



ЭКСКЛЮЗИВ

Архитектор Андрей Анисимов о мозаике в Кубинке, кризисе церковного зодчества и конфликтах в парках.

С. 9

МОСКОВСКАЯ перспектива

26 мая – 1 июня 2020

№ 16 (1287)

Издается с 1957 года

ВЕДУЩАЯ ГАЗЕТА КОМПЛЕКСА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

MPERSPEKTIVA.RU

Застройщикам прописали постельный режим



Как будет развиваться рынок жилья в условиях экономической рецессии

□ Анна Левченко

Последние три месяца стали для России беспрецедентным вызовом. Обрушившейся на страну эпидемии коронавирусной инфекции предшествовали обвал цен на нефть и падение курса рубля. Три этих фактора вкупе стали тяжелым испытанием для всех отраслей экономики государства, в том числе и для девелоперов. В апреле спрос на новостройки из-за действующего в столице режима самоизоляции сократился вдвое. После его завершения игроки рынка рассчитывают на возврат к прежним позициям, а некоторые видят в этой ситуации новые возможности.

Черные лебеди

По мнению даже самых оптимистичных экспертов, в этом году мировую экономику ждет рецессия, сопоставимая с послевоенным периодом. Неутешительные прогнозы дает и Центробанк России. По данным регулятора, по итогам 2020

года ВВП страны снизится на 4–6%. Для сравнения: кризис 1998 года обрушил этот показатель на 5,3%, в 2008-м – на 7,8%, а по итогам 2014-го – на 2,5%. Сегодняшняя ситуация связана скорее с форс-мажорной, нежели экономической обстановкой. Это, с одной стороны, затрудняет постановку «диагноза», с другой – дает надежду на позитивный исход. «Мы полагаем, что во втором квартале 2020 года большинство ограничений будут сниматься или существенно снижаться, тогда в третьем и четвертом кварталах можно ожидать восстановления экономической активности», – отметила глава ЦБ РФ Эльвира Набиуллина. Экспертные прогнозы менее оптимистичны: по данным Национального аналитического агентства, в случае повторения карантинных ограничений восстановления роста ВВП до 2–3% стоит ждать лишь к 2021 году.

В сложившейся ситуации критически важно максимально быстрое восстановление строительного потенциала страны. В апреле президент РФ Владимир Путин дал ряд

распоряжений по поддержке отрасли. В результате была запущена льготная программа ипотеки со ставкой 6,5%. По предварительным оценкам, в нынешнем году правительство направит на ее субсидирование более 6 млрд руб., еще 12 млрд руб. – на программу кредитования для строительной отрасли. По 30 млрд и 50 млрд руб. соответственно пойдут на докапитализацию Фонда защиты прав дольщиков и предоставления государственной гарантии для выкупа новых квартир у застройщиков.

Для системообразующих предприятий, которыми были признаны многие компании, разработаны дополнительные меры поддержки. Их положительно оценивают девелоперы. «Это хороший сигнал, который дает уверенность в том, что в случае развития событий в экономике страны по неблагоприятному сценарию компаниям будет легче пройти период турбулентности, вызванной пандемией коронавируса и обвалом цен на нефть на мировых рынках», – отмечает исполнительный директор ГК «Пионер» Сергей Резонтов.

Спрос сделал культбит

В начале весны, когда пандемия коронавируса в России находилась в зачаточном состоянии, большим потрясением как для бизнеса, так и для населения стал срыв сделки между РФ и ОПЕК, в результате чего нефть фактически обесценилась, а курс доллара на пике превышал 80 руб. «Обычно первым эффектом в таких ситуациях становится краткосрочный всплеск спроса на недвижимость. Люди стремятся спасти рубли в квадратных метрах, которые в нашей стране традиционно считаются надежным материальным активом», – комментирует руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко. Его слова подтверждает Сергей Резонтов: «Март мы закрыли с хорошими показателями, увеличилось количество сделок по сравнению с февралем. Кризисная ситуация подтолкнула людей, которые долго не могли определиться с выбором недвижимости, к принятию окончательных решений. Наибольший спрос был на лоты стоимостью до 15 млн руб.».

Показатели продаж девелоперов подтверждают данные Росреестра. «В марте по Москве было зафиксировано 6833 ДДУ – это на 15,2% больше, чем в феврале. По сравнению с мартом 2019 года количество сделок снизилось на 5,1%, но здесь играет роль эффект высокой базы – ажиотажный прошлогодний спрос из-за перехода на эскроу-счета. Так что первый месяц весны в целом можно назвать удачным для рынка новостроек. На вторичке тоже отмечался всплеск спроса – сразу на 30,8% по сравнению с февралем и на 13% в годовом выражении», – говорит Олег Репченко.

Карантин больно ударил по продажам всех игроков рынка. По данным Росреестра, в апреле в Москве зафиксировали обвал числа сделок в диапазоне от 50 до 75%. «В разы уменьшилось число зарегистрированных ипотек, заключенных договоров долевого участия и соглашений купли-продажи во вторичном секторе, хотя меньше других пострадал рынок новостроек.

С. 6



БЛАГОДАРИ ПРИНЯТЫМ МЕРАМ, МОСКВИЧАМ, КОТОРЫЕ СТРОГО ВЫПОЛНЯЛИ ТРЕБОВАНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОГРАНИЧЕНИЯМИ И САМИЗОЛЯЦИЕЙ, А ТАКЖЕ РАБОТЕ МЕДИЦИНСКОГО СООБЩЕСТВА СИТУАЦИЮ С КОРОНАВИРУСОМ УДАЛОСЬ СТАБИЛИЗИРОВАТЬ. МОЖНО УЖЕ С УВЕРЕННОСТЬЮ СКАЗАТЬ, ЧТО НАМ УДАЛОСЬ ИЗБЕЖАТЬ ХУДШЕГО СЦЕНАРИЯ, КОТОРЫЙ РАЗВОРАЧИВАЛСЯ В РЯДЕ МЕГАПОЛИСОВ МИРА

С. 2

Сергей Собянин, мэр Москвы

ПОД МКАД ПОДКОПАЮТСЯ

02

Новый участок салатовой линии метро будет полностью подземным

ИНФЕКЦИЮ НЕ ПУСКАЮТ НА СТРОЙКИ

03

Мосгосстройнадзор тщательно проверяет стройплощадки на выполнение мер по профилактике COVID-19

РЕНОВАЦИЯ ОНЛАЙН С МОСКВОЙ

04

Электронные публичные слушания пользуются популярностью у горожан

«ЭПИДЕМИЯ НАШИХ ПЛАНОВ НЕ МЕНЯЕТ»

08

Владимир Жидкин о строительстве недвижимости в ТиНАО в условиях пандемии

ТЕМА НОМЕРА:

Девелопмент будущего



Россия пережила уже не одну экономическую катастрофу. Однако, по мнению экспертов, нынешняя ситуация не подходит ни под один из известных сценариев. Нынешний кризис отличается от всех предыдущих, поскольку еще не было такой большой по охвату стран пандемии и таких жестких карантинных мер, потребовавших закрытия границ практически во всем мире.

С. 4

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

Олег Шапиро, архитектор, сооснователь бюро Wowhaus



В крупных городах России уже изменилась схема потребления. Если раньше в торговые центры шли за покупками, а затем потребителя там удерживали всевозможными развлечениями, то сейчас людей привлекают возможности потребления впечатлений, культурных программ (торговая функция оказывается вторична). Сейчас ТЦ – готовая всепогодная и сравнительно новая инфраструктура с подведенными сетями и транспортной доступностью. Надо перепрограммировать пространство с учетом сложившихся обстоятельств и просчитать новую экономическую модель.

Под МКАД подкопаются

Новый участок салатовой линии метро будет полностью подземным

■ Виктор Дмитриев

В понедельник Сергей Собянин осмотрел ход строительства станции «Лианозово» на новом отрезке Люблинско-Дмитровской линии метро. Участок длиной 6,9 км пройдет вдоль Дмитровского шоссе. «Изначально часть Люблинско-Дмитровской ветки за МКАД планировалось построить в наземном исполнении. Но недавно по просьбе местных жителей мы приняли решение, что эта ветка будет полностью подземной, в том числе и на участке за Московской кольцевой автодорогой», – отметил мэр.

На новом участке Люблинско-Дмитровской линии построят три станции: «Улицу 800-летия Москвы», «Лианозово» и «Физтех». Сейчас конечной является «Селигерская», которая была открыта для пассажиров в марте 2018 года. «Теперь работаем над тем, чтобы продлить ветку метро дальше – в район Лианозово и в поселок Северный», – сказал Сергей Собянин.

По мнению столичного градоначальника, строительство ветки метро под землей позволит сократить объемы работ по переустройству и выносу инженерных коммуникаций, минимизировать перекрытие дорог на время строительства, снизить воздействие шума и вибрации на близлежащие жилые дома и исключить влияние погодных условий на эксплуатацию линии, что снизит эксплуатационные затраты.

По мнению экспертов, этот участок столичной подземки на



Сергей Собянин (слева), глава стройкомплекса Андрей Бочкарев (справа) и гендиректор «Мосмостростроя» Сергей Жуков на площадке строительства станции метро «Лианозово»

севере Москвы улучшит транспортное обслуживание порядка 400 тыс. человек, проживающих и работающих в районах Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский, Лианозово, в поселке Северный и сократит время поездок по городу на 15–20 минут. Снизит нагрузку на конечные станции Серпуховско-Тимирязевской и отчасти Калужско-Рижской линий метрополитена и позволит сократить интенсивность движения автотранспорта на Дмитровском шоссе, а также на участках местной улично-дорожной сети.

Подрядчики доложили мэру, что в настоящее время завершена проходка левого перегонного тоннеля между площадкой

“**УЧАСТОК СТОЛИЧНОЙ ПОДЗЕМКИ НА СЕВЕРЕ МОСКВЫ УЛУЧШИТ ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ПОРЯДКА 400 ТЫС. ЧЕЛОВЕК**”

за станцией «Селигерская» и «Улицей 800-летия Москвы». Строительство левого перегонного тоннеля от станции «Улица 800-летия Москвы» до «Лианозово» выполнено на 85% – пройдено 1,5 тыс. метров – и завершится этим летом. Его ведет тоннелепроходческий комплекс «Клавдия». Проходку правого перегонного тоннеля планируется начать в феврале будущего года.

В ноябре 2020 года ТПМК «Анастасия» приступит к строительству левого перегонного тоннеля от станции «Лианозово» в сторону станции «Физтех». Развернуты работы по сооружению станций «Лианозово» и «Улица 800-летия Москвы». «На станции «Лианозово» мето-

дом «стена в грунте» выполнены ограждающие конструкции котлована, пробурены скважины водопонижения. Сейчас метростроители разрабатывают грунт котлована станции, параллельно ведутся монолитные и гидроизоляционные работы», – сказал заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев.

Станция «Лианозово» будет мелкого заложения с двумя вестибюлями, выходящими к Дмитровскому шоссе и Дубнинской улице и остановкам наземного транспорта. Она обеспечит пересадку на одноименную платформу МЦД-1.

В шаговой доступности от нее расположены жилые кварталы районов Лианозово и Дмитровский, жители которых получают собственную станцию, и им больше не нужно будет ездить на уличном транспорте до «Алтуфьево».

По задумке архитекторов, дизайн станции «Лианозово» выполнит в сдержанных тонах. Основными цветами станут темно-серый и бежевый. Колонны, потолок и путевые стены облицуют металлическими панелями, пол – полированными плитами светло-серого гранита и габродибаза. Наземные павильоны оформят салатowymi панелями – по цвету Люблинско-Дмитровской линии метро.

На строящейся станции «Улица 800-летия Москвы» частично выполнены работы по перекладке инженерных коммуникаций. Ведется устройство ограждающих конструкций методом «стена в грунте». Построена и введена в эксплуатацию обьездная дорога длиной 500 метров.

Вирус снимает корону

Москве удалось избежать худшего сценария распространения COVID-19



Москва начала постепенно снимать ограничения, связанные с COVID-19

■ Евгений Калинин

Столичные власти начали частичное ослабление ограничений с эпидемией коронавируса. Возобновили работу городские стройки и предприятия. Постепенно наращиваются объемы оказания плановой медицинской помощи жителям. Москве удалось избежать худшего сценария распространения инфекции, заявил мэр Сергей Собянин на совещании у президента

России Владимира Путина по санитарно-эпидемиологической обстановке в стране.

Москва первой в России столкнулась с COVID-19. Сергей Собянин подтвердил, что столица готовилась к различным сценариям развития пандемии, поэтому в городе создавали дополнительные места в больницах, была развернута система массового тестирования людей и оказания амбулаторной и стационарной помощи, а также был принят ряд жестких ограничительных мер.

«В апреле и мае на борьбу с коронавирусом мы направили две трети мощностей московского здравоохранения, что помогло спасти тысячи жизней. Благодаря этим мерам, которые были поддержаны президентом и правительством страны, благодаря москвичам, которые достаточно строго и с полным пониманием ситуации выполняли требования, связанные с ограничениями и самизоляцией, а также благодаря работе медицинского сообщества ситуацию удалось стабилизировать. Можно уже с уверенностью ска-

зать, что нам удалось избежать худшего сценария, который разворачивался в ряде мегаполисов мира», – сказал столичный градоначальник.

Сергей Собянин напомнил, что ежедневно в медицинских лабораториях города делается свыше 50 тыс. тестов ПЦР (высокоточный метод выявления инфекционных заболеваний. – «МП»). Несмотря на увеличение объемов тестирования, число выявляемых случаев заражения коронавирусной инфекцией за сутки стало в два раза меньше, чем было на пике пандемии, снизившись с 6 до 3 тыс. При этом тесты на COVID-19 сейчас берут в обязательном порядке как у пациентов с признаками ОРВИ, пневмонии, так и у всех, кто общается с людьми, у которых выявлена эта инфекция. Организован скрининг (первичное обследование. – «МП») медицинских и социальных работников, коммунальщиков и полицейских, которые часто контактируют с горожанами. Тестирование на коронавирус проходят и пациенты неинфекционных больниц.

При этом мэр подчеркнул, что врачи по-прежнему продолжают бороться за жизнь пациентов, госпитализированных на пике пандемии, спасая большинство из них. «Очевидно, что самая тяжелая фаза борьбы за жизнь этих людей придется на май. Поэтому количество смер-

тей от коронавируса в этом месяце будет значительно выше, чем в апреле. Очень важно и то, что количество ежедневно поступающих в московские клиники тяжелобольных уменьшилось в два раза – до тысячи человек. Количество выписываемых из клиник пациентов сегодня тоже практически в два раза больше числа тех, кто туда попадает. Вдвое сократилось и число пациентов с пневмонией», – отметил Сергей Собянин.

Он также напомнил, что снижающиеся темпы распространения COVID-19 позволили две недели назад разрешить работу промышленным предприятиям и строительным организациям города. В Москве возобновилось строительство жилья, дорог, школ, детских садов и других важных объектов.

Мэр также подчеркнул, что для дальнейшего улучшения ситуации в столице необходимо сохранять действующие ограничения до 31 мая, в том числе и масочный режим, передвижение по пропускам, а также санитарные требования для действующих предприятий. «Это будет гарантия того, что мы не ухудшим ситуацию с заболеваемостью коронавирусом в нашем городе. А ее постепенная нормализация позволит нам и дальше активизировать те или иные сферы экономики и стабилизировать жизнь мегаполиса», – подчеркнул Сергей Собянин.

Метро в своем стиле

На конкурс по оформлению станций подземки поступило 78 заявок

■ Лев Новожилов

Завершился прием заявок на участие в международном конкурсе на разработку архитектурно-художественного облика станций «Проспект Маршала Жукова» Рублево-Архангельской линии и «Кленовый бульвар 2» Бирюлевской. Свои предложения прислали 78 команд из 12 стран мира.

