек на гектар). Это, по мнению Сергея Кузнецова, не дает городу нормально развиваться, превращает его в «большую деревню». «Когда мы строим дома по реновации, в которых средняя этажность увеличивается до 14 этажей,

то плотность в районе возрастает с 9,5 тыс. до 11,6 тыс. человек на гектар, — заявил он. — То есть мы даже не добираем до цифр средней плотности, которые есть в московских районах массовой застройки 70-90-х годов, не делаем сверхплотной городскую территорию и только приближаемся к нормальным параметрам».

Кроме того, Сергей Кузнецов уверен, что неправильно считать плотность «по пятну застройки». «В соцсетях происходит колоссальная манипуляция цифрами, поэтому считаем, что нужно давать пояснения, — заявил он. — Если брать корректно площади по районам, то у нас плотность растет в среднем на 15-18%. Действительно, есть районы Кузьминки или Измайлово, Царицыно, где плотность растет чуть больше — до 20%, так как там много сносятся будет. Но ни в одном районе, даже самом застроенном, ни о каком увеличении плотности даже в два раза речи не идет — это точно на 100%».

К настоящему времени переселено только 102 дома. Напомним, что в целом по программе реновации предстоит расселить почти 1 млн человек, проживающих в 5 тыс. домах площадью 16,4 млн кв. м (сегодня в работе уже находятся дома площадью около 7 млн кв. м). Для выполнения программы реновации предстоит построить и предоставить переселенцам из сносимых домов квартиры общей площадью 24 млн кв. м, и еще 20 млн «квадратов» потребуется построить, чтобы программа могла оставаться самокупаемой. И это позволит лишь приблизиться к целевым показателям по обеспеченности жильем, но достигнуты они все-таки не будут.

Аналогичная ситуация складывается и в сфере обеспеченности парковочными местами. Уже сейчас в новых районах закладывается на 15% больше парковок, чем в старых районах, однако полностью проблемы это не решит. «Мы не можем всем гарантировать бесплатное парковочное место, — сказал Сергей Кузнецов. — Подземные парковки мы строим и рассчитываем, что какой-то процент людей все-таки купит место». Кроме того, некоторое количество мест в подземных паркингах будет доступно для аренды.



Возьмут деньгами

Часть переселенцев из пятиэтажек хотят получить компенсацию за старые квартиры



АНДРЕЙ НИКЕРИЧЕВ / АГН «МОСКВА»

Алексей ЩЕГЛОВ

Около 6% москвичей планируют получить финансовую компенсацию за свои квартиры в расселяемых пятиэтажках, а не новое жилье. Такие результаты были получены в ходе исследования, проведенного специалистами компании НАФИ. Всего социологи опросили 873 жителя Москвы, имеющих квартиры в домах, которые были включены в программу реновации.

Как правило, деньги хотят получить те москвичи, которые хотели бы приобрести жилье большей площади. По условиям программы реновации жители пятиэтажек переселяются в равнозначные квартиры, между тем, как отмечает генеральный директор Level Group Кирилл Игнахин, нередко в старых квартирах

живут несколько поколений семьи, которые желают разъехаться. Такие семьи предпочитают получить денежную компенсацию, чтобы затем добавить к ней собственные или заемные средства и решить свой жилищный вопрос. Поэтому подавляющее большинство тех, кто отказывается от готовой квартиры, предоставляемой в рамках программы реновации, планируют направить денежную компенсацию на приобретение нового жилья. 83% собирается купить новую квартиру, а еще 11% — индивидуальный дом, лишь 4% планирует потратить деньги на иные цели.

Вместе с тем, такие случаи свидетельствуют о том, что условия программы реновации являются недостаточно гибкими. Как считает управляющий партнер компании «Метриум» (участник партнерской сети СВРЕ) Мария Литинецкая, высокая доля граждан, планирующих получить компенсацию, чтобы купить квартиру вместо того, чтобы сразу заехать в новое жилье от города, свидетельствует об определенном скепсисе относительно предоставляемых квартир. «Возможно, граждан не удовлетворяет качество новых объектов или расположение, и поэтому они хотят получить «живые деньги», позволяющее приобрести то жилье, которое подходит под их критерии или индивидуальные особенности», — заключила эксперт.



