

опыт На Среднем Урале всерьез взялись за формирование цивилизованного рынка аренды Дом бюджетника

Ольга Медведева,
Наталья Тихонова,
Свердловская область

Одним из событий международного форума 100+ TechnoBuild в Екатеринбурге стало открытие первого арендного дома, построенного в сотрудничестве с ДОМ.РФ. Из 380 квартир 300 будут сдаваться на длительный срок — от месяца и больше. В них есть вся мебель и бытовая техника — заезжай хоть завтра. Около 60 человек это уже сделали.

Кабинет с террасой

Многоэтажка, расположенная в комплексе «Южные кварталы» на улице Шаумяна, мало похожа на общежитие или гостиницу. Стильная архитектура, переменная высота, от 7 до 17 этажей, закрытый двор без машин и ландшафтно-дизайном и оригинальными детскими площадками. Выбор планировок большой: от 17-метровой студии до 4-комнатных на 100 «квадратов». Для семей предлагаются варианты с мастер-спальнями, кабинетом и постирочной. Для тех, кто хочет чего-то нестандартного, — выход из гостиной на террасу или на эксплуатируемую кровлю.

Планируется до 50 квартир в «Южных кварталах» отдать медикам и педагогам, которые будут платить около 20 процентов от базовой ставки

Стоит такое жилье от 19 тысяч в месяц за студию и от 50 тысяч за трехкомнатную. Выбрать квартиру, пройти виртуальный тур, загрузить документы — все можно сделать с помощью мобильного приложения или сайта. — У Свердловской области есть интерес к развитию цивилизованного рынка аренды, — подчеркивает губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев. — Это механизм только обретает свои очертания, но я уверен, что у него большое будущее. В частности, мы намерены расширять его действие, чтобы предоставлять жилье специалистам-бюджетникам.



Напомним: у Свердловской области уже был опыт создания арендного дома, причем без участия федерального института: в прошлом году в Нижней Туре выдали ключи 17 молодым специалистам. На полную реконструкцию бывшего общежития «Рабиновича» региональный и муниципальный бюджеты потратили около 110 миллионов рублей. Жилье здесь можно снять на десять лет, и большая квартира в 70 квадратных метров обходится семье всего в 2,1 тысячи рублей в месяц плюс коммуналка. Первыми новоселами стали фельдшер Екатерина Социев и учитель физкультуры и ОБЖ Людмила Самочерных.

Поддержат бюджетников и в новом проекте: по словам заместителя гендиректора ДОМ.РФ Дениса Филдшера, до 50 квартир в «Южных кварталах» планируется предоставить врачам и педагогам. Платить они будут всего 20 процентов от базовой ставки, остальное субсидируется. По аналогичной схеме работает арендный дом в Воронеже.

Оценили новый жилой формат и полпред президента РФ в УрФО Владимир Якушев. По его мнению, очень перспективен как для конкретных семей, так