Как сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев, количество участников по сравнению с прошлым конкурсом 2018 года выросло на 50%. Всего было подано 78 заявок от команд из 12 стран. В составе участников 113 компаний, из которых 52 будут участвовать индивидуально, а 61 – в составе мультинациональных консорциумов. Помимо россиян заявки подали архитекторы из Италии, Великобритании, Испании, Нидерландов, Японии, Венгрии, Германии, Китая и других стран.

Как считает главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, международный интерес к реализуемому в столице проектам позволяет выйти на новый уровень работы. «По количеству заявок и числу стран-участниц мы видим, что конкурсы в России вызывают неподдельный интерес у международного архитектурного сообщества, и что особенно ценно – эти связи не утрачиваются, даже несмотря на сложившуюся обстановку в мире. Новый конкурс позволит признанным экспертам выйти на еще более высокий уровень, а начинающим специалистам даст шанс раскрыть свой потенциал и стать узнаваемыми в профессиональной среде. Уровень конкуренции за выход в финал будет предельно высок, а борьба максимальной упорной. Вполне возможно, что такой мощный творческий импульс запустит новый виток развития всего Московского метрополитена», – пояснил Сергей Кузнецов.

Напомним, 15 апреля в Москве стартовал очередной открытый международный конкурс на разработку архитектурного облика перспективных станций на двух линиях Московского метрополитена – «Проспект Маршала Жукова» Рублево-Архангельской линии и «Кленовый бульвар 2» Бирюлевской линии. 2 июня в ходе первого заседания жюри выберет десять финалистов (по пять для каждой станции), которые продолжат борьбу во втором этапе конкурса и предложат свое видение оформления будущих станций.

Хорда заедет в Люберцы

Утвержден проект строительства участка дороги за МКАД

■ Екатерина Шмелёва

Столичные власти в полном объеме согласовали проект Северо-восточной хорды (СВХ) за пределами МКАД: дорога пройдет через районы Косино-Ухтомский и Некрасовка до Люберец. Строительство будет вестись в два этапа и начнется на участке, примыкающем к Московской области. Сначала планируется Покровскую улицу соединить с Зенинским шоссе, а потом от Покровской улицы построить участок до Косинского шоссе. В перспективе СВХ получит выход на новую скоростную магистраль Москва – Нижний Новгород – Казань.

В настоящее время СВХ выходит на МКАД через Косинскую развязку, а далее начинаются дороги, которые по своим характеристикам не соответствуют требованиям, предъявляемым к современным трассам. Столичные власти планируют модернизировать имеющуюся дорожную инфраструктуру и сделать ее частью хордовой магистрали.

На первом этапе будут строить участок от Покровской улицы до Зенинского шоссе, которое берет начало у границ Московской области и проходит через окрестности Люберец. Этот проект уже согласован. Будут сделаны основной ход, боковые проезды в обоих направлениях, путепровод на пересечении с Проектируемым проездом № 6656а и три подземные пешеходные переходы.

На днях власти утвердили также второй этап строительства СВХ за МКАД. «Он предусматривает строительство участка основного хода СВХ от Косинского шоссе до Покровской улицы», – поясняет председатель Москомэкспертизы Валерий Леонов. – В рамках проекта запланированы еще две эстакады: одна – на пересечении хорды с Лухмановской улицей, вторая – на стыке с Покровской. Оба путепровода будут шестиполосными, как и сама магистраль. На всем участке предусмотрена организация непрерывного движения. Здесь обустроят переходно-скоростные полосы, тротуары, съезды и примыкания к существующей и проектируемой улично-дорожной сети».

Продление СВХ за МКАД до границы с Подмосковьем, а в перспективе ее соединение с высокоскоростной магистралью Москва – Нижний Новгород – Казань позволит в полной мере использовать возможности нового транспортно-пересадочного узла, который возводится около станции метро «Лухмановская». Именно здесь столичные власти планируют разместить один из самых крупных городских автовокзалов.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ.
КОМПЛЕКС ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

МОСКОВСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА

АДРЕС РЕДАКЦИИ:
125009, Москва, Романов переулок, д. 5
Телефоны: +7 (495) 419 93 88
mperspektiva@mail.ru
mperspektiva.ru

Генеральный директор:
Мельников С.О.

РЕДАКЦИЯ:
Главный редактор объединенной редакции:
Пастушин А.В.
Руководитель отдела газеты и спецпроектов: Шибанов А.А.
Компьютерная верстка:
Цымбал А.С.
Корректур: Завьялова Л.Г., Крикунова Г.В.
Отдел рекламы и маркетинга:
Мытник О.Г.

ГАЗЕТА ЗАРЕГИСТРИРОВАНА в Комитете РФ по печати. Свидетельство о регистрации № 01 2265 от 30.12.98 г. При использовании материалов ссылка на газету «Московская перспектива» обязательна. Мнение редакции и авторов не всегда совпадают. Статьи в рубрике «Ситуация» и под знаком © публикуются на правах рекламы.

ОТПЕЧАТАНО ОАО «Московская газетная типография». 123995, Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1. Тел./факс 8 (499) 259-53-54 (доб. 1025). E-mail: kabanova@mosgt.ru Заказ № 0935 Общий тираж 102 000 экз.

РАСПРОСТРАНЕНИЕ:

Газета распространяется бесплатно на собственных стойках в Мосгордуме, мэрии Москвы, в Комплексе градостроительной политики и строительства города Москвы, префектурах, Москомархитектуре, Мосгосстройнадзоре, Москомнаследия и других комитетах и департаментах правительства Москвы, а также в VIP-залах и залах официальных делегаций столичных аэропортов, в терминале бизнес-авиации а/л «Внуково», в сети кофеен «Кофемания», в выставочных комплексах «Гостинный Двор», «Экспоцентр», ВВЦ, «Дом на Брестской», в бизнес-центрах и гостиницах, на территории новой Москвы, во всех центрах госуплуги города Москвы.

Каланчевка уходит под землю

В центре Москвы появится современный транспортный хаб

■ Максим Клинский

В Москве продолжается активная модернизация железнодорожной инфраструктуры. Масштабные работы развернулись на участке Каланчевская – Курская. Там планируется к двум существующим главным путям пристроить еще два. Это позволит серьезно увеличить пропускную способность ж/д узла, по которому уже ходят поезда МЦД-2, а в перспективе добавятся еще и составы МЦД-4. Сама станция Каланчевская фактически будет построена заново. Вместо утилитарных платформ вырастет современный транспортный хаб.

Главная точка слияния крупнейших транспортных артерий столицы – трех вокзалов, станций метро «Комсомольская» и платформы МЦД Каланчевская – выглядит весьма разрозненно. Между собой одним контуром соединены только подземка и железнодорожные хабы. Однако в ближайшем будущем в этот транспортно-пересадочный узел вплетутся еще два направления Московских диаметров – МЦД-2 и 4.

Перегон Москва-Каланчевская – Москва-Курская, расположенный на так называемой Алексеевской соединительной линии, считается одним из самых важных и сложных участков МЖД. Без его развития невозможна дальнейшая реализация проекта МЦД. Чтобы увеличить пропускную способность и организовать движение большого количества поездов, необходимо построить еще два дополнительных пути. Причем в условиях сложившейся городской застройки.

Платформу Каланчевская также ждет преобразование: вестибюль с турникетами и кассами уберут под землю, он соединит между собой метро, вокзалы и станцию МЦД. Все направления будут в шаговой доступности, это позволит делать пересадки в два раза быстрее и не выходя на улицу.



На ж/д станции Каланчевская начали строительные работы

© МИХАИЛ КОТОВСКИЙ



ПЛАТФОРМУ КАЛАНЧЕВСКАЯ ЖДЕТ ПРЕОБРАЗОВАНИЕ: ВЕСТИБЮЛЬ С ТУРНИКЕТАМИ И КАССАМИ УБЕРУТ ПОД ЗЕМЛЮ, ОН СОЕДИНИТ МЕЖДУ СОБОЙ МЕТРО, ВОКЗАЛЫ И СТАНЦИЮ МЦД

Над платформой появятся навесы, которые укроют пассажиров от дождя, снега и прямых солнечных лучей. Узнать всю необходимую информацию можно будет на информационных стелах и табло с современным светодиодным освещением. Под землей возведут вестибюль с кассовыми павильонами, туалетами, эскалаторами и лифтами для маломобильных граждан. «Обновленная станция станет ядром будущего крупного транспортного узла, обеспечивающего пересадку пассажиров между маршрутами МЦД-2 и МЦД-4. Также будет обеспечена возможность комфортной пересадки на станцию метро «Комсомольская» и удобная доступность трех вокзалов, расположенных на площади», – отметил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев.

«Здесь сконцентрированы все ресурсы и возможности – инвестиционные, проектные, рабочие, – для того чтобы уско-

рить модернизацию участка. Железнодорожная инфраструктура центрального транспортного узла является ключевой для обеспечения нормальной жизни города, горожан, комфортного проезда до дома и до работы», – отметил мэр Москвы Сергей Собянин, который ознакомился с ходом работ на минувшей неделе.

Реконструкция участка, по его словам, продлится до начала 2023 года, хотя по существующим нормативам должна была бы завершиться только к 2025 году.

На время проведения работ для пассажиров построены временная платформа и пешеходный мост. В дальнейшем по одному из новых путей будет временно организовано движение поездов в реверсивном режиме, что позволит провести реконструкцию существующих путей.

Кроме того, по проекту будут построены три железнодорожных путепровода на Комсомольской площади и пешеходный переход в Хомутовском

тупике, реконструированы три автомобильных путепровода на улицах Новой Басманной, Старой Басманной и Казакова, а также будут возведены подпорные стены общей протяженностью 1,86 километра.

Как рассказал главный архитектор столицы Сергей Кузнецов, ж/д путепровод на Комсомольской площади получит архитектурный облик, изначально задуманный его создателем архитектором А.В. Шусевым. «Мы консультировались с коллегами из Архнадзора и департамента культурного наследия и решили, что реконструкция должна не только решать практическую транспортную задачу, но и отдать дань уважения великому автору. В проекте мы предлагаем вернуться к первоначальному эскизам Шусева и сделать высокие изогнутые металлические фермы. С технической точки зрения конструкция путепровода станет более прочной, чтобы выдержать увеличившуюся нагрузку», – пояснил Сергей Кузнецов.

На реконструкции участка от Каланчевской до Курской работают 500 человек. «Все распоряжения Роспотребнадзора неукоснительно исполняются. Рабочие используют индивидуальные средствами защиты. За этим следят и бригадиры, и прорабы», – сообщил заместитель генерального директора ОАО «РЖД» Олег Тони.

На время проведения работ между Каланчевской и Курским вокзалом некоторые поезда дальнего следования, проезжающие транзитом через Москву, будут переведены на Московское центральное кольцо. Для высадки пассажиров на станции Локомотив МЦК планируется построить специальную платформу: выйдя из вагона, люди сразу смогут пересечь на кольцо или на станцию «Черкизовская» столичного метрополитена.

После реконструкции пропускная способность участка Каланчевская – Курская увеличится со 178 до 353 пар поездов в сутки. Это позволит сократить минимальный интервал движения поездов с 6 до 2,5 минуты.



ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Андрей Бочкарев,
заместитель мэра
Москвы по вопросам
градостроительной
политики и строительства

Строительство метро в Москве в последние годы ведется небывалыми темпами. Линии вышли за пределы МКАД, реализуется самый масштабный за всю историю метро проект по строительству Большой кольцевой линии, не имеющей мировых аналогов по протяженности. Уже открыты и принимают пассажиров несколько участков кольца, на других активно ведется проходка тоннелей.

Так, недавно тоннелепроходческий комплекс «Светлана» завершил проходку второго участка левого перегонного тоннеля между станциями «Нижегородская» и «Текстильщики» на восточном участке Большой кольцевой линии метро. Проходка велась на глубине от 11 до 22 метров в непростых гидрогеологических условиях по смешанным грунтам под действующей железной дорогой, путепроводом «Текстильщики-2» на Волгоградском проспекте и действующей Таганско-Краснопресненской линией метро. Несмотря на все эти сложности, работы были завершены в срок. Стартовала и проходка вспомогательной ветки, предназначенной для перегона локомотивов между Большим кольцом и новой радиальной линией – Коммунарской. Проходку же всех тоннелей на Большой кольцевой линии мы планируем закончить ориентировочно в марте будущего года.

Как известно, проходка тоннелей в Москве не останавливалась, а с 12 мая возобновились и остальные виды работ на всех строящихся станциях. Утущенное время метростроители оперативно наверстают.

Кроме того, на сегодняшний день мы фактически завершили работы по утверждению трассировки двух новых линий – Рублево-Архангельской и Бирюлевской. В ближайшие месяцы полностью finalizируем все вопросы, связанные с расположением станций. Строительству Бирюлевской ветки мы наметили на 2023–2025 годы, и ее проектирование уже началось. К сооружению Рублево-Архангельской линии приступим в 2021–2022 годах, но на некоторых участках уже сейчас фактически началось строительство – в частности, возводится камера съездов со станции «Улица Народного Ополчения» Большого кольца на будущую ветку. Соблюдая баланс безопасности людей и необходимых темпов, мы и впредь будем выполнять все обязательства по строительству подземки. И уже в самом скором времени практически все крупные жилые массивы Москвы будут находиться в шаговой доступности от станций метро.

14,3

ТЫС. ЧЕЛОВЕК ЗАДЕЙСТВОВАНЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МЕТРО В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ

Инфекцию не пускают на стройки

Мосгосстройнадзор тщательно проверяет стройплощадки на выполнение мер по профилактике COVID-19

■ Сергей Чаев

После запуска строек Мосгосстройнадзор приступил к контролю соблюдения требований по профилактике COVID-19 на возводимых объектах. Вместе с начальником отдела управления санитарно-эпидемиологического надзора комитета Анной Непринцевой корреспондент «Московской перспективы» 21 мая побывал на строительстве многофункционального центра по адресу Грузинский Вал, 11.

Комплекс «Тверская Плаза IV» – масштабная стройплощадка на участке между Грузинским Валом и железнодорожными путями Белорусского направления. Здания высотой 12 и 20 этажей с двумя подземными уровнями и общей площадью 92 тыс. кв. метров возводятся на едином стилобате. Генподрядчиком проекта выступает турецкая компания «Ант Япы», которая, как и другие строительные организации, обязана соблюдать меры по профилактике распространения на объекте



На стройплощадках соблюдаются все противоинфекционные меры

© ФОТО АВТОРА

коронавирусной инфекции. То, что стройка заработала, видно издали по вращающейся стреле башенного крана.

Изучив на входе мое журналистское удостоверение, охранники передали меня в руки молодых людей в белых защитных комбинезонах и шлемах с прозрачными масками. Бесконтактным термометром мне измерили температуру и рекомендовали сменить маску и перчатки на но-

вые, предварительно обработав руки антисептиком. Только после этого проход на стройплощадку был разрешен. «Чтобы стройка действовала, необходимо строго выполнять все требования по профилактике распространения коронавирусной инфекции. Особое внимание должно уделяться состоянию здоровья строителей: измерению температуры работников при входе на объект, в течение рабочего дня и после

окончания работ перед выходом со стройплощадки», – пояснила Анна Непринцева.

«Если у человека, прибывшего на объект, температура нормальная и отсутствуют симптомы ОРВИ, он обеспечивается маской, перчатками и только после этого допускается на стройплощадку. Если температура повышенная, сразу же направляем в медучреждение по месту жительства. Наша задача – исключить

попадание на стройку лиц с признаками простудных и инфекционных заболеваний. Для тех, кого допустили на объект, на асфальте красной краской сделана разметка, предупреждающая, на какой дистанции друг от друга люди обязаны находиться во время работы», – пояснил при проверке координатор проектов компании Аргун Кочулу.

Как подтвердили сами рабочие, они меняют защитные маски не реже одного раза за три часа. Дверные ручки в часто посещаемых помещениях заменены большими Г-образными скобами, позволяющими открывать двери согнутой в локте рукой, не притрагиваясь к ним ладонями. «Общая дезинфекция стройки проводится ежедневно, а в служебных помещениях и местах общего пользования влажная уборка с применением дезинфицирующих средств выполняется каждые четыре часа. Все рабочие поверхности дополнительно обрабатываются антибактериальными средствами», – заверил проверяющих Аргун Кочулу.