Из пятиэтажек москвичи переезжают в высотные дома. На фото в центре: дом для переселенцев по программе реновации в Пресненском районе

Не снижать качества

Победителям архитектурных конкурсов надо дать возможность реализовать свои проекты по программе реновации

Алексей ЩЕГЛОВ

Тема столичной реновации будет еще долго вызывать ожесточенные споры. Больше двух лет назад, когда программа только начиналась, «Стройгазета» представила на своих страницах различные экспертные мнения о реновации. Архитектор Наталия СОЛОПОВА была одной из тех, кто с симпатией и надеждой отнеслись к планам столичного правительства по преобразованию кварталов с пятиэтажными домами («СГ» от 20.06.2017, «Памяти пятиэтажек»). За прошедшие годы произошло немало событий, и мы вновь попросили Наталию Солопову поделиться своим мнением о происходящих в Москве переменах.

«СГ»: Наталия, когда все начиналось, вы в целом позитивно оценивали реновацию и ее цели. Ваша позиция не изменилась?

Наталия Солопова: Моя позиция относительно того, что кварталы с пятиэтажными панельными домами, построенными в 60-ые годы, надо реконструировать, осталась неизменной. Программа реновации — это очень амбициозный и интересный городской проект, аналога которому в Европе на сегодняшний день нет. Первый шаг этого проекта — архитектурно-градостроительный конкурс, который был проведен в 2018 году, можно только приветствовать. В конкурсе приняли участие лучшие российские и иностранные архитекторы, перед которыми была поставлена задача пересмотреть существующую городскую ткань, преобразовать спальные районы в динамические городские центры, использовать все современные достижения и знания в области градостроительного планирования и архитектурного проектирования. Напомню, конкурс проводился на пяти пилотных площадках: на проспекте Вернадского, в Головинском районе, в Хорошево-Мневниках, в Кузьминках и Царицыне.

«СГ»: Можно ли уже оценить, в какую сторону меняется столица в ходе реновации и идет ли этот процесс на благо городу и его жителям?

Н.С.: Говорить об этом пока рано. Если мы хотим, чтобы реновация пошла на благо городу, надо, чтобы архитектурные команды, которые победили в конкурсе, продолжили проектирование на этих площадках. А сейчас, насколько мне известно, командам поручено разрабатывать только мастер-план, проектирование стартовых домов передано в другие организации, а кто будет разрабатывать архитектурные проекты остальной застройки кварталов, вообще непонятно. На сегодняшний день «география» программы значительно расширилась, и к пяти пилотным площадкам добавились другие кварталы, где уже возводятся стартовые дома. При этом архитектур-

Справочно



Наталия Солопова окончила Московский архитектурный институт в 1991 году. С 1992 по 2004 год жила во Франции, где получила второе высшее архитектурное образование в Ecole d'Architecture de Paris-Belleville. В 2001 году в Париже защитила диссертацию (PhD) об истории индустриального домостроения в СССР и во Франции (начала заниматься этой темой в 1995 году). Лауреат премии Москвы в области литературы и искусства.

но-градостроительный конкурс на эти участки не проводили, что недопустимо.

«СГ»: Есть ли, на ваш взгляд, среди реализованных проектов нового строительства интересные с архитектурной точки зрения?

Н.С.: Повторяю, если архитектурным командам, победившим на конкурсе, позволят реализовать заявленные в конкурсных проектах идеи, то в Москве, без сомнения, появятся новые современные кварталы, интересные по своей архитектуре и комфортные для горожан. Если этого не произойдет, то процесс пойдет по известному

сценарию, и лет эдак через пятьдесят нас будет ждать «реновация-2». **«СГ»:** Часто звучат аргументы, что реновация повышает этажность застройки, ведет к скученности и транспортным проблемам. Так ли это?

Н.С.: Давайте для начала разберемся с терминологией. Скученность — это все-таки уничижительный термин, который больше применим к застройке хаотичной и нерегулируемой. А вот плотность — термин градостроительный, который определяет, сколько можно построить квадратных метров на отведенном под строительство участке. Город может быть с очень плотной застройкой, как Париж, например, но при этом вполне комфортным. Поэтому я не вижу ничего плохого в увеличении плотности и повышении этажности на «реновируемых» территориях. Все участники архитектурно-градостроительного конкурса предлагали дома разной этажности: с башнями-доминантами и рядовой застройкой в 7-9 этажей. По-моему, это правильное решение для реконструируемых кварталов.

«СГ»: Какие коррективы в программу реновации стоило бы внести?

Н.С.: На всех участках, идущих под реновацию, должны проводиться архитектурно-градостроительные конкурсы, и застраиваться эти участки должны теми командами, которые эти конкурсы выиграли. Тогда мы получим качественную архитектуру и комфортные кварталы. Поэтому я бы пока не говорила о коррективах, а скорее о соблюдении уже заявленных условий.

«СГ»: Ранее вы говорили о том, что один-два микрорайона классических пятиэтажек стоило бы сохранить как память об индустриальной эпохе, отдав расположенные в них дома после реконструкции для нужд студенчества или молодых семей. Остается ли в силе ваше предложение?

Н.С.: Да, три первых экспериментальных квартала в Новых Черемушках — 9, 12 и 11 на улице Гримау — надо сохранить. Это очень важные в целом для исто-

Машина без тормозов

Реновация — синоним разрушения Москвы и основ столичной цивилизации



Николай ЛЫЗЛОВ, архитектор, вице-президент Союза московских архитекторов

Сразу хочу сказать: то, что происходит в Москве и называется реновацией, по сути ею не является. Ведь если мы посмотрим в любой словарь, то убедимся, что под «реновацией» подразумевается про-

цесс улучшения, реконструкции или реставрации без нарушения целостности структуры. Такое понимание закреплено и в документах Комитета европейской экономической комиссии по жилищным вопросам, строительству и градостроительству ООН, где записано, что существенной чертой реновации является стремление максимально сохранить существующие здания, и не только архитектурные или исторические здания, но здания и кварталы рядовой застройки, являющиеся важными элементами городской среды. А то, что творится в Москве, называется красивым словом «реновация» для отвода глаз, но никакого отношения к ней не имеет.

По сути мы имеем добровольно-принудительное изъятие и уничтожение чужой собственности. И то, что за так называемую «реновацию» выступает 60% собственников, а 40% против, ничего не меняет. Это разрушение города, и оно намеренно ведется затем, чтобы на месте образовавшихся пустырей, как часто пишут, «неустановленная группа лиц» могла построить новые дома за счет бюджета города и положить деньги себе в карман. Но разрушение не может иметь положительных сторон и последствий, от него может быть только вред.

Хуже всего то, что в процессе московской «реновации» разрушаются сложившиеся в городе сообщества, которые складывались десятилетиями и поколениями, которые наработали внутри себя соседские и культурные взаимосвязи, сформировали плотную общественную среду. Это как с разрушением муравейника, который если разворошить и уничтожить, то на новом месте он не образуется. И если потом выжившие муравьи все-таки образуют новую колонию, то это будет уже совсем другой муравейник. Любые разговоры о том, как лучше вести «реновацию», заведомо бесполезны и никуда не ведут. Мне это было ясно еще два года назад, когда мы с коллегой были на одном из первых таких обсуждений. Толк от таких обсуждений, где 10 человек «за», а 2 — «против», есть только для властей, которые считают, что таким образом они организовали обсуждение, собрали мнения экспертов и соблюли демократические процедуры. Им кажется, что они выполнили необходимые процедуры и получили общественную поддержку. Но по факту мы имеем не легитимное обсуждение, а фикцию.