Инвентарь для уборки офисных помещений и туалетов промаркирован и хранится в отдельно стоящих шкафах.

Офисы на строительной площадке оборудованы в бытовых вагончиках. Перед входом висит напоминание, что в помещении разрешается присутствие только одного человека. В зале совещаний, откуда руководители подразделений по очереди могут проводить видеоконференции с сотрудниками, работающими на удаленке, установлены кварцевые лампы.

Помещения санузлов дополнительно обрабатываются горячим паром. В общем доступе и большом количестве на стройке находятся санитайзеры и дозаторы с антисептиками, в местах общего пользования установлены дополнительные умывальники.

Инспектору была предоставлена копия договора на утилизацию медицинских отходов – перчаток, масок. «Использованные средства индивидуальной защиты мы централизованно собираем и перед отправкой герметично упаковываем в двойные полиэтиленовые пакеты», – подтвердил представитель генподрядной организации.

Сейчас на объекте трудятся около 200 человек. Работы вы-

полняются поэтапно. Ведется бетонирование строительных конструкций, продолжается разработка котлована и распорка его стен, работы по гидроизоляции. «Стройка организована таким образом, чтобы бригады не взаимодействовали друг с другом. У каждой из них – отдельный фронт работы, за каждым сотрудником закреплено конкретное место. Строго соблюдается двухметровая дистанция. Перемещаться по площадке и заходить на другие участки рабочие могут только в соответствии со своими прямыми обязанностями», – заверил Аргун Кочулу.

Обедают в столовой рабочие теперь не все вместе, а по четыре захода с часовыми промежутками, чтобы за это время можно было убрать и продезинфицировать помещение. Рассаживаются на расстоянии друг от друга. Посуду для утилизации или последующей обработки забирает поставщик еды.

«Нарушений требований по профилактике коронавирусной инфекции на объекте не выявлено», – подытожила Анна Непринцева после детальной проведенной проверки.

04 | мнение развитие

Реновация онлайн с Москвой

Электронные публичные слушания пользуются популярностью у горожан

■ Елена Егоршина

Электронные публичные слушания, на которые мэрия была вынуждена перейти из-за пандемии коронавируса, оказались востребованы у жителей. Итоги первых обсуждений свидетельствуют, что в них принимают участие в несколько раз больше горожан, чем в обычном формате. Специальный раздел на портале «Активный гражданин» позволяет участникам в любое удобное время, не выходя из дома, ознакомиться с материалами проекта, внести замечания или предложения и проголосовать.

Первые слушания в режиме онлайн столичные власти объявили во второй половине апреля, когда стало понятно, что запрет на проведение массовых мероприятий может продлиться. Представители Москомархитектуры подчеркивали, что электронный формат ни в коей мере не ограничивает права граждан, неравнодушных к судьбе своих районов. Напротив – дистанционное участие дает им дополнительные возможности. А в сложной эпидемической обстановке это еще и вопрос безопасности. «Активный гражданин» работает круглосуточно: ознакомиться с проектами и оставлять свои отзывы можно в любое время и из любого места. Система надежна: для авторизации предусмотрена многоступенчатая верификация пользователя, а электронный протокол невозможно подделать или потерять», – поясняет руководитель ГКУ «Новые технологии управления» Александр Пищелко.

Чтобы принять участие в обсуждении конкретного проекта, всем гражданам, которые по закону имеют на это право, надо сначала пройти регистрацию на сайте mos.ru и заполнить необходимые данные – в частности, указать адрес своего дома, места работы или принадлежащей недвижимости. После этого они получают доступ к соответствующему разделу на портале «Активный гражданин».



Публичные слушания по всем проектам в столице переведены в онлайн-формат

“

ЧТОБЫ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В ОБСУЖДЕНИИ, НАДО СНАЧАЛА ПРОЙТИ РЕГИСТРАЦИЮ НА САЙТЕ MOS.RU И ЗАПОЛНИТЬ НЕОБХОДИМЫЕ ДАННЫЕ

к проекту раздела на портале «Активный гражданин». В первую очередь на голосование были вынесены проекты реновации в районах Зюзино, Котловка, Кузьминки, Останкинский, Нижегородский и Марфино, материалы по которым уже были подготовлены для очной презентации и обсуждения. Как рассказала «Московской перспективе» одна из участниц слушаний по проекту планировки кварталов 15-17 района Останкино, регистрация не заняла много времени: самой трудоемкой процедурой оказалось сделать фото первой страницы паспорта и прописки и прикрепить их к заданной форме. У людей пожилого возраста на этом этапе могли возникнуть сложности. «После того как данные прошли подтверждение, я получила возможность проголосовать. Для этого предусмотрены три варианта: поддерживать, поддерживаю с предложениями и не поддерживаю», – сообщила жительница, отметив, что, прежде чем сделать выбор, внимательно изучила представленные материалы, в частности, 3D-визуализацию, с высоты пти-

чьего полета демонстрирующую, как будет выглядеть микрорайон после реновации. На месте своей пятиэтажки она увидела новый дом, а рядом ФОК и еще одну школу. Из презентации также следовало, что территорию благоустроят: в междворовом пространстве появятся современные архитектурные формы и ландшафтный дизайн.

В настоящее время публичные слушания по проектам реновации в районах Зюзино, Котловка, Кузьминки, Останкинский, Нижегородский и Марфино уже завершились. По данным Москомархитектуры, в целом в них планируется снести 540 домов и возвести 325 новостроек. Предусмотрено строительство новых школ (в том числе музыкальных), детских садов, библиотек, хоккейных и игровых площадок, физкультурно-оздоровительных комплексов. «Разработанная планировка кварталов создаст новый облик районов. Они станут более современными и комфортными для проживания и времяпрепровождения. Все необходимое появится в шаговой доступности,

улучшится и дорожно-транспортная сеть», – отмечает глава ведомства Юлиана Княжевская.

10 мая закончились также публичные слушания по проектам реновации в районах Головинский, Перово, Хорошево-Мневники, Зюзино, Кузьминки, Южное Медведково, Пресненский и Черемушки. Отдельно москвичи обсудили реорганизацию промзоны в Хорошево-Мневниках и проекты развития улично-дорожной сети между Каширским и Варшавским шоссе, а также в районе Нагорный, где за счет создания дополнительных транспортных связей будет улучшен подъезд к станции метро «Нагатинская» и «Нагорная». Большой интерес у горожан, по словам Княжевской, вызвали электронные публичные слушания по пешеходным переходам. «В среднем по каждому проекту приняли участие 663 человека. Притом что в 2019 году по аналогичным проектам на публичных слушаниях в очном формате в среднем участвовали 100 человек», – сообщила она. Эти цифры, считает Александр Пищелко, говорят о высокой заинтересованности жителей в новом формате общественных обсуждений. «Работа над улучшением сервиса в рамках платформы «Активный гражданин» ведется непрерывно, и мы благодарны жителям за обратную связь и предложения, как сделать этот формат еще удобнее», – отмечает чиновник.

18 мая стартовали публичные слушания по программам реновации в районах Богородское, Перово и Соколиная Гора. В проекты планировок вошел 391 дом. Наряду с масштабным строительством социальной инфраструктуры и благоустройством их особенностью станет сохранение ценных зданий, построенных советскими архитекторами в середине XX века. В Перове таких домов три, в районе Соколиная Гора – два. Их планируется перепрофилировать под социальные объекты и гармонично вписать в новую жилую застройку. Свои предложения и замечания жители могут вносить до 31 мая.



МНЕНИЕ

Олег Шапиро,
архитектор,
сооснователь бюро
Wowhaus



«В крупных городах России уже изменилась схема потребления»

В архитектурном сообществе на фоне пандемии и кризиса начались разговоры о возможном сносе торговых центров и появлении на их месте застройки другого типа. Об этом, в частности, заявил в начале мая главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов. О возможной судьбе торцентров размышляет архитектор Олег Шапиро. «После карантина ТЦ ждет новая реальность, но дело даже не в пандемии. В США и Китае тенденция отмирания офлайн-продаж появилась задолго до введения карантина и пандемического всплеска интернет-торговли (в США, по прогнозам Credit Suisse, к 2022 году должны закрыться 25% крупных ТЦ; посещаемость офлайн-магазинов в 2019 году упала на 11,4%).

Понимая тренд, мы в бюро Wowhaus стали думать о том, как можно адаптировать ТЦ. В крупных городах России уже изменилась схема потребления. Если раньше в ТЦ шли за покупками, а затем потребителя там удерживали всевозможными развлечениями, то сейчас людей привлекают возможности потребления впечатлений, культурных программ (торговая функция оказывается вторична). В скором времени это приведет к деградации традиционной экономической модели ТЦ. Сейчас ТЦ – готовая всепогодная и сравнительно новая инфраструктура с подведенными сетями и транспортной доступностью. Надо перепрограммировать пространство с учетом сложившихся обстоятельств и просчитать новую экономическую модель.

Сотрудники крупных компаний теперь смогут частично работать на удаленке и оставаться в дневное время в своем спальном районе. Появление активной платежеспособной дневной аудитории сформирует запрос на насыщение этих районов всеми городскими сервисами. Это могло бы привести к формированию в Москве так называемых субцентров.

Субцентры – предмет долгих обсуждений архитекторов и урбанистов, ранее скорее теоретический, поскольку их становлению препятствовала логика развития города. Москва исторически имеет радиально-кольцевую структуру с центральной частью, где сосредоточены все городские активности. К тому же гигантские спальные жилые массивы практически монофункциональны. Причем квартиры здесь начинаются сразу от уровня земли, что исключает возможность превращения первых этажей во что-то более-менее открытое и активное. Многочисленное дневное население этих районов состояло в основном из детей, школьников и пенсионеров.

Рост числа работающих на удаленке офисных служащих и обучающихся дистанционно студентов меняет дневной состав спальных районов. Новые дневные резиденты, безусловно, сформируют запрос на более качественную и разнообразную среду, включающую общественные, культурно-образовательные и комьюнити-центры.

Малый бизнес (кафе, рестораны, парикмахерские, всевозможные курсы, кружки) после пандемии не потянет аренду помещений в центре города. Торговые центры, в свою очередь, будут заинтересованы в поиске новых арендаторов, а огромное количество потребителей – в появлении новых качественных точек в непосредственной близости от мест их проживания. Вполне возможно, что мы увидим вторую волну джентрификации – уже не промышленных территорий, а торговых центров».

Оазисы «ржавого пояса»

До конца года в бывших промзонах построят около 3,2 млн кв. метров недвижимости

■ Наталья Кроп

Более трети недвижимости, намеченной к вводу в этом году в столице, планируется возвести на территории бывших промышленных и коммунальных зон – 3,2 млн кв. метров из 8,2 млн. Об этом на прошлой неделе заявил глава департамента градостроительной политики Сергей Лёвкин. При этом строятся не просто жилые корпуса, а полноценные микрорайоны с объектами производственного и офисного назначения, необходимой социальной инфраструктурой: детскими садами, школами, поликлиниками.

Новые районы

По данным стройкомплекса столицы, сейчас в стадии реорганизации находится 70% промышленных территорий города. В частности, недавно ввели два бизнес-центра: «Савеловский Сити» в Бутырском районе и «Фили Град» – в Филих. Оба построены на площадках бывших столичных предприятий. По данным руководителя Москомстройинвеста Анастасия Плятовой, общая площадь объектов составляет 77 тыс. кв. метров,

здесь создадут около 17 тыс. рабочих мест.

Но в промзонах строят не только бизнес-центры. Так, председатель Мосгосстройнадзора Олег Антосенко на прошлой неделе рассказал, что в производственной зоне № 15 «Алексеевские улицы» на северо-востоке города введено в эксплуатацию здание гостиницы с апартаментами Ibis. На северо-западе столицы, в Зеленограде, часть коммунальной зоны «Александровка» передадут под строительство спортивного объекта и МФЦ. Для этого, по словам Плятовой, Градостроительно-земельная комиссия внесла изменения в Правила землепользования и застройки.

Наконец, самое свежее решение касается Москворешкой плодовоовощной базы, работавшей ранее в районе Москворечье-Сабурово на юге столицы. Москомархитектура согласовала проект строительства здесь жилых домов. Его ранее уже рассматривал Архсовет, но от правил на доработку. По новой версии башни со стилобатом, которые станут первой очередью проекта редевелопмента территории, будут украшены мозаикой. По оценке главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова, в целом новые объ-



Проект реорганизации промзоны на пересечении ТТК и Звенигородского шоссе

екты довольно качественные и отвечают всем современным требованиям жилого строительства. Кроме того, от стилобата между башнями возьмет начало бульвар, который станет центральной прогулочной зоной этого места.

По смешанному типу

На Боровском шоссе идет активное освоение промзоны «Востряково». После редевелопмента ЗИЛа и завода «Серп и Молот», пик развития которых пришелся

на 2019 год, проекты реорганизации промзон «Востряково» в Солнцево и «Грайворонов» в Нижегородском районе Москвы считаются наиболее крупными. Олег Антосенко рассказал, что недавно в рамках проекта «Мещерский лес», который реализуется в районе Востряково, было выдано разрешение на строительство детского сада, в активной стадии находится возведение школы. При этом компания ПИК даже собирается построить здесь бомбоубежище.

Стоит заметить, что принцип смешанной застройки при освоении промтерриторий обычно является основным. Например, так поступила компания AFI Development при ревитализации «Калошино». Сегодня промзона, граничащая с Метрогородком, представляет собой малопризывательный, даже маргинальный уголок столицы, говорит Сергей Кузнецов. Новая застройка должна «оздоровить» территорию. Эстетике новых районов уделяется существенное внимание. Фасады домов переменной этажности будут выполнены с применением керамического кирпича и фиброцементных панелей в бежево-коричневой гамме. «Украшением квартала станет озелененный двор – фактически небольшой ландшафтный парк, композиционно решенный в виде «острова». В центре расположатся зоны отдыха и спорта для людей всех возрастов. В частности, предусмотрены зоны для волейбола, настольного тенниса, гимнастические тренажеры», – рассказал Сергей Кузнецов. Двор будет без машин, а заехать в него сможет только специальная техника. Свои автомобили жильцы смогут оставлять в подземном паркинге.

С учетом пандемии

Что касается бывшей промзоны «ЗИЛ», то работы идут в плановом режиме. Инвестор сообщил недавно, что в рамках проекта «ЗИЛАРТ» в течение этого года введен в эксплуатацию дом № 8, идет строительство детского сада, а самая большая в России школа в период пандемии была временно закрыта, на ее базе работает call-центр для консультаций по коронавирусу.

Пандемия еще продолжается, но девелоперы уже сейчас пытаются осмыслить опыт этого непростого периода. Совершенно очевидно, что период самоизоляции стал доказательством ценности удобного и качественного жилья. Отмечают эксперты и важность правильной организации дворовых пространств. Эксперты агентства «Бонтон» говорят, что принцип квартальной застройки, ставший популярным в рамках освоения промзон, способствовал организации внутренних дворов с площадками для отдыха. Одновременно с этим стали появляться и так называемые дворы без машин. Но если раньше это обеспечивало безопасность и комфорт, то в период постепенного выхода из режима самоизоляции стало очевидно, что зонирование территории и отсутствие транспорта позволяют

поддерживать гигиену дворовой среды – вплоть до возможности закрытия дворов от посторонних. Считается также, что внутренние дворы легче поддаются санитарной обработке. Как отмечают в агентстве «Бонтон», особенности прилегающей территории также могут быть актуальными для жителей и после карантина. Отмечается, что наличие собственной набережной или прилегающей к воде территории открывает дополнительные возможности. Можно совершать безопасные прогулки и принимать солнечные ванны буквально рядом с домом. Как показывает статистика, на столичном рынке комфорт-класса доля таких проектов составляет 10%, а в бизнес-классе – 13%.