Еще раз: сегодняшняя «реновация» — это разрушение городской среды. В ней все плохо. И особенно плохо то, что она носит принудительный характер. Ведь 40% жителей, которые против переселения из своих домов, являются собственниками и имеют право не хотеть расставаться со своей собственностью и переезжать туда, куда им укажут власти. Поэтому «реновация» — очень опасный прецедент, так как это повторение на новом историческом этапе того, что начало происходить с нашими городами 100 лет назад. Это воспроизведение традиции разрушения наших городов, которая возникла в 1917 году, когда начали отнимать собственность. Это привело затем к очень печальным результатам. Снова вставать на эти рельсы категорически нельзя, тем более, что хорошо известно, что исторически города росли в ходе гражданской парцелляции, когда городская среда развивалась органически и земельные сделки защищались правом собственности. Без защиты таких земельных прав собственников город нормально развиваться не может.

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Дизайн-кодирование Краснодара



Справочно

Наталья Машталир родилась в 1991 году. В 2014 году окончила с красным дипломом архитектурно-строительный факультет Кубанского государственного аграрного университета по специальности «Инженер-архитектор», защитив диплом по теме «Технопарк на базе реконструкции Краснодарского ЗИП с разработкой дата-центра». Ее работа заняла второе место на всероссийском конкурсе дипломных проектов по архитектуре. Работала начальником отдела проектирования и ландшафтного дизайна МУП «Парки. Инвестиции. Туризм», архитектором в ООО «Стройпроект», компании «ГеоИнжПроект», архитектурном бюро MashtArch. Занималась активной общественной деятельностью, была одним из создателей и активных участников общественного движения «Городские решения». Входила в экспертный совет по организации городской среды и Архитектурный совет при главе Краснодара. В августе 2018 года вышла в финал конкурса, организованного Минстроем России и КБ «Стрелка». В числе 100 финалистов она прошла образовательную программу для специалистов в области архитектуры и градостроительства «Архитекторы.рф». В сентябре 2018 года назначена на должность заместителя директора Департамента архитектуры и градостроительства Краснодара, главного архитектора города.



ЖК «Адмирал» на набережной реки Кубани

Главный архитектор кубанской столицы о вывесках, арт-объектах и уплотнении исторического центра

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Краснодар (до 1920 года он назывался Екатеринодаром) был основан в конце XVIII века. За два с лишним столетия сложился уникальный архитектурный облик города — симбиоз самых разнообразных стилей: барокко, классицизма, модерна, эклектики. Но сегодня столица Кубани сталкивается с проблемами многих крупных городов — как сочетать историческую застройку с ультрасовременными зданиями? Нужен ли городу единый дизайн-код? Какова роль архитекторов в развитии мегаполиса? Чуть больше года назад главным архитектором Краснодара стала Наталья Машталир. Над чем сейчас работает ее команда и как происходит «перезагрузка» столицы Кубани, она рассказала в интервью «Стройгазете».

«СГ»: Сегодня в СМИ, в социальных сетях часто высказывается мнение, что архитектурный облик кубанской столицы в последние годы значительно пострадал. Можно ли это как-то исправить?

Наталья Машталир: Знаете, в таких суждениях много субъективного. Для одних «исправить» значит заполнить весь центр города высотками, а для других — убрать их вовсе. Я считаю, что сегодня город переживает хорошие времена. Экономика на подъеме, к нам переезжают люди из самых разных регионов, принося и свои знания, и свои деньги. Так что ничего не потеряно. Думаю, мы сможем создать привлекательный архитектурный облик Краснодара.

«СГ»: Хорошо, а что «объективно»? Какие основные проблемы есть сегодня в Краснодаре?

Н.М.: Первое, что бросается в глаза, — это внешний вид зданий, входных групп и вывесок. Многие дома визуально «замусорены» рекламой, особенно это заметно вдали от центра. Нельзя говорить о каком-то архитектурном облике, пока каждая компания будет делать фасады, козырьки и двери по своему усмотрению. Это всегда будет напоминать рынок. Пока представители

бизнеса не поймут, что внешний вид города — это зона и их ответственности, ничего хорошего не получится. Поэтому мы начали с простых изменений.

«СГ»: Вы имеете в виду создание дизайн-кода Краснодара?