Эксперты высказывают предположение, что COVID-19 может внести некоторые коррективы в покупательские предпочтения. Чтобы избежать районов с высокой плотностью населения, люди станут интересоваться квартирами в домах средней этажности. Застройщики, которые стали возводить многоэтажки без балконов и лоджий, могут столкнуться с оттоком покупателей, так как эта весна показала ценность любых дополнительных помещений, тем более позволяющих «выйти из квартиры», не покидая ее.

коммерческая недвижимость | 05

Офисы будущего

Как пандемия изменит наши рабочие места

Алексей Синяков

Мир стоит на пороге глобальных изменений, которые нам еще только предстоит оценить. Но в этот раз их причиной стали не война и не обвал мировых рынков. В этот раз человечество изменит то, чего нельзя ни увидеть, ни потрогать, – вирус. Пока политики и экономисты пытаются сохранить устойчивость мировой финансовой системы, строители, архитекторы и консультанты стараются спрогнозировать, как будут выглядеть наши рабочие места после пандемии.

«На наш взгляд, в среднесрочной перспективе существенных изменений в требованиях к организации офисных пространств ждать не стоит, – уверен президент ЗАО «Башня Федерация» Михаил Смирнов. – Для того чтобы девелоперы начали строить по-новому, нужно разработать и внести изменения в большое число документов, регламентов и актов. Девелопмент – это самая инертная отрасль, поэтому каких-либо серьезных обсуждений можно ожидать не раньше 2022 года». В то же время возможные изменения требований к увеличению пространства на одного человека невыгодны застройщикам, потому что это повысит конечную стоимость офисов, уверен эксперт.

Как бы то ни было, уже сейчас компании начали разрабатывать план по возвращению сотрудников в офис, говорит



После завершения пандемии привычные офисные пространства могут сильно измениться

директор департамента офисной недвижимости Colliers International Наталья Боннели. «Безусловно, в течение некоторого времени будет характерен смешанный формат работы сотрудников, с чередованием работы из дома и в офисе, поскольку текущая организация офисного пространства не позволит соблюдать требования регулирующих органов о социальной дистанции, – прогнозирует она. – Гибкость для компаний станет еще более приоритетной задачей в будущем, а некоторые операторы гибких офисных пространств уже готовы перестроить рабочее пространство на своих площадках под запросы потенциальных клиентов».

В свою очередь, президент Градостроительного института

пространственного моделирования и развития «Гипрогор Проект» Михаил Грудинин уверен, что в будущем офисы станут просторнее. «Сейчас согласно СанПиН площадь рабочего места офисного сотрудника не может быть менее 4,5 кв. метра (если установлен плоский монитор). До коронавируса этот показатель мог быть ниже, однако после пандемии нормы изменятся как минимум в два раза», – прогнозирует он.

В то же время необходимость увеличения размеров рабочего пространства для сотрудника с учетом соблюдения требований нормы социальной дистанции, скорее всего, не приведет к абсолютному увеличению размеров офиса, занимаемого компанией, так как будет компенсирована пе-

реводом части сотрудников на режим удаленной работы, считает Михаил Грудинин.

Проектируя новые офисы, архитекторы станут опираться на необходимость сохранять дистанцию между рабочими местами, будут сокращены пространства общего пользования, предполагающие общение большого количества людей, – все, что так активно развивалось до недавнего времени. Тем не менее, по мнению партнера и главного архитектора бюро «Крупный план» Сергея Никешкина, вероятно создание небольших одноместных зон отдыха, в которых можно будет проводить время, соблюдая социальную дистанцию. «Быть может, еще большее распространение получат акустические кабины, – рассуждает

он. – Кроме того, еще большее внимание проектировщикам придется уделять распределению людского трафика, разработке маршрутов внутри офиса, чтобы минимизировать контакты, избежать скученности».

В местах общего пользования получат распространение бесконтактные решения (управляемые голосом лифты, бесконтактные двери, сенсорные датчики на кранах и т.д.), считает Михаил Грудинин. «От массового пользования лифтами придется отказаться, они останутся только для маломобильных граждан, – говорит он. – И, конечно, везде будут перегородки, отделяющие людей друг от друга. Допускаю, что повышенным спросом станут пользоваться малоэтажные здания до пяти этажей, оборудованные эскалаторами вместо лифтов».

Со своей стороны руководитель UNK project Николай Миловидов обращает внимание, что исключительно бизнес определяет то, как должны выглядеть офисные пространства. «Архитектор лишь фиксирует требования, которые помогут офису правильно функционировать, – говорит он. – На мой взгляд, революции в проектировании офисов не будет. Сначала должна произойти революция в функционировании бизнеса, и только после будет дан ответ со стороны пространства». При этом он уверен, что по итогам пандемии какие-то компании придумают, как им жить по-другому, но большая часть доверится вакцинации, и ломать привычный уклад не придется.



МНЕНИЕ

Владислав Спицын,
управляющий партнер
Front Architecture



Агентство Wunderman Thompson, которое каждый год публикует обзор тенденций предстоящего года The Future 100, в текущем году выпустило этот перечень трендов с поправкой на COVID-19. В документе можно ясно увидеть, как резко поменялись тренды: от sharing economy к разграничениям и увеличению дистанции между различными зонами. Офисы теперь, безусловно, станут другими. Компании будут уходить от формата open-space либо внутри этого формата все же разграничивать пространство, например, перегородками из плексигласа или других подобных материалов.

Стремление создавать офисы, полезные для здоровья, следовать велнес-подходу в интерьерах рабочих пространств было еще до коронакризиса. В офисах появились спортивные залы и пространства для релаксации, активно стали применять озеленение живыми растениями, в бизнес-центрах начали проводить уроки йоги и установили вендинговые машины с полезными снеками.

Теперь, когда на первое место выходят вопросы безопасности, приоритет здоровью станет еще более четким, но воплощаться он будет в большей степени в противовирусных мерах – повышенное внимание клинингу, соблюдению социальной дистанции, чистоте и качеству воздуха.

При этом нужно понимать, что многие компании не планируют возвращать всех переведенных на удаленную работу сотрудников в офисы. В первую очередь потому, что не считают целесообразным траты на аренду, тем более что арендные каникулы или снижение ставок предполагаются далеко не везде. Для многих компаний пандемия послужила катализатором назревающих внутренних процессов, которые и так происходили, только медленнее. Многие хотели перевести на удаленку хотя бы часть сотрудников еще до ситуации с коронавирусом, но для этого не было мотивации. Теперь эта мотивация есть. Оставшимся офисным площадкам придется приложить усилия, чтобы привлечь арендаторов. Необходимо обновление устаревших инженерных систем, чтобы сделать их более устойчивыми к эпидемическим факторам.

Любой кризис проверяет жизнеспособность идей и форматов. Заметным трендом последних лет стала мультифункциональность, бизнес-центры превратились в объекты mixed-use, помимо офисов здесь теперь есть фитнес-центры и салоны красоты, кафе и фреш-маркеты, бытовые услуги, зачастую апартаменты, и эта тенденция будет усиливаться.

Время свободных касс

Выживет ли офлайн-торговля в новом чудном мире



60% собственников площадей в российских ТЦ дали скидку арендаторам в размере 50% по итогам апреля 2020 года

Николай Кириллов

За два месяца самоизоляции российские ТЦ лишились не только львиной доли арендных платежей, но и лояльности покупателей, которые распробовали интернет-торговлю. В перспективе владельцев коммерческой недвижимости тоже ждет рост вакантных площадей из-за оттока арендаторов.

Торгцентры переживают сейчас если не катастрофу, то прежде невиданный кризис, причем российский специфика позволяет предположить, что отделается наш рынок куда более серьезными последствиями, чем многие зарубежные, в силу зависимости от сырьевого экспорта, спрос на который минимален.

Сезон скидок

Согласно исследованию консалтинговой компании «Магазин мага-

зинов», в результате мер по нераспространению коронавируса владельцы российских торгцентров потеряют до половины арендных платежей, или более 30 млрд рублей за апрель–май 2020 года. Годовые потери при этом оцениваются в 110 млрд рублей, исходя из сценария постепенного выхода из режима самоизоляции.

«В марте арендаторы начали обращаться к владельцам торговых центров с предложениями по пересмотру условий аренды. Смягчение коммерческих условий (скидка от 20 до 30% на базовую арендную ставку или оплата арендатором только в первую очередь предоставлено арендаторам таких профилей, как развлечения, фитнес, рестораны и кафе. Тем не менее в марте более 70% арендодателей ТЦ Москвы не предоставили скидки по арендной плате или арендные каникулы, но стали рассматривать скидки на апрель», – рассказывает старший аналитик отдела исследований рынка CBRE Екатерина Сизанова.

Сегодня за закрытыми дверями практически неработающих ТЦ происходит торговля, но не вещами, а условиями для арендаторов. При этом скидок хотя бы те, кто не слишком-то пострадал от карантина. «Все ведут себя не совсем адекватно. Например, к собственнику приходит представитель продуктового ритейлера с требованием дать скидку 50%. Мы, как брокеры, спрашиваем, на каком основании, ведь в марте продовольственные магазины имели декабрьскую высокую выручку. Они начинают говорить о туманных перспективах. И порой получают скидки, поскольку это серьезный сетевой бренд. Да, есть объекты, где выручка упала на 40%, однако в целом картина у продуктовых ритейлеров не столь трагична, как у остальных», – рассказывает генеральный директор агентства недвижимости DNA Realty Антон Белых.

По данным «Магазина магазинов», 60% собственников площадей в российских ТЦ дали скидку арендаторам в размере 50% по итогам апреля 2020 года, 13% арендаторов вообще догово-

рились платить лишь коммунальные платежи, 27% смогли добиться скидки менее 50%.

«Там, где нам не удалось изменить условия аренды, мы прекращаем работу. Но это относится лишь к десятку ТЦ, а в нескольких сотнях других нам пошли на уступки», – комментирует президент группы Zenden (представляющей одну из крупнейших розничных обувных сетей в России) Андрей Павлов.

При этом по факту в апреле 2020 года большая часть собственников не получила оплату с более чем половины арендаторов, отмечают аналитики компании «Магазин магазинов». В среднем 5% арендаторов потребовали расторжения договоров, однако в ряде ТЦ этот показатель достигает 25%.

Ахиллеса пята торгцентров

Собственники ТЦ сегодня оказались в очень уязвимом положении. Сектор закредитован – общая задолженность перед банками, по данным управляющего директора Российского союза торговых центров Олега Войцеховского, достигает 2,7 трлн рублей, в среднем же, как полагает управляющий партнер компании «Ванчугов и партнеры» Алексей Ванчугов, долговые обязательства каждого торгового центра составляют 70% от стоимости этих девелоперских активов.

В случае массовых банкротств ТЦ, как отметил в ходе онлайн-дискуссии «К чему может привести коллапс торговых центров» генеральный директор компании Malltech Николай Артеменко, банки получат 2 трлн руб. дефолтных долгов, что чревато обвалом системы кредитных организаций.

Ритейлеры попали в Сеть

Эксперты отмечают, что зачастую ритейл в последние годы позволял себе жить на широкую ногу, снимая под магазины чрезмерно большие площади. Теперь ширину ноги придется сузить.

«Предположим, в торговом центре есть гипермаркет товаров для животных, – говорит Алексей Ванчугов. – Его площадь 1,5 тыс. кв. метров, он после снятия ограничений откроется, но зачем? Если бы там был склад для животных вся Москвы и оттуда бы велась доставка на весь город, в этом был бы смысл. Но такое предложение не эксклюзивно, а потому избыточно. Аптечные сети занимались тем же. Например, в некоторых гипермаркетах они брали по 500 «квадратов». Аналогичная картина в одежном ритейле средневысокого сегмента уровня – сейчас им предстоит ужиматься».

Кроме того, многие эксперты перенастраивают каналы сбыта. Правда, делать ставку на онлайн готовы да-

леко не все. По мнению владельца Zenden Андрея Павлова, сейчас выигрышна омниканальность – не во всех сегментах интернет-продажи пока оправданны. «Да, у нас уже два месяца вся выручка приходит от маркетплейсов, но все бренды чувствуют себя в интернете по-разному. В Zenden мы имеем 5% от нормальных показателей, в Thomas Münz – 20%. Первый бренд работает по всей стране, второй – это столичные магазины. При этом себестоимость доставки для пары одинакова, но чем выше средний чек, тем выгоднее бизнес, недорогой продукт продавать в интернете накладно. Конечно, закрытие магазинов дало интернету большую фору. Многие покупатели уже не вернутся в торгцентры. Порядка 10–20% в разных сегментах ритейл потеряет», – считает Павлов.

Будущее торговых центров

Многих сейчас волнует не краткосрочные перспективы восстановления торгцентров после снятия ограничений, а то, как изменится сама индустрия в ближайшие годы. К примеру, главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов недавно заявил, что на месте ряда ТЦ может появиться типологически другая застройка, при этом импульс к развитию получат магазины и сервисы шаговой доступности.

Как полагает президент Московской палаты архитекторов Борис Левянт, все не столь однозначно. «Формат торгцентров в ближайшие пять лет не изменится. Проблемы у владельцев никуда не денутся, однако в мире есть большое количество прецедентов, когда ТЦ консервируются и стоят десятки лет. Это частная собственность, определяют ее будущее не чиновники от архитектуры. Вполне возможно, отдельные ТЦ постигнет такая участь», – считает Левянт.

По мнению Олега Войцеховского из РСТЦ, торговые центры у нас, как и во всем мире, уже давно не ограничиваются одной функцией, принимая на себя ряд сопутствующих – развлекательных, образовательных и так далее, к тому же они постоянно трансформируются. «Все завязано на образе жизни людей, привычки вряд ли в короткой перспективе изменятся», – уверен эксперт.



Количество онлайн-покупок продолжает расти

Застройщикам прописали постельный режим

Как будет развиваться рынок жилья в условиях экономической рецессии



Посмотреть и приобрести квартиру можно онлайн

◀ С.1 ▶
■ Анна Левченко

В апреле 2020 года в Москве было заключено 3,9 тыс. ДДУ. По сравнению с мартом нынешнего года активность дольщиков сократилась на 44%», – подсчитали аналитики агентства «Метриум». В годовом выражении количество ДДУ также снизилось почти вдвое – в апреле 2019 года было заключено 7,5 тыс. сделок с новостройками. Уровень спроса оказался самым низким с июля 2017 года. Тогда в Москве было зарегистрировано 3,7 тыс. сделок. «Фактически рынок оказался в режиме «заморозки», поскольку покупатели не только не могли физически посмотреть подходящие квартиры, но и регистрация сделок проводилась исключительно в онлайн-режиме», – отмечает управляющий директор компании «Метриум» Надежда Коркка.

Жизнь в новых реалиях

Двукратное падение числа сделок на рынке жилья в апреле из-за режима самоизоляции привело к скачку онлайн-покупок. «Если до карантина только 10% клиентов бронировали жилье в Сети, сейчас это делают около 80% покупателей. Также через интернет заключается до 30% сделок с полной оплатой, а раньше их доля не превышала 1% от общего числа», – говорит заместитель директора департамента новостроек «ИНКОМ-Недвижимость» Валерий Кочетков. В выгодном положении оказались девелоперы, готовые к такому положению вещей. «Мы начали планомерно развивать наши онлайн-сервисы еще несколько лет назад: в 2018 году запустили специальный конфигуратор для получения ипотеки онлайн, а в 2019-м уже прошли первые онлайн-сделки. Компания полностью трансформировала собственные бизнес-процессы, поэтому нынешняя ситуация открыла для нас новые возможности. Сегодня на сайте rik.ru можно совершить любую операцию, связанную с покупкой или арендой жилья», – рассказали в ГК ПИК.

Еще одним стимулирующим фактором стало небольшое сни-

жение цен на квартиры. «В ряде жилых комплексов без проектного финансирования стоимость квартир упала на 3–5%. Повышенным спросом сейчас пользуются проекты в высокой степени готовности, в идеале – введенные в эксплуатацию, так как в этом случае все риски сведены к минимуму. По той же причине покупатели доверяют новостройкам, реализуемым по эскроу-счетам. Но такие условия будут недолгими, затем скорее всего последует рост цен на жилье на 7–10%, чтобы компенсировать убытки последних месяцев. В ЖК с проектным финансированием цены относительно стабильны», – отмечает Валерий Кочетков. Снижение темпов планового повышения цен отмечают и в ГК «Эталон». По словам представительницы компании, сегодня девелоперы пытаются реанимировать спрос специальными скидками в размере 1–2% на сделки в период карантина. «В московских проектах ГК «Эталон» дисконт при заключении сделки онлайн на время самоизоляции составляет 2%. При этом динамика цен в топ-30 застройщиков в апреле оставалась положительной, хотя их рост и замедлился – с 1% до 0,2% по сравнению с прошлым месяцем», – отметили в компании.

Выживут крупнейшие

Пока Москва находится в эпицентре эпидемии, поэтому прогнозировать дальнейшее развитие ситуации на рынке недвижимости довольно сложно. Тем не менее все эксперты сходятся во мнении, что последствия для девелоперов вряд ли будут катастрофическими. «Массовых банкротств и остановок производств, скорее всего, не произойдет. Но стоит ожидать задержки в строительстве и банкротств небольших застройщиков, у которых нет финансовой подушки. Укрупнение рынка продолжится – маленькие компании уйдут, а их проекты приобретут большие корпорации», – отмечает Олег Репченко. Еще одним негативным фактором для небольших компаний стал барьер, установленный правительством для защиты дольщиков. «Девелоперские риски велики, поэтому остаться на плаву

смогут только профессионалы и крупные компании», – отмечает директор департамента городской недвижимости компании Knight Frank Андрей Соловьев.

Московские застройщики чувствуют себя более стабильно. «Пул столичных девелоперских компаний довольно устойчив. Более трети строящихся в Москве объектов возводят с привлечением банковского финансирования, то есть реализация этих проектов не зависит от потока поступлений с продаж столь критично, как до реформы долевого строительства. Поэтому ситуация в целом контролируемая, но в долгосрочной перспективе, конечно, риски возросли. Прогнозируемое снижение ВВП России по итогам года неминуемо повлечет за собой уменьшение спроса на жилье. Причем сильнее всего пострадает именно потенциальная аудитория покупателей новостроек – это средний класс, менеджеры среднего звена и бизнес», – отмечает Надежда Коркка.

Есть на рынке сегменты, которые могут стать бенефициарами кризиса. «В этом году ожил спрос на загородную недвижимость, которая последние годы находилась в серьезной стагнации», – отмечает Олег Репченко. Также в относительно безопасности находится сегмент недвижимости премиум-класса. «Состоятельные люди не готовы идти на уступки в вопросе покупки дорогих квартир. Они, как правило, не рассматривают варианты снижения уровня приобретаемого жилья», – поясняет Андрей Соловьев. Новая конъюнктура пока не заставляет застройщиков кардинально менять политику компании, о чем говорят и сами девелоперы. «Мы придерживаемся тех планов, которые были заложены при реструктуризации бизнеса в 2019 году. Объявленная тогда стратегия была направлена на повышение уровня эффективности как внутри компании, так и во внешнем поле», – отмечает коммерческий директор ГК ФСК Ольга Тумайкина.

С ней согласен и генеральный директор СК «Перспектива» Михаил Иванов: «Наша компания всегда практиковала

многовекторную политику развития, и здесь мы планов не меняем. Мы постоянно оптимизируем бизнес-процессы, поэтому, как и другие финансово здоровые компании, смогли пройти через это экономическое заболевание в легкой форме. Ключевые моменты политики компании остаются прежними – это возможная диверсификация деятельности, минимизация привлечения кредитов, строгий контроль качества на всех этапах строительства и забота о своих сотрудниках».

Кризис особого значения

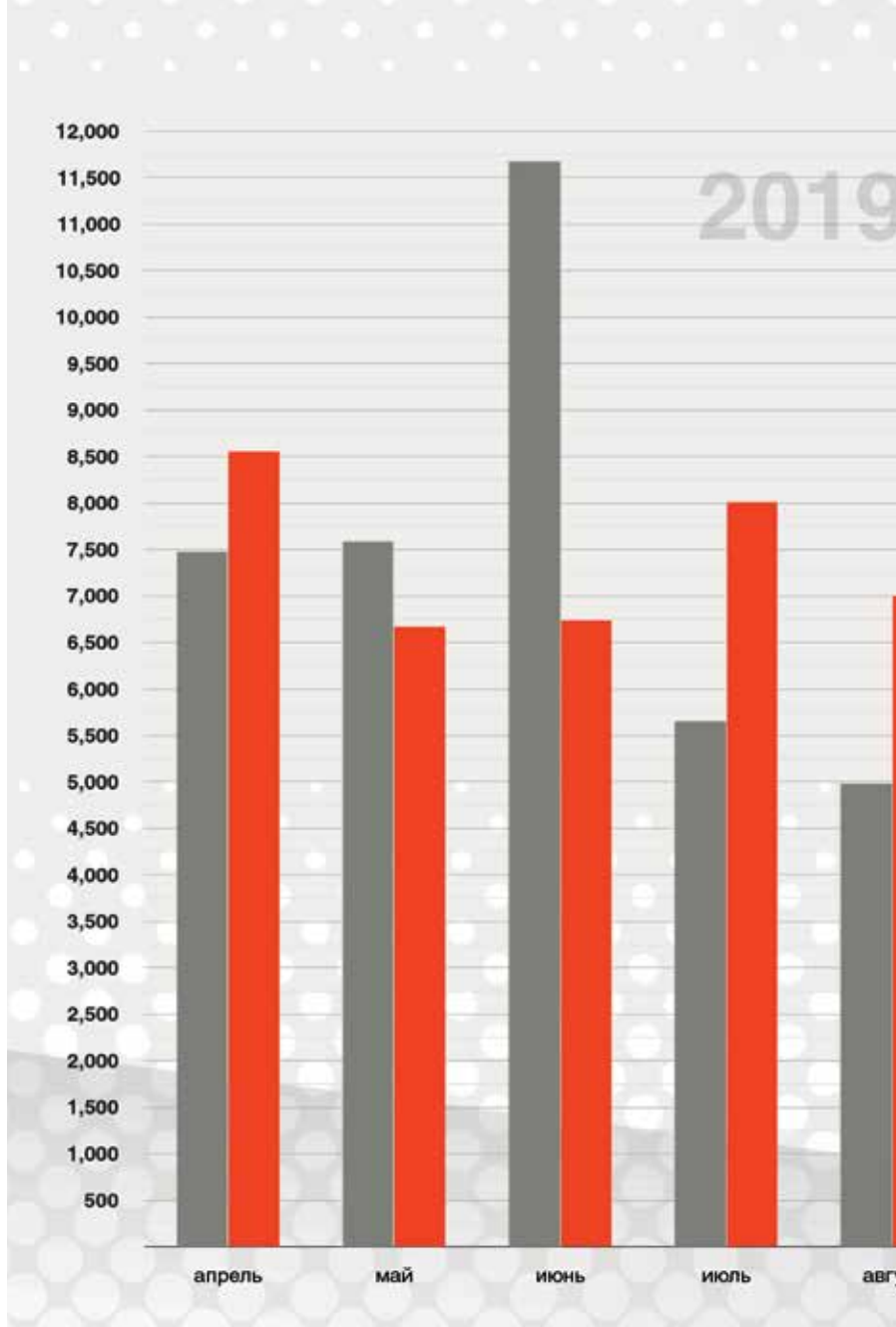
Россия пережила уже не одну экономическую катастрофу. Однако, по мнению экспертов, нынешняя ситуация не подходит ни под один из известных сценариев. «Нынешний кризис отличается от всех предыдущих, поскольку еще не было такой большой по охвату стран пандемии и таких жестких карантинных мер, потребовавших закрытия границ практически во всем мире», – говорит Олег Репченко. Аналогичного мнения придерживается и Андрей Соловьев: «Кризисы 1998, 2008 и 2014 годов были вызваны фундаментальными проблемами в стране. В 1998-м речь шла о банковском крахе, в 2008-м обвалился курс рубля, а в 2014 году ввели политические санкции. Сейчас основная причина – коронавирус COVID-19 и связанные с этим обстоятельства непреодолимой силы, которые не отменяют, а откладывая вопрос приобретения недвижимости: люди должны соблюдать правила самоизоляции, поэтому не могут совершать сделки. Оптимизма добавляет и полное восстановление строя».

Менее позитивных прогнозов придерживается Надежда Коркка: «За исключением кризиса 2014 года предыдущие спады были резкими, но за ними следовало и быстрое восстановление рынка, которое занимало 1–2 года. Кризис 2014 года был более затяжным, в результате рынок восстановился фактически только к 2018 году. Однако доходы населения так и не восстановились, а рост активности носил в некоторой степени искусственный характер. Сейчас ситуация такова, что, возможно, даже сокращение ипотечных ставок не даст нужного эффекта». С ней согласен и Валерий Кочетков из компании «ИНКОМ-Недвижимость»: «В 2008 году рынок значительно просел, цены опустились где-то на 30%, период стагнации занял год-полтора. Только во второй половине 2010 года спрос резко пошел вверх. После кризиса 2014-го стоимость жилья снизилась примерно на 20%, и первые полгода дались рынку тяжело. Во второй половине 2015-го, когда заработала программа субсидирования ипотеки, началось оживление, но прежние показатели активности вернулись только в 2017-м. Сейчас падение цен не столь существенно, но еще неизвестно, что ждет нас впереди».

Спрос в период пандемии

Динамика сделок с новостройками в Москве 2019-2020 гг., ед.

Динамика ипотечных сделок в Москве 2019-2020 гг., ед.



Сделки уходят в Сеть

Как купить квартиру, не выходя из дома

■ Анна Ширяева

Действующий в Москве режим самоизоляции полностью изменил процесс покупки недвижимости. Сегодня лидеры строительной отрасли перевели в виртуальное пространство все этапы выбора и приобретения жилья. Клиент может отправиться в 3D-тур по району и квартире, изучить и забронировать объект онлайн, заключить договор в электронном формате и оформить ипотеку на дому. Но новые сервисы имеют ряд нюансов, а порой требуют отладки бизнес-процессов. К примеру, пока далеко не все застройщики могут предложить клиенту полный перечень услуг на удаленке, поэтому в отдельных случаях нарушить режим самоизоляции все же придется.

Покупка квартиры состоит из нескольких основных этапов: бронирование лота, подписание договора, регистрация и оплата сделки, приемка жилья. Сегодня в понятие онлайн-сделки застройщики могут вкладывать разный

смысл – от возможности зарегистрировать сделку электронным способом до полного перечня услуг (онлайн-оплаты, выездной ипотеки и др.).

Многие компании заявляют о таком формате, но при этом оговариваются, что сделка проходит без посещения офиса продаж. То есть за скобками остается необходимость лично приехать в банк, например, для оформления ипотеки или оплаты. В результате покупатель уже в процессе узнает, что выйти из дома все-таки придется. Чтобы избежать такой ситуации, достаточно заранее узнать, какие из современных инструментов покупки доступны в конкретном проекте.

Виртуальные туры по квартирам – давно не новинка, их предлагают на рынке довольно давно. То же самое касается услуги удаленного бронирования. Оплата брони проходит с помощью банковской карты, после чего квартира автоматически снимается с продажи. После бронирования квартиры начинается подготовка к оформлению сделки. При полной оплате покупки оформляется ДДУ или договор купли-продажи. Клиент получает документы на подписание в электронном виде. Для этого потребуются только электронная цифровая подпись.

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ



Анна Соколова,
директор по маркетингу ГК «Инград»:

Очевидно, что опыт этой весны заставит девелоперов более пристально взглянуть и оценить вопросы безопасности жителей, в том числе и вопросы санитарии. Застройщики уже начали задумываться о необходимости установки обеззараживающих воздух устройств. Также одним из новых трендов может стать появление специальных помещений с почтовыми ящиками и постаматами для передачи товаров от курьеров к заказчику. Пересматривается отношение к балконам и лоджиям. В период самоизоляции они стали для многих основным местом отдыха на свежем воздухе. Также может вырасти спрос на качественные проекты в Подмосковье, где у застройщиков есть возможность организовать большие благоустроенные придомовые территории.



Анна Боим,
коммерческий директор ГК «А101»:

Пока рано говорить о том, что в планировках жилых помещений или общественных помещений внутри жилого дома произойдут какие-то существенные изменения. Чрезвычайная ситуация не переросла в хроническую, а планировки жилых помещений разрабатываются с учетом длительных сценариев жизни людей. Хотя уже сегодня проектировщиками рассматриваются варианты планировочных решений в части возможностей трансформации жилья. Некоторые исследования уже показали, что часть людей и после пандемии останется на удаленном режиме работы. Что является существенным изменением для рынка – это потенциальный рост средней площади покупаемых квартир. Растущая доступность ипотечных программ даст такую возможность. Рынок сейчас возлагает большие надежды на ипотеку с господдержкой.



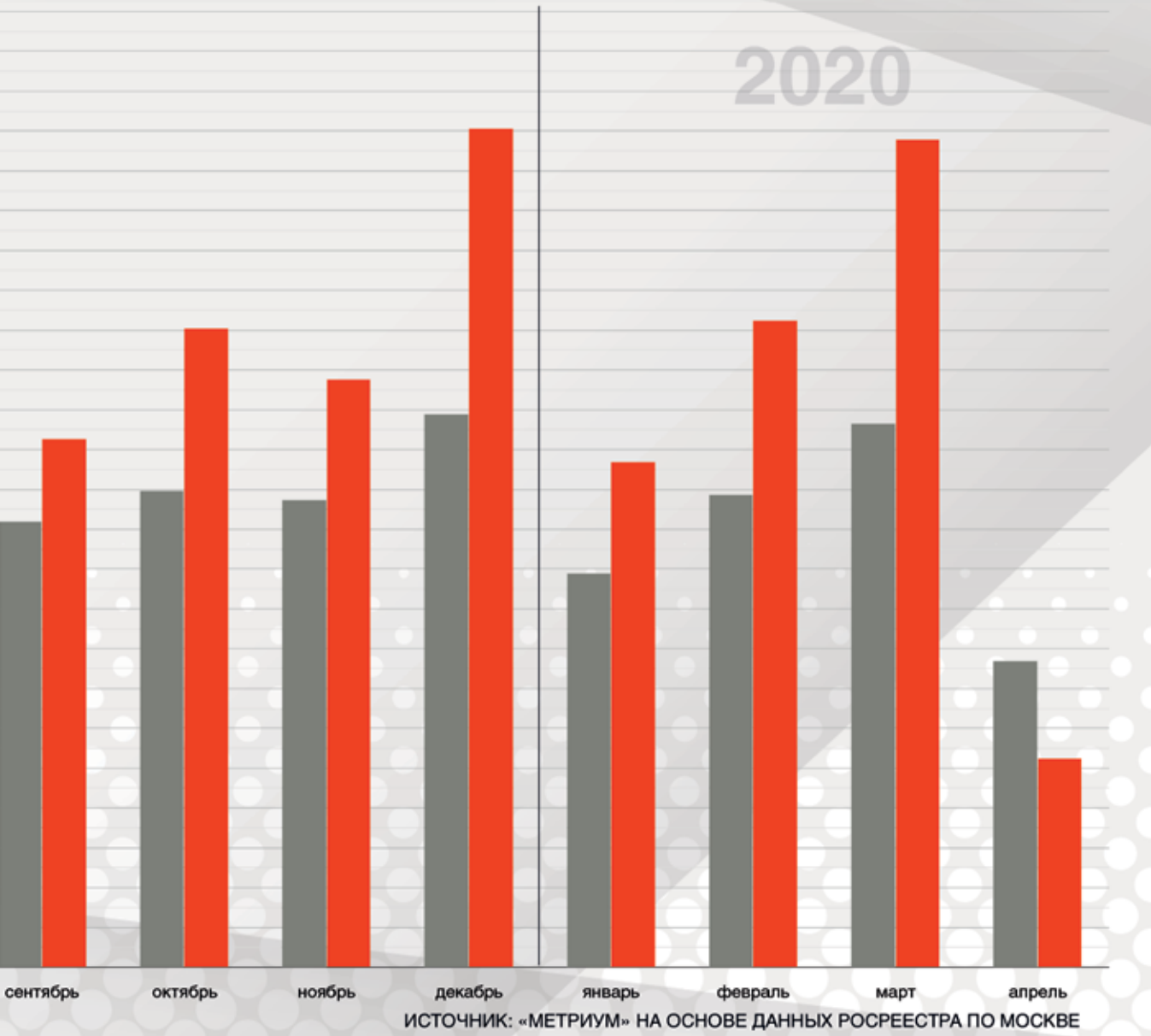
Филипп Третьяков,
главный коммерческий директор компании «КОРТРОС»:

Период пандемии ускорил приход эпохи диджитализации. Раньше об этом больше говорили в рамках пиар-компаний, теперь же она становится реальностью. Изменения коснулись и взаимодействия с клиентами. Сейчас мы стали делать прямые эфиры для них – показывать стройку в режиме реального времени, квартиры с отделкой. Клиентам это удобно: экономия времени и усилий при первоначальном знакомстве с вариантом для покупки огромная, раньше с учетом времени на перемещение на это требовалось часа три. Что же касается вопроса новой организации ЖК, я думаю, что актуальным станет тренд размещения в рамках ЖК зон коворкингов. Чтобы проживающие могли в нужный момент уйти в рабочую зону, зону лобби, где смогли бы изолированно заниматься своей работой, проводить переговоры, участвовать в видеоконференции и пр.