Н.М.: Да. Впервые об этом заговорили участники общественного движения «Городские решения» в 2013 году, но конкретные шаги в этом направлении были сделаны лишь недавно. В 2019 году мы создали простой и понятный гайдлайн по вывескам и начали применять его на практике. В конце сентября был утвержден единый стандарт оформления вывесок для владельцев и арендаторов зданий. Этот документ призван упростить процедуру согласования наружной рекламы и привести город к единому визуальному оформлению. Теперь четко зафиксировано, что и как можно делать, какой должна быть вывеска, какая площадь отводится под рекламу. Причем все это излагается в доходчивой форме в виде картинок и на конкретных примерах. Примерно 700 фасадов Краснодара уже очистили от «визуального мусора». Однако дизайн-код — это не только рекламные вывески, это целая система, которая помогает отличить один город от другого. Например, есть здание в историческом центре города, и дизайн-код дает возможность понять, что можно с ним сделать, в какой цвет покрасить, можно ли к нему что-то пристроить, как должны выглядеть вывески и ступени. Я бы сказала, что дизайн-код — это программирование городской среды.

«СГ»: Что будет происходить с историческим центром кубанской столицы?

Н.М.: Нужно уплотняться. Не подумайте только, что я призываю строить повсюду многоэтажные дома. Нет, я говорю о том, что в центре кварталов могут появиться здания, которые будут гармонировать с традиционной архитектурой. Когда вы находитесь в центральной части Краснодара, то видите главную улицу Красную, великолепную архитектуру зданий, красивые их фасады. Но если посмотреть на все это

сверху, то в середине кварталов станут видны обветшалые деревянные или кирпичные пристройки, которые никто не будет ремонтировать. Приведу пример: у «мавританского домика» на улице Пушкина четыре разных пристройки, их можно просто убрать за ненадобностью. Сегодня плотность населения кубанской столицы составляет 2,5 тыс. человек на один квадратный километр, Москвы — 6 тыс., Барселоны — 16 тыс. А рекордсмен по этому показателю Париж — 21 тыс. человек на один «квадрат». При этом столица Франции 5-7-этажная, там не так уж много «высоток». Секрет прост: там грамотно используют городское пространство.

«СГ»: Какие задачи являются для вас сегодня приоритетными?

Н.М.: Сегодня идет борьба с точечной застройкой и хаотичностью, а также, как я уже сказала, с наружной рекламой. Вместе с бюро ARD мы разработали новые варианты дизайна для остановок общественного транспорта. Две такие остановки уже появились на улице Ставропольской, скоро их станет больше. Кроме того, улучшить кубанскую столицу, на мой взгляд, могли бы разнообразные общественные пространства. В ближайшие годы город Краснодар станет более зеленым благодаря созданию «зеленого каркаса».

«СГ»: В последнее время в кубанской столице один за другим появляются арт-объекты. Они очень разные, есть спорные. Не портит это облик города?

Н.М.: Испортить облик города арт-объектами достаточно сложно, гораздо больше его портят нестационарные торговые объекты и вывески, не соответствующие требованиям правил благоустройства. К тому же, арт-объектов устанавливается не так уж много: всего четыре за весь 2019 год Департаментом архитектуры и градостроительства Краснодара планируется установка новых объектов, но их внешний вид, конечно же, будет обсуждаться.

«СГ»: Наталья, вы выпускница программы «Архитекторы.РФ» и имели возможность познакомиться с опытом других регионов в области архитектуры и благоустройства. Можно ли применить что-то из чужого опыта в Краснодаре?



Улица Красная в центре Краснодара

Н.М.: Краснодар имеет свою специфику. Это касается и менталитета, и климата. Если в Санкт-Петербурге продолжительность инсоляции в жилых комнатах по нормативам должна быть минимум 2,5 часа, то в Краснодаре — 1,5 часа. Такие особенности не позволяют просто пересаживать на местную почву успешный опыт других городов. Но это ни в коей мере не значит, что в нашем городе нельзя применять лучшие практики. Взять, к примеру, работу с населением. В Москве, Казани, Санкт-Петербурге и в других крупных городах в разработках всех проектов участвуют жители. Проходят не только общественные слушания, но и семинары для горожан, это помогает наладить диалог жителей, застройщиков и представителей власти. При таком общении легче выявить существующие проблемы.