ЛОПМЕНТ БУДУЩЕГО

I 07

- В России начала действовать льготная программа ипотеки для населения - займы выдаются под 6,5%, остальная часть ставки субсидируется государством.
- Переход на эскроу-счета стал дополнительной мерой защиты покупателей, стимулирующей спрос в сложившейся ситуации. С начала действия нового закона в Москве по эскроу-счетам было заключено сделок на 29 миллиардов рублей.
- Госкорпорации «ДОМ.РФ» предоставлена госгарантия на 50 миллиардов рублей для выкупа новых квартир у застройщиков, которые еще не перешли на проектное финансирование. В дальнейшем их смогут получить социально незащищенные слои населения.



Застройщики предоставляют новую услугу – покупку жилья онлайн

Следующий этап – оформление ипотеки. Подать заявку можно в режиме онлайн, но после одобрения заявки клиенту все-таки придется лично явиться в банк для подписания документов: в соответствии с регламентами Центробанка подтверждение личности заемщика – это обязательное условие сделки. На фоне пандемии коронавируса ЦБ разрешил банкам выдавать ипотеку дистанционно, но

на практике эта инициатива реализована достаточно слабо: в большинстве организаций по-прежнему требуется личное присутствие клиента. Следующий шаг – электронная регистрация. В период самоизоляции закрылись МФЦ, а Росреестр перестал принимать и выдавать документы на бумажных носителях. Тем не менее электронный документооборот продолжил работать, и единственной доступной оп-

цией стала электронная регистрация сделок. Еще до карантина этот формат был достаточно распространен на рынке недвижимости. Сегодня же на него перешли практически все крупные застройщики.

Одним из главных нововведений, появившихся на рынке, стала онлайн-оплата сделки. Флагманские банки Москвы используют систему безопасных расчетов: на счете клиента блокируются денежные средства на срок до 30 дней. За это время проходит электронная регистрация сделки, после завершения которой средства перечисляются на эскроу-счет или напрямую на счет застройщика. Если же регистрация не прошла, сумма «размораживается», и клиент может дальше пользоваться своими средствами. Также в ряде банков можно удаленно открыть эскроу-счет: сотрудник организации выезжает к клиенту для подписания соответствующих документов. Финальный этап – приемка квартиры – тоже может быть проведен удаленно. К примеру, один из московских застройщиков предлагает осуществить это процесс по фото- и видеоматериалам, а выдача ключей происходит с помощью автомата на территории жилого комплекса.

От продавцов ждут торгвыводов

Госкорпорация ДОМ.РФ намерена приобретать жилье у девелоперов с дисконтом



© BLOG-ROTORIO

□ Елена Егоршина

На фоне пандемии коронавируса власти разработали для строительных компаний новую меру поддержки. ДОМ.РФ объявил о готовности выкупать квартиры, которые из-за падения спроса не найдут своих покупателей на рынке: в общей сложности госкорпорация намерена приобрести около 3 млн кв. метров жилья стандарт-класса. Программа позволит поддержать застройщиков, которые еще не перешли на проектное финансирование и не смогут воспользоваться другим антикризисным механизмом – субсидированием ставок по банковским кредитам.

В середине апреля Владимир Путин предложил предоставить госкомпаниям ДОМ.РФ государственную гарантию Минфина в размере 50 млрд руб. Он пояснил, что за счет этого корпорация сможет привлечь кредиты коммерческих банков и напрямую выкупать нераспроданные квартиры у застройщиков. Эта мера вместе с программой субсидирования ипотеки и ставок банковских кредитов должна поддержать строительный рынок во время пандемии коронавируса. «Выкуп квартир в текущих условиях станет дополнительной поддержкой тех игроков рынка, которые не могут обеспечить планируемые темпы реализации из-за сложившейся экономической ситуации, когда спрос может снизиться», – отмечает гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

На сколько именно снизится спрос, пока непонятно – режим самоизоляции в большинстве регионов, включая Москву, продолжится. И более-менее точные оценки можно будет сделать только после его окончания. Вице-премьер РФ Марат Хуснуллин считает, что в разных регионах падение спроса может составить от 25% до 75%. Оценка главы Минстроя Владимира Якушева – минус 50%. По данным ЦИАН, в апреле на первичном рынке Москвы было заключено 3,65 тыс. ДДУ.

Относительно марта падение составило 46,7%, в годовой динамике – 52,7%. Это минимальное значение с июля 2016 года. В старых границах спрос упал на 45,1%, в новой Москве – на 52%.

При сохранении текущей ситуации объем нераспроданного жилья по всей стране, по предварительным экспертным оценкам, приведенным в презентации ДОМ.РФ, может составить в 2020 году 10,6 млн кв. метров, в 2021-м – 13,6 млн кв. метров, в 2022-м – 5,7 млн кв. метров.

По словам Мутко, в целях реализации программы поддержки ДОМ.РФ привлечет 150 млрд руб., из которых 50 млрд будут обеспечены государственными гарантиями, представленными Минфином. Но вообще емкость рынка для использования данного механизма существенно больше выделенных объемов. «Это, конечно, очень маленькие ресурсы, надо бы сюда инвестировать, по нашим расчетам, где-то 320 млрд рублей, тогда рынок бы очень серьезно почувствовал», – полагает глава госкомпании. Пока в рамках программы планируется приобрести до 3 млн кв. метров жилья.

В ближайшее время будет создан закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости. Минимальная сумма сделки между фондом и застройщиком составит 100 млн руб. Меры поддержки будут носить федеральный масштаб, они коснутся строительных компаний, которые испытывают трудности, в разных субъектах РФ. Ожидается, что 80% выкупаемого жилья придется на 15 регионов с самыми большими объемами строительства: это Москва, Московская область, Петербург, Ленобласть, Свердловская область, Краснодарский край и т.д. Для каждого субъекта планируется установить лимит, напрямую связанный с активностью жилищного строительства. По словам Мутко, основная задача программы – выкупить квартиры в тех домах, где можно максимально быстро их достроить и ввести в эксплуатацию. Поэтому срок сдачи должен быть не позднее 30 июня 2021 года.

Дома, квартиры в которых может приобрести ДОМ.РФ, должны относиться к стан-

дартному классу и строиться по старой схеме, т.е. без использования счетов эскроу. Доля уже реализованных площадей в них должна составлять от 30% до 80%. В квартирах необходимо выполнить отделку, их площадь для участия в программе ограничена 100 кв. метрами. По подсчетам госкомпании, сейчас перечисленным критериям соответствуют 707 новостроек от 412 застройщиков. Выкупленное жилье позволит сформировать фонд некоммерческой аренды, обеспечить жильем очередников, а нераспределенные объемы впоследствии можно продать на открытом рынке для компенсации бюджетных затрат, отмечают в ДОМ.РФ.

Президент фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева полагает, что выкуп квартир государством является даже более действенной мерой, чем субсидирование ипотечных ставок. «У государства огромные обязательства перед льготными категориями граждан по обеспечению их жильем. Многие стоят в очереди по 20 и более лет. Если бы государство перестало выкупленные квартиры очередникам, инвалидам, детям-сиротам, это было бы параллельно решение социальной проблемы», – рассуждает она. Застройщики также позитивно восприняли инициативу властей: «Это крайне важная мера поддержки финансовой устойчивости девелоперов. Она поможет как компаниям из регионов, где маржинальность проектов и уровень спроса находятся на невысоком уровне, так и столичным застройщикам», – полагает коммерческий директор группы компаний «А101» Анна Боим. Правда, для участников рынка принципиальным является вопрос цены выкупа. Идеальный вариант – рыночная стоимость с дисконтом за оптовую сделку. Как пояснили в ДОМ.РФ, размер скидки сейчас обсуждается. Уже очевидно, что он будет зависеть от объемов приобретаемого жилья, готовности объекта и количества уже реализованных квартир. Чем ближе срок ввода в эксплуатацию и чем больше квартир продано покупателям, тем ниже должен быть дисконт.



Борис Левант,
архитектор, руководитель бюро ABD architects:

Я думаю, что все разговоры об изменении ситуации в девелопменте и разных его сферах – коммерческой, жилой недвижимости – преждевременны. В ближайшее время никаких существенных изменений не будет. А если будут, то только поступательные, эволюционные. Ничего радикального, революционного не произойдет. Мне кажутся нелепыми рассуждения о чуть ли не сносе торговых центров как о местах крупных скопления людей. Точно так же я отношусь к прогнозам о том, что девелоперы будут менять планировки, увеличивать площади и пр. По этому поводу могу вспомнить высказывание экс-зампреда правительства РФ Игоря Шувалова, когда он приехал в Казань и увидел там квартиры-новостройки общей площадью 14–16 кв. метров. Он удивился и сказал: «Смешно, но люди покупают!» Вот на это и будут ориентироваться застройщики – строить то, что у них будут покупать.



Никита Румянцев,
руководитель Аналитического центра АНО «Московский урбанистический форум»:

Существует американское исследование, которое говорит о том, что люди, пережившие Великую депрессию, в дальнейшем не покупали себе предметов роскоши. Как на нас повлияет пандемия, пока непонятно. Но в целом совершенно очевидно: чем здоровее население, тем легче оно переносит экономические и любые другие кризисы. Приемы проектирования города, которые способствуют повышению качества жизни населения и уровня его здоровья, известны. Большие прогулочные зоны, места для пешеходных прогулок, набережные – все это будет способствовать оздоровлению жителей. Сейчас урбанисты будут озадачены тем, как переформатировать города, сформированные по принципу централизации, взаимодействия жителей. Этого можно достигнуть за счет снижения плотности или разведения потоков людей.



Юрий Кочетков,
аналитик рынка недвижимости:

Эпидемия коронавируса подстегнет две ранее оформившиеся тенденции. Первая – это нарезка небольших комнат в квартирах даже ограниченных размеров. Многие семьи столкнулись с тем, что попросту невозможно отселить в «карантинную» комнату заболевшего члена семьи. Понятно, что и так называемый евроформат квартир в новостройках серьезно пострадает: объединенная гостиная и кухня не способствуют защите от вируса в случае его проникновения в семью. Вторая тенденция – это переход на онлайн-сделки при покупке квартиры. Этот процесс идет уже несколько лет, но тормозится требованием банков лично присутствовать покупателю при переводе крупных сумм. Коронавирус заставит здесь найти оптимальное решение и даст зеленый свет онлайн-покупкам новостроек.

08 | интервью строительство

«Эпидемия наших планов не меняет»

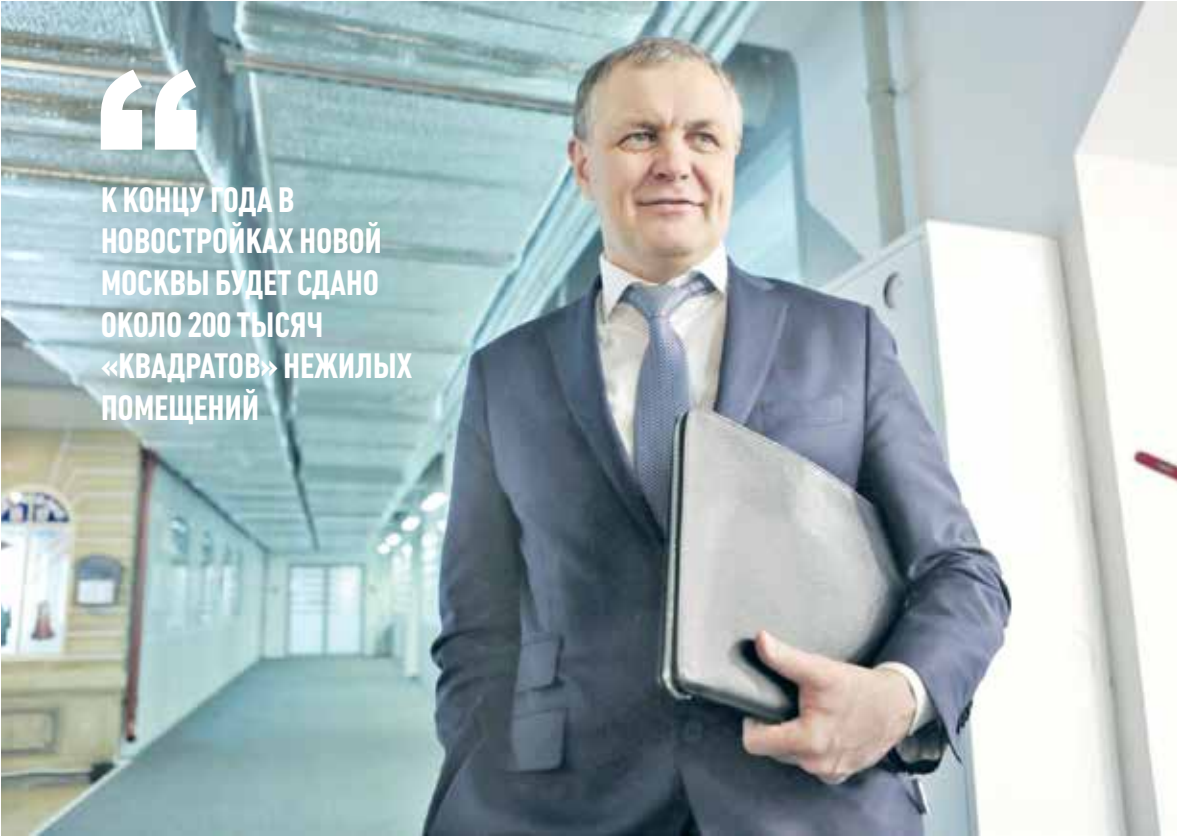
Владимир Жидкин о строительстве недвижимости в ТиНАО в условиях пандемии

■ Анна Левченко

Новая Москва давно и прочно занимает лидирующие позиции по темпам градостроительного роста среди других округов столицы. Такая динамика позволила ТиНАО практически без потерь пройти через экономические и эпидемические препоны. С 12 мая на всех стройках Троицкого и Новомосковского округов возобновились работы, а ввод недвижимости по итогам года может превысить прошлогодние показатели. О дальнейших планах застройки новой Москвы рассказал в интервью «Московской перспективе» руководитель департамента развития новых территорий Владимир Жидкин.