SHUTTERSTOCK.COM

Фабрика событий

Справочно

■ Премия The Jean-Paul-L'Allier Prize основана в 1991 году и названа в честь главы канадского города Жана-Поля Л'Алье. Присуждением награды занимается Организация городов всемирного наследия, сотрудничающая с ЮНЕСКО. Петербург представил в этом году пять проектов: «Севкабель Порт», «Новая Голландия», Планетарий №1, пространство «Петровский Арсенал» в Сестрорецке и креативное пространство «Ткачи».

Усилия Петербурга по реновации бывших промпредприятий получили высокую оценку

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Премия Организации городов всемирного наследия The Jean-Paul-L'Allier Prize в номинации «Приспособление объектов культурного наследия промышленной архитектуры для создания новых общественных пространств» присуждена в этом году Петербургу. В честь этого события на территории «Севкабель Порт» на Васильевском острове установлена памятная доска. И это не случайно, сегодня «Севкабель» — одно из самых модных в городе общественных пространств. Оно было создано два года назад, когда руководство завода «Севкабель» решило, что кабель — это хорошо, но устроить в Петербурге общедоступную площадку с выходом к морю — еще лучше. Заводские мощности стали постепенно переводить на противоположную сторону Кожевенной линии, а на прибрежном участке площадью 4 га возникла так называемая «креативная зона». Процесс перепрофилирования исторических заводских корпусов занялись управляющая компания Miles&Yards и архитектурное бюро «Хвоя». Как отметил директор по развитию и партнер УК Алексей Онацко, в основу концепции положено две идеи. С одной стороны, «Севкабель Порт» — это место, где город встречается с морем, а с другой — «фабрика событий». «Мы строим и развиваем эту пло-

щадку так, чтобы здесь было удобно «производить» самые разные события — от семейных до больших музыкальных фестивалей», — сказал он.

При разработке дизайна упор был сделан на минимализм и промышленную эстетику. Здесь даже уличные фонари выполнены из кабельных катушек, а старинный ангар под названием УКТ (участок кабельной тары) стал просторным залом для проведения массовых мероприятий. Набережная, которая раньше использовалась только для погрузочно-разгрузочных работ, превратилась в пешеходную зону, откуда открылся вид на Финский залив и Западный скоростной диаметр.

Сегодня на территории «Севкабеля» уже более 50 резидентов — предприятия общественного питания, различные студии и мастерские. В 2019 году площадку посетило более 2 млн человек. Команда проекта планирует и дальше развивать территорию. В планах открыть здесь новые семейные и спортивные проекты, хостел, большой коворкинг с видом на море, маяк и причалы для маломерных судов. В будущем на территории «Севкабель Порта» появятся музей исследования Арктики, музей науки, выставочные пространства и крупный ресторанный проект. Планируется использовать и заводскую крышу — там будет оборудована смотровая площадка и большой выставочный центр. Кроме того, в этом году могут быть открыты водные маршруты между «Севкабелем» и другими креативными проектами Петербурга, расположенными у воды. Полное заселение и реконструкцию площадки планируют завершить к 2020 году.

Справочно

■ Завод «Севкабель» стал первым кабельным заводом в России. В 1879 году его основала немецкая компания Siemens&Halske, специализировавшаяся на выпуске электротехнического оборудования, бытовой техники и железнодорожного транспорта. Производственные цеха и заводоуправление из красного кирпича построены в 1880 году по проекту архитекторов Альфреда Ашемура и Евгения Баха.