МП Владимир Федорович, как реагирует новая Москва на эпидемию коронавируса и сопутствующие ей экономические вызовы? Трансформируются ли планы по финансированию и объемам строительства?

– Пока эпидемия наших планов не меняет. В течение 2020–2021 годов столичный бюджет продолжит финансирование развития ТиНАО в прежних объемах. Инвесторы также сохраняют все проекты. До конца следующего года в планах застройщиков строительство 35 только социальных объектов. К концу нынешнего года в Троицком и Новомосковском округах введут в эксплуатацию около миллиона «квадратов» коммерческой недвижимости. Это больше среднегодовых показателей. За восемь лет в новой Москве построили более 4,5 миллиона квадратных метров нежилых недвижимости, восемь станций метро, новые дороги, социальные учреждения, объекты инженерной инфраструктуры, а объем инвестиций в градостроительное развитие ТиНАО к концу 2019 года достиг рубежа в 1,5 триллиона рублей, при этом более триллиона рублей – внебюджетные средства, что говорит о благоприятном инвестиционном климате.



К КОНЦУ ГОДА В НОВОСТРОЙКАХ НОВОЙ МОСКВЫ БУДЕТ СДАНО ОКОЛО 200 ТЫСЯЧ «КВАДРАТОВ» НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

МП То есть горизонт планирования – 2021 год?

– Пока мы строим планы до 2035 года. Ориентировочно за это время на градостроительное развитие новой Москвы будет потрачено 7 триллионов рублей. Эта сумма была спрогнозирована при разработке перспективной градостроительной документации Троицкого и Новомосковского округов.

Однако динамика инвестиций говорит о том, что этот объем может быть увеличен примерно до 10 триллионов рублей. По нашим оценкам, около 2,8 триллиона рублей составят инвестиции в строительство жилья, остальные средства будут направлены в инфраструктурные проекты, из них триллион – в развитие транспорта и 622 миллиарда рублей – в инженерно.

МП Вы отметили возможное увеличение вводимого метража коммерческой недвижимости. Есть ли еще «выигрышные» категории?

– За первые три месяца нынешнего года в ТиНАО построили 130 тысяч квадратных метров индивидуального жилья. Это более чем в два раза превышает показатели аналогичного периода 2019 года. Тогда мы построили около 62 тысяч «квадратов» ИЖС. Если посмотреть статистику минувших почти восьми лет, то в среднем получается, что в новой Москве ежедневно сдаются один-два индивидуальных дома. В год суммарно получается порядка 300 тысяч «квадратов». У индивидуального жилья в новой Москве есть хорошие перспективы. В первом поясе урбанизации, конечно, строятся многоэтажные жилые комплексы. Их доля здесь составляет

почти 90 процентов. А уже в Троицком административном округе преобладают дома меньшей этажности. В ближайшей перспективе ИЖС может составить не менее 25 процентов от общего объема новостроек.

МП Каков общий объем введенной недвижимости с начала года?

– С 1 января 2020 года в новой Москве сдали почти 850 тысяч квадратных метров недвижимости. Из них 706 тысяч – жилье и 136 тысяч – социальные и производственные объекты. С учетом нынешней ситуации это хороший показатель. В 2019 году в ТиНАО за четыре месяца ввели порядка 856 тысяч «квадратов», в 2018-м – около 500. С начала 2020 года у нас построили три социальных объекта: детский сад в поселении Сосенское, а также школу и детский сад в поселении Московский.

МП Сегодня под удар попадают торговые и бизнес-центры, а также малый бизнес – парикмахерские, прачечные, кафе и магазины, расположенные на первых этажах жилых домов. Вы не планируете сокращать ввод таких объектов?

– Нет, таких планов у нас нет. К концу года в новостройках новой Москвы будет сдано около 200 тысяч «квадратов» нежилых помещений. Это первые этажи многоквартирных домов в новых жилых комплексах. Здесь смогут разместиться небольшие магазины, кафе, парикмахерские, творческие мастерские и студии, офисы. Такие помещения пользуются спросом у арендаторов и покупателей. В них себя комфортно чувствует малый и средний бизнес, предоставляющий услуги для местного населения. Я уверен, что после ослабления изоляционных мер спрос на первые этажи опять возродится.

МП А если говорить о крупных коммерческих объектах?

– В первом квартале 2020 года в ТиНАО сдали более 100 тысяч «квадратов» коммерческих площадей. Несмотря на все сложности, нынешний год может стать рекордным по вводу нежилых объектов в новой Москве. Строительство коммерческой недвижимости – один из составляющих принципов комплексного развития присоединенных территорий. Он позволяет создавать новые рабочие места и уменьшает ежедневную маятниковую миграцию. Начиная с 2021 года планка в миллион «квадратов» станет ежегодной нормой.

МП Основа всех коммерческих объектов – жилая недвижимость. Какие планы по объемам строительства в этой категории?

– До 2021 года мы намерены возвести более 4 миллионов квадратных метров жилой недвижимости. Сегодня в ТиНАО действуют разрешения на строительство объектов

площадью 7 миллионов квадратных метров. В течение 2020–2021 годов планируем вводить примерно по 2 миллиона «квадратов» жилья. Одновременно будут активно вводиться и инфраструктурные объекты. А если говорить о всем периоде существования ТиНАО, то с июля 2012 года здесь появилось свыше 13 миллионов квадратных метров жилой недвижимости.

МП Один из самых известных проектов новой Москвы – административно-деловой центр в Коммунарке. Как сегодня развивается эта территория?

– Проект создания в Коммунарке административно-делового центра предусматривает создание 4,6 миллиона «квадратов» недвижимости. При этом нежилая застройка займет около 3,3 миллиона квадратных метров, а жилая – 1,3 миллиона «квадратов». Сейчас идет активная работа по обеспечению будущего АДЦ инженерной и дорожно-транспортной инфраструктурой. С начала реализации проекта в Коммунарке уже построили 6,5 км дорог, два дорожно-транспортных сооружения, два очистных сооружения. Все это профинансировано из бюджета Москвы по поручению мэра города Сергея Собянина. Всего же на реализацию проекта потребуется более 15 лет.

МП Внушительная цифра...

– Это совершенно нормально для такого объема: по масштабам проект в Коммунарке можно сравнить с деловым центром «Москва-Сити». Административно-деловой центр – самая перспективная точка роста новой Москвы. Число рабочих мест в АДЦ в два раза превысит количество постоянно проживающих здесь москвичей: трудиться тут будут более 76 тысяч человек, а жить – 36 тысяч. Особое внимание уделено социальной инфраструктуре. Здесь появятся шесть детских садов и три школы и образовательный кампус.

«Выполнение обязательств – это вопрос репутации»

В «РГ-Девелопмент» оценивают кризис как проверку на прочность

■ Ирина Зайцева

Генеральный директор компании Татьяна Тихонова прокомментировала газете ситуацию в строительной отрасли и ее ближайшие перспективы.

МП Каким образом ваша компания вышла из ситуации, связанной с вынужденной остановкой строительства? Есть ли какие-то потери (кадровые, временные)? Как вы собираетесь наверстать упущенное?

– Так же, как и все застройщики, мы в максимально короткие сроки возобновили строительство всех своих проектов после выхода соответствующего указа мэра Москвы. Мы все ожидали такого распоряжения, поэтому смогли максимально быстро приступить к работе: был обеспечен резерв стройматериалов на складах, их бесперебойная поставка. Все меры по обеспечению эпидемической обстановки нами выполняются в полном объеме. Совместно с генподрядными организациями было принято решение о незначительном сокращении количества строителей, задействованных на работах, для соблюдения норм социальной дистанции. Мы пересмотрели график строительства для того, чтобы наверстать временный простой. Однако стоит отметить, что по всем нашим проектам работы велись с опережением утвержденных графиков, поэтому мы надеемся выдержать обещанные нашим заказчикам сроки строительства. Это вопрос репутации.

Главное, мы сохранили кадры – за все время самоизоляции ни один сотрудник компании не был уволен по сокращению штата. Ситуация в стране вынуждает нас подстраиваться под непривычные условия, внедрять новые услуги для наших клиентов, такие как, например, дистанционная покупка и бесконтактная передача квартир. Каждый кризис, и в этом мы убедились на собственном опыте, это стимул работать еще больше и креативнее.

Татьяна Тихонова, генеральный директор компании «РГ-Девелопмент»



МЫ СОХРАНИЛИ КАДРЫ. В ПЕРИОД САМОИЗОЛЯЦИИ НИ ОДИН СОТРУДНИК КОМПАНИИ НЕ БЫЛ УВОЛЕН ПО СОКРАЩЕНИЮ ШТАТА

МП В связи с пандемией обсуждается тема развития новых форматов сферы недвижимости. Некоторые фирмы заявляют о получении заказов на строительство бункеров и изолированных комнат с отдельными источниками энергии. А кроме этого говорят о необходимости корректировки планировки квартир, дворов, а в коммерческой недвижимости – большей перспективности, например, стрит-ритейла, чем крупных торговых центров. Как вы видите и оцениваете эту тему?

– Мы реализуем современные жилые комплексы, ориентированные в основном на людей семейных, с детьми. В наших квартирах разумные планировки, в зависимости от количества комнат несколько санузлов, кладовые, просторные светлые кухни, лоджии, на которых в случае необходимости можно и коляску с ребенком поставить. Мы принципиально не строим микроквартиры, в которых можно только переночевать. В основном в составе наших жилых комплексов есть свой детский сад, магазины и объекты социальной-бытовой инфраструктуры на первых этажах, что позволяет ве-



сти достаточно обособленный образ жизни. Возможно, запрос на бункеры и различного вида изолированные убежища несколько вырос за последнее время, но все же это исключение, а не правило: реализовать такого рода желания клиентов можно только при индивидуальном строительстве или очень высоком классе жилья.

МП Очевидно, что экономические последствия пандемии скажутся на покупательской способности населения. Спрос может сократиться. Как и за счет чего девелоперам придется снижать последствия этих явлений? Есть ли надежда на социальную ипотеку, сможет ли она спасти ситуацию?

– Ситуация в Москве значительно лучше, чем во многих регионах. Поэтому приостановка работ на стройплощадках и даже временное, как мы надеемся, сокращение покупательской активности сильно не повлияет на состояние рынка. Здесь есть и отложенный спрос, и уровень доходов населения в целом высокий. Говорить о больших скидках на ипотечные застройщики просто не могут – мы

ограничены как бизнес-моделями, так и условиями проектного финансирования. Конечно, сегодня как никогда важна поддержка со стороны государства всех отраслей экономики, и строительной в том числе. Однако строительство не самоцель. Важно, чтобы был спрос на построенное жилье, поэтому так ценна сейчас поддержка конечного покупателя.

Недавно были озвучены такие цифры: за первые недели работы программы льготной ипотеки по ставке 6,5 процента банками одобрено свыше 50 тысяч заявок, заключено более 10 тысяч кредитных договоров на сумму около 30 млрд рублей. За весь срок реализации программы планируется выдать около 250 тысяч ипотечных кредитов. А тот факт, что получить ипотеку по такой ставке можно до ноября текущего года, будет стимулировать людей ускорить принятие решений. Все эти цифры уже сейчас подтверждают эффективность принятых мер. Мы видим, что и эта ставка может снижаться, а это вместе с другими льготными программами по ипотеке положительно скажется на стабилизации спроса.

МП Как после перехода на дистанционную работу офисов вы, как руководитель, оцениваете перспективность этого формата? Есть представления, что многие компании, опробовав это, переведут часть сотрудников или даже весь штат на удаленку.

– Специфика нашего бизнеса такова, что перевести его полностью на удаленку не представляется возможным: строить дистанционно мы еще не научились. Клиенты тоже предпочитают живое общение.

Наша компания продолжает расти, недавно мы переехали в новый офис. Думаю, что в дальнейшем мы тоже сможем сделать соответствующие выводы по оптимизации рабочих процессов и арендуемых компанией площадей.

МП Некоторые девелоперы отмечают рост числа сделок и экспозиций квартир в формате онлайн. Актуально ли это для вас?

– За период самоизоляции у нас увеличилась доля сделок по покупке квартир, совершенных в формате онлайн. Однако мы не считаем, что после снятия всех ограничений на передвижение и возвращения к прежнему режиму работы их количество будет значительно расти. Квартиру обычно покупают на длительный период, сама покупка достаточно затратна. Ведь по статистике в Москве люди меняют место жительства (имеется в виду собственное, а не съемное жилье) 3–4 раза за всю жизнь. Конечно, если это не инвестиционные вложения, когда покупают на этапе котлована по более низкой цене и продают сразу после завершения строительства. Доля таких покупок в наших проектах невелика, наши клиенты приобретают квартиры для себя или своих родных для дальнейшего проживания, а не с целью перепродажи. У них есть потребность, как я уже сказала, в живом общении, они приезжают посмотреть площадку, выбирают этаж, панораму из окон. Наш клиент в большинстве своем не

готов полностью уходить в онлайн, однако он с удовольствием использует возможность минимизировать свои визиты в офис продаж и банк, поэтому мы предприняли определенные шаги по переводу части сервисов в онлайн.

МП Как вы оцениваете успешность ваших проектов, которые реализуются на территории бывших промзон? Есть ли у вас интерес к участкам в бывших промзонах?

– Сегодня в портфеле нашей компании пять завершенных проектов. Все они реализованы на территории бывших локальных промзон или выведенных промышленных предприятий, расположенных внутри сложившейся застройки. Наши проекты не только преобразили существующую территорию, они стали местными точками притяжения. У них красивые фасады – они визуальнорадуют глаз. Их территория стала проходимой, раньше эти площадки зачастую были за высокими заборами. Покупатели рублем голосуют за такие проекты – квартиры в них раскупались со значительным опережением запланированных темпов продаж.

Потенциал редевелопмента промзон высоко оценивается не только застройщиками и покупателями, но и поддерживается городскими властями. Так, в феврале текущего года правительством Москвы принято решение о подписании договора со «Стройэкспорт НП» (входит в группу «РГ-Девелопмент») о реализации проекта комплексного развития территории по инициативе правообладателя по адресу: ул. Берзарина, 32. Ведь основная цель комплексного развития территорий – превратить промзоны в комфортные для работы и жизни кластеры, где есть все: школы, поликлиники, детские сады, парки, жилой фонд, современная и экологичная промышленность. Так что в этом интересе города, девелоперов и жителей полностью сходятся.

Деньги вернут в историю

Сооружения Старого монетного двора будут отреставрированы



Старый монетный двор – памятник архитектуры начала XVIII века

Марина Россинская

На территории Старого монетного двора и Дома губернского правления, которая находится в самом сердце Москвы – на Никольской улице, возобновили научно-исследовательские и изыскательские работы, которые лягут в основу проекта будущей реставрации уникального памятника архитектуры.

Этот архитектурный ансамбль, принадлежащий Государственному историческому музею, включает в себя пять объектов культурного наследия федерального значения: северный, южный, западный и восточный корпуса, а также палаты Старого монетного двора. Кроме того, к комплексу относятся Никольские торговые ряды.

Старый монетный двор, который в свое время называли Красным и Китайским, поскольку он примыкал к древней Китайгородской стене, и Государевым монетным двором, и Монетным

двором Петра Великого, относится к числу старейших, практически не тронутых временем производственных зданий и к немногочисленным сохранившимся памятникам нарышкинского и аннинского барокко. Разглядеть весь комплекс Монетного двора полностью с Никольской невозможно, так как расположен он в глубине – на улицу выходит лишь один боковой фасад.

Главное здание двора появилось на этом месте в 1697 году. На стене даже сохранилась историческая доска с текстом о времени строительства здания. А автором выполненного в 1702 году фасада, богато украшенного восьмигранными окошками с белокаменными наличниками, изразцовым фризом и колонками, был талантливый резчик по камню Василий Михайлов.