Особенности ландшафта

Лицензирование помогло бы очистить рынок от недостаточно подготовленных участников



Антон КРИВОВ, генеральный директор ландшафтно-строительной компании Primula

Ландшафтная архитектура по сути находится на стыке инженерии, агрономии и искусства. Анализируя запросы наших клиентов, могу с уверенностью сказать, что интерес к этому виду архитектуры год от года растет. Специалисты по ландшафтам проектируют новые территории и занимаются редевелопментом городского пространства. Даже владельцы частных участков уже давно не сажают огороды, а стремятся создать комфортное место отдыха, поэтому, несмотря на спад в экономике, отрасль продолжает развиваться.

Однако, как и у всякой сферы деятельности, у ландшафтной архитектуры есть свои проблемы. Наш проект состоит из концепции и рабочего проекта, который представляет собой инструкцию по строительству. Концепцию делает архитектор, с этим никто не спорит. Рабочий же проект должен выполнять специалист с опытом в строительстве или инженерии, а таких специалистов сейчас найти трудно. Российская школа в области ландшафтной архитектуры пока еще не сложилась. Есть ряд вузов (МАРХИ, РГАУ-МСХА им. К. А. Тимирязева, РУДН и др.), которые готовят специалистов по данному направлению, но, как правило, уклон делается либо в искусство, либо в агрономию.

О недостатках системы образования говорит и путаница с профессиями ландшафтного архитектора и ландшафтного дизайнера. Зачастую они воспринимаются как синонимы. Дизайнер рисует эскизные проекты, но он не знает строительных и других норм, не может создать рабочий проект по эскизу. Между тем, при создании ландшафта требуется учитывать, например, ширину проезда, ГОСТы по детским площадкам и даже направление ветров в конкретном месте. Сейчас есть много курсов, на которых за несколько месяцев обучают профессии ландшафтного дизайнера. Проектированию и инженерному мышлению за это время нельзя научиться. Однажды наши специалисты приехали на участок к новому клиенту. Он пользовался услугами дизайнера и спустя несколько лет захотел изменить ландшафт. Участок выглядел вполне привлекательно, но при просмотре инженерной документации обнаружилось, что куст жасмина посажен над газовой трубой. Корни со временем разрослись бы и повредили коммуникации. Архитектор, который обладает большим объемом знаний и инженерными навыками, не упустит бы этот момент.

Помочь подтвердить квалификацию специалиста могло бы лицензирование и создание реестра ландшафтных архитекторов. Российские вузы дают, в основном, теоретические знания, поэтому по одному только диплому судить о квалификации архитектора нельзя. Лицензия говорила бы о практических навыках и опыте.

Кроме того, опасаясь потерять лицензию, специалист будет более ответственно относиться к работе. Это помогло бы очистить рынок от недостаточно хорошо подготовленных участников. Кстати, в Европе страховая компания отказывает в выплатах, если работы проводил нелегальный специалист. Основа для лицензирования в России уже заложена, в 2019 году был принят профессиональный стандарт ландшафтного архитектора. В состав комиссии по выдаче лицензий должны входить архитекторы, инженеры, экологи, агрономы, урбанисты — ландшафтная архитектура требует знаний из этих сфер.

Есть и еще одна проблема. В России, безусловно, есть достойные профессионалы в ландшафтной архитектуре, но на крупные проекты часто приглашаются иностранные звезды, потому что их имена обеспечивают дополнительную рекламу. Однако разработку рабочего проекта и его реализацию отдают отечественным специалистам, потому что они лучше разбираются в российских нормативах, ассортименте растений и прочих материалов. На этом этапе часто возникает недопонимание, и построенный объект отличается от запроектированного. В такой ситуации проигрывают все участники рынка. Я считаю, нам нужно активнее продвигать талантливых российских архитекторов.

В заключение коротко о законе об архитектурной деятельности. Для того чтобы проекты могли соответствовать современным требованиям, в новой версии закона обязательно надо урегулировать вопросы авторского надзора и защиты авторского права. Сейчас генподрядчик имеет право на разработки субподрядчика, что в корне неправильно. В ландшафтной архитектуре авторский надзор особенно необходим.



SHUTTERSTOCK.COM

ПРОЕКТ

Дом апокалипсиса

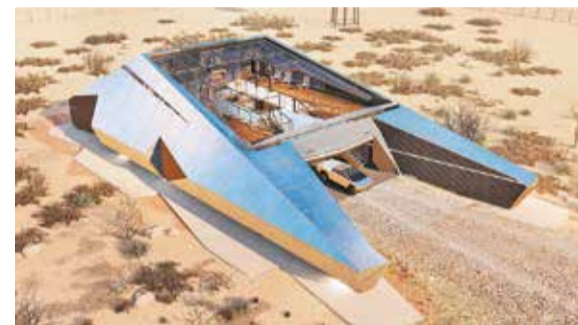
В Петербурге спроектировали здание-бункер для тех, кто боится конца света



габариты до 25 на 30 м. Для сооружения такого плана потребуется земельный участок площадью как минимум 37 на 42 м, или 15 соток. Стоимость дома-бункера начинается от 56,2 млн рублей в базовой комплектации.

По словам главного архитектора мастерской архитектуры и дизайна компании Modern House Алекса Выжевского, на самом деле бункер можно использовать как обычный дом и строить его без всяких укреплений и защитных решеток. Выражение «зомби-апокалипсис» — всего лишь приманка, на самом деле о конце света в архитектурной мастерской никто не думает. «К нам часто обращаются покупатели с уникальными запросами, которые необходимо претворить в жизнь, — пояснил Выжевский, — поэтому для нас Cyberhouse стал определенным взглядом вперед, проект задумывался как архитектурная игра».

Однако, к удивлению архитекторов, уже нашлись желающие построить для себя «зомби-дом». Первые два заказа от частных лиц поступили из Испании и США. Строительство домов Cyberhouse планируют начать весной-летом 2020 года. В настоящее время архитекторы завершают проектирование силовых конструкций и разрабатывают планировочные решения по индивидуальным запросам клиентов. Алекс Выжевский рассказал, что в проекте «зомби-дома», который будет построен в США, предусмотрен второй подземный этаж. В испанской версии дома-бункера предусмотрен бассейн. Интерес к проекту также проявляют и российские клиенты, но, как сообщили в Modern House, до конкретных заказов дело пока не дошло.



Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Петербургская компания Modern House представила концептуальный проект дома, в котором можно будет пережить зомби-апокалипсис или последствия ядерной войны. Здание, получившее название Cyberhouse, представляет из себя многоуровневый бункер. Наклонные стены из монолитного железобетона и сверхпрочной стали минимизируют внешние воздействия — как механические, так и электромагнитные. Помимо этого, безопасность жильцов обеспечивают бронированные окна, металлические ставни-жалюзи и шлюзовые двери. Солнечный свет попадает в дом через стеклянное перекрытие верхнего уровня. В центре атриума создатели предусмотрели автомобильный лифт для бронированного пикапа Cybertruck от Илона Маска, который ранее назвали в интернете «машиной для жизни в условиях постапокалипсиса».

Площадь дома составляет 300 кв. м, жить в нем могут 6-7 человек. Площадь монолитного железобетонного ядра (коробки внутреннего корпуса) — 15 на 20 м. Внешний металлический корпус увеличивает



Справочно

■ Зомби-апокалипсис (англ. zombie apocalypse) — фантастический катастрофический сценарий фильмов ужасов, литературы ужасов и компьютерных игр: эпидемия, превращающая людей в агрессивных живых мертвецов-каннибалов и ведущая к коллапсу цивилизации. Представления о зомби и зомби-апокалипсисе с начала 2000-х годов стали бытовать не только как схема для фильмов определенного жанра, а как своеобразная универсальная модель, применимая ко множеству жанров и направлений массовой культуры.

Издаётся с апреля 1924

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖК

ПОДПИСКА

НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

Официальный каталог АО «Почта России»



Для индивидуальных подписчиков:

- **P2012** — на полгода
- **P3475** — на год

Для предприятий и организаций

- **P2011** — на полгода
- **P3476** — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

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 «Новая Строительная газета»
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3, офис 5
Тел.: (495) 987-31-49

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 09.01.2020
фактическое: 19.30 09.01.2020

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: 0149