Отдельные входы со двора имели Кузнечная и Поджигальная палаты, на втором этаже размещались просторные Казначейная, Кладовая, Пробирная и Работная палаты, а в подвале хранились драгоценные металлы и уже готовая продукция. Здесь

чеканились общегосударственные золотые, серебряные и медные монеты, включая первые петровские копейки, а также монеты спецвыпусков – в частности, для Восточной Пруссии.

По своему прямому назначению здание, с небольшими перерывами, использовалось на протяжении целого столетия, вплоть до 1797 года, когда Монетный двор был закрыт по указу императора Павла I, а производственные цеха переоборудовали под размещение многочисленных присутственных мест.

За свою долгую историю архитектурный ансамбль Монетного двора не раз преобразовался, превратившись в целый квартал. Ключевая перестройка пришлась на годы правления Анны Иоанновны: с 1732 по 1740 год под руководством немецкого архитектора Петра-Фридриха Гейдена, поступившего на русскую службу, возвели новые корпуса, образовавшие три замкнутых двора. Для этого разобрали даже часть Китайгородской стены. Очередные новшества были внесены при Екатерине II: при участии знаменитого зодчего Матвея Ка-

СПЕЦИАЛИСТЫ УЖЕ ПРИСТУПИЛИ К МАШТАБНЫМ ИССЛЕДОВАНИЯМ, ВО ВРЕМЯ КОТОРЫХ ИМ ПРЕДСТОИТ ОЦЕНИТЬ ВСЕ ОСОБЕННОСТИ НАХОДЯЩИХСЯ ЗДЕСЬ ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ, СТЕПЕНЬ СОХРАННОСТИ КАЖДОГО ИЗ НИХ

закова корпус у Воскресенских ворот переоборудовали в Парадный зал губернских присутственных мест, где стала заседать Шестигласная дума.

Успел Монетный двор послужить и тюрьмой, куда бросали должников. Оборудовали ее в подвальном помещении одного из корпусов во второй половине XVIII века. На всю Москву она получила известность как «яма». Впрочем, в эту «долговую яму» на Никольской попадали не только должники. Так, в 1775 году, на время ведения следствия и суда, сюда заточили Емельяна Пугачева, а в 1790-м на три недели отправили ожидать ссылку в Илимский острог автора «Путешествия из Петербурга в Москву», известного писателя и философа Александра Радищева.

В 1888 году ансамбль дополнился зданием Московской городской думы, вплотную примкнувшим к Монетному двору. Автором проекта стал архитектор Дмитрий Чичагин. А в 1900 году корпуса, выходящие на Никольскую улицу, были перестроены под торговые ряды выдающимся представителем московского модерна Львом Кекушевым. После 1917 года объекты Монетного двора отдали под коммуналки и типографию, а в наши дни в разных корпусах расположены служебные помещения Исторического музея, устроен Музей войны 1812 года и размещается постоянная экспозиция «Артиллерийский двор».

По словам главы столичного департамента культурного наследия Алексея Емельянова, ансамбль зданий Монетного двора играет важную роль для всей исторической застройки этой территории. И сейчас специалисты уже приступили к масштабным исследованиям, во время которых им предстоит оценить все особенности находящихся здесь памятников архитектуры, степень сохранности каждого из них, а также определить объем необходимого комплекса работ по реставрации части фасадов и внутренних помещений.

По результатам исследований будет сформирован и сам проект реставрации. После его согласования подрядчик сможет выйти на площадку. Это произойдет уже в следующем году.



МНЕНИЕ

Константин Богомолов, художественный руководитель Театра на Малой Бронной



Безопасные связи

Мир искусства постепенно адаптируется к новым форматам. Артисты проводят концерты онлайн, музеи транслируют виртуальные экскурсии, а театры показывают спектакли в Сети. Кино также не осталось в стороне. Константин Богомолов снимает сериал о карантине «Безопасные связи» в формате screenlife – это формат кино, в котором все действие фильма разворачивается на экранах компьютеров, телефонов или других электронных девайсов. Сериал будет состоять из восьми серий по 15 минут, шесть уже снято.

«Мы делаем проект, которым я очень горжусь. Сложная драматургия, замечательные актеры, никаких компромиссов. Мы не будем развлекать вас. Это драма, и она требует терпения и внимания. История, диалог и человек становятся самым важным в сегодняшних условиях, а роль оператора естественным образом исполняет ситуация, которая выбирает один-единственный ракурс для всех. Роль художника-постановщика тоже исполняет ситуация, выбирая единственный фон, единственную картинку – дом. Это не нами выбранная форма, и получается, что оформителем и глазом этой истории становятся обстоятельства самой жизни, а не конкретные художники. Это позволяет сконцентрироваться на людях и диалогах. «Безопасные связи» покажут истории трех пар, чьи отношения развиваются во время карантина. Главные герои – тридцатилетние молодые люди, разведенные пожилые люди и подростки из разных городов. Это прежде всего история о том, что карантин – не повод останавливать жизнь и ждать, когда же «все это закончится». Для меня эта ситуация с карантином вдруг освободила массу времени, которого никогда не было и никогда не хватало, и высвободилось довольно большое количество энергии. Сначала она тратилась на различные онлайн-активности в театре и написание сценариев будущих работ, которые мы планируем снимать в следующем сезоне, на монтаж моего последнего фильма «Хороший человек», – и все равно это время не занималось полностью. И тогда вдруг придумалась такая история: сделать сериал, который описывает нынешнее состояние дел, но в целом-то на самом деле это разговор просто о человеческих отношениях, о людях, который мог бы случиться и вне этого карантина. Но карантин придал этому определенную форму, и наша история написалась прямо с колес. Мне говорят, ну, уж сейчас-то ты мог бы расслабиться, почитать книжки, посмотреть чужие сериалы, а я не могу. Я очень люблю работать, но при этом у меня много времени остается и на семью. Мы снимали этот сериал из своих домов, и у меня, например, небольшая студия была оборудована дома. То есть я утром рано, пока супруга еще спит, перемещался из постели-душа в студию, начинал снимать, а уже где-то после обеда, после трех часов дня смена заканчивалась, и я благополучно возвращался в семью».

Полную версию читайте на сайте www.mperspektiva.ru

«Бутафория порождает отношение к храму, как к театру»

Архитектор Андрей Анисимов о мозаике в Кубинке, кризисе церковного зодчества и конфликтах в парках

Алексей Синяков

Мозаика с изображением Иосифа Сталина в храме Воскресения Христова в парке «Патриот» вынесла дискуссию о церковном искусстве далеко за пределы религиозной среды. Говорит ли ее обсуждение о кризисе, уместен ли в православной церкви политический модернизм и как избежать конфликтов вокруг строительства храмов в парках, «МП» узнала у архитектора, члена рабочей группы при Экспертном совете по церковному искусству, архитектуре и реставрации при Московском патриархате Андрея Анисимова.

МП Часто критиков архитектуры или расположения храмов в религиозной среде называют противниками Церкви. На ваш взгляд, такая критика возможна?

– По поводу храмов критика почти всегда воспринимается очень болезненно. Выходит, если ты критикуешь, то ты наврняка противник. Но это не так – критика нужна в первую очередь для того, чтобы ее объект стал лучше.

МП Хорошо. Тогда начнем с темы, которая волнует не только верующих: конфликты вокруг строительства храмов.



Храм Пресвятой Троицы на подворье Санкт-Петербургского Новодевичьего монастыря, Себег

Может быть, архитекторы и Церковь должны сами узнавать у местных жителей, готовы они иметь в ближайшем парке храм или нет?

– Я абсолютно поддерживаю такой подход. Но мы сейчас имеем более сложные условия. В генеральных планах советских городов, в том числе и Москвы, не отводилось места храмам, и, к сожалению, это встречается в новых проектах – у нас до сих пор утверждаются генпланы, где район формирует торговый центр, а территории для храма нет. То есть конфликт вокруг строительства спровоцирован тем, что в Москве почти нет свободной земли. А если

такое место появляется, то оно, как правило, очень востребовано другими сферами. И в результате для строительства храмов остаются в основном парки. Тут, на мой взгляд, должно быть какое-то взаимное движение на встречу.

МП Какое именно?

– Церковь, как мне кажется, должна отказаться от амбиций по созданию гигантских соборов и полумонастырских комплексов за двухметровыми заборами, которые отделяют их от парка. Потому что такие проекты заведомо провоцируют конфликт. Ведь логично – зачем вам в парке двухметровый забор и гигантский пятиглавый

храм? Об этом даже традиция говорит: церковь должна вписываться в ландшафт – это один из главных законов церковной архитектуры. Посмотрите на храм Покрова на Нерли, как он вписан в ландшафт, как он украшает его на протяжении многих веков, посмотрите на храмы Пскова и Старой Ладogi – эти храмы не очень большие, не стремящиеся высоко вверх, не претендующие на главенство над окружающей их природой и застройкой. Но они доминируют своей красотой, причем очень простой красотой. С другой стороны, и общество должно понимать, что храмы надо строить. Просто необходимо искать компромисс.

МП Я не открою вам секрета, что не первый год ведутся разговоры о кризисе церковной архитектуры в России. Один из аргументов критиков – большинство современных храмов неудачно и безвкусно переиhrывают старые формы. Вы согласны?

– У нас есть некая стагнация, нет развития вперед.

32 года назад, в 1988 году, был освящен первый построенный после долгого перерыва храм. Тогда же начали формироваться интересные проекты и мастерские. Но потом стало появляться все больше заказов на строительство храмов, и эти заказы стали отдавать людям, которые ничего в этом не пони-

мают. Думали, что если человек архитектор, то он легко может спроектировать церковь. Но это категорически не так. Церковная архитектура начала деградировать – многие заказчики пошли по пути копирования, как в XIX веке копировали храмы с проекта Константина Тона. Теперь бытует мнение, что надо взять типовой, бэушный проект, чтобы не тратить деньги на проектирование (хотя проект стоит максимум 10% от стоимости строительства). Кроме того, часто берутся типовые проекты – какие-то расфурфуренные, с безумным количеством декора, а все это стоит огромных денег, – либо, чтобы сэкономить, делают из фальшивых материалов – вместо кирпича используют бетон и так далее. Но мы, архитекторы, должны привлечь человека в храм. И отсюда вытекает, что церковное здание должно быть красивыми. Но расходитс понимание – что такое красиво? Это нитрид титана, который сейчас блестит на глазках, или все-таки натуральные материалы, ручная работа и красивые пропорции, а не прилепленный к храму пенопласт из «Леруа Мерлен».

МП Но хорошие, современные храмы в Москве есть?

– Конечно, я могу похвалить их авторов. Это Владимир Козлов, который строил храм в Ясенево и сейчас строит несколько объектов по программе, которая

раньше называлась «200 храмов». Есть Андрей Оболенский – профессионал, который прекрасно знает церковную архитектуру. Еще это Михаил Кеслер, Сергей Яковлевич Кузнецов, который построил церковь Сергия Радонежского на Ходынском поле. У него виден поиск новых решений.

МП Но вы говорили, что храм в первую очередь создается для человека, а соцопросы показывают, что большинство населения нашей страны одобряет то, что было изображено на мозаиках.

– Храм для человека, все так, но художник не должен работать на удовлетворение вкусов и идеологических установок, он должен работать над более вечными ценностями, тем более церковный архитектор.

МП Идеальный православный храм через десять лет, какой он?

– Я хочу, чтобы храмы строились для людей, чтобы люди ходили в них с удовольствием, чтобы храмы выражали любовь к Богу и соответствовали евангельским заповедям, а не покрывались бутафорией для ложной роскоши. Потому что бутафория порождает отношение к храму, как к театру. Не надо строить «за три копейки», а потом украшать китайскими стразами. Или собирать типовые проекты из кубиков – это идея, к искусству не имеющая совершенно никакого отношения, тем более к церковному.

Полную версию читайте на сайте www.mperspektiva.ru

КСТАТИ

В Москве реализуется Программа по строительству православных храмов. «2020 год – юбилейный для нашей программы, – отметил куратор программы депутат Госдумы РФ Владимир Ресин. – В этом году исполняется 10 лет с момента запуска проекта, и в этом же году мы рассчитываем построить сотый храм программы».

По мнению Ресина, даже в сложное время пандемии процесс реализации программы четко выстроен и отлажен. Тщательное планирование и координация работ на строительных площадках помогут избежать сдвига сроков из-за периода карантинного режима.



МОСИНЖПРОЕКТ

ПРОЕКТИРУЕМ БУДУЩЕЕ, СТРОИМ НАСТОЯЩЕЕ!

Парк «Зарядье»

Уникальный природно-ландшафтный парк у стен Кремля. Это первый новый парк Москвы в границах Бульварного кольца за последние 200 лет. Парк «Зарядье» – новый городской парк и культурно-просветительский центр Москвы с уникальным ландшафтом и растениями, представляющими основные природные зоны России, с двухуровневой набережной и смотровой площадкой «Парящий мост». Парк открыт в 2017 году.

Московский концертный зал «Зарядье»

Высокотехнологичный многофункциональный концертный комплекс с двумя залами и двумя открытыми амфитеатрами был спроектирован и построен за три года. Трансформирующие механизмы позволяют преобразовать пространство Большого зала под проведение различных по формату мероприятий всего за 40 минут. Каждая деталь концертного комплекса создавалась и монтировалась в соответствии с рекомендациями мировых экспертов в области акустики. На кровле зала расположена прогулочная зона парка, накрытая «Стеклянной корой» - куполом с солнечными панелями. МКЗ «Зарядье» открыт в 2018 году.

1 Tower

Многофункциональный высотный жилой комплекс с подземной автостоянкой.

1 Tower – единственное высотное жилое здание, расположенное на территории Москва – Сити, самая высокая жилая башня в Европе.

Объект уникальный по функциональным, визуальным и технологическим параметрам, аналоги которого отсутствуют не только в России, но и в Европе.

Здание расположится вдоль 1-го Красногвардейского проезда по соседству с башнями «Меркурий» и «Гранд Тауэр».

Жилой небоскреб оснастят самыми передовыми системами инженерных коммуникаций, в том числе системой «умный дом».



КОМПАНИЯ В РЕЙТИНГАХ

РЕЙТИНГ
КАЧЕСТВА УПРАВЛЕНИЯ
АО «МОСИНЖПРОЕКТ» **A+**.gg

РБК 

Expert

РЕЙТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО

Большая спортивная арена «Лужники»

Самый вместительный стадион России, центральная арена Чемпионата мира по футболу 2018 года. Реконструкция стадиона была проведена в достаточно короткие сроки с учетом требований FIFA и сохранением исторического фасада. При этом удалось сохранить атмосферу и дух легендарного стадиона, а в проекте удачно соединились история и современность. Стадион открыт в 2017 году.

Развитие метрополитена Москвы

«Мосинжпроект» - управляющая компания по строительству новых линий и станций московского метро с 2011 года. Компанией построено 82 км новых линий, 42 новые станции и 10 электродепо. Сегодня активно реализуется самый масштабный проект столичного метростроения – Большая кольцевая линия протяженностью 70 км с 31 станцией. Для удобной пересадки пассажиров на разные виды транспорта на базе станций метро строятся многофункциональные транспортно-пересадочные узлы.

Дворец гимнастики в Лужниках

Дворец гимнастики в Лужниках стал частью крупного спортивного кластера на территории ОК «Лужники». В спортивном комплексе создана современная инфраструктура для проведения тренировок и соревнований, в том числе международного уровня. В рамках проекта построена арена на 4 тыс. зрителей, тренировочные, хореографические и тренажерный залы, а также гостиница для спортсменов, медико-восстановительный центр, современный пресс-центр и помещения для обслуживания тренеров, судей и спортсменов. Площадь здания составляет 25,7 тыс. кв. метров. Проект Дворца гимнастики разработан при помощи технологий информационного моделирования (BIM). Дворец гимнастики в Лужниках возведен по заказу инвестора и открыт в 2019 году.



Квартиры в ГОТОВЫХ домах



ПАО «Группа Компаний ПИК». Подробная информация размещена на rik.ru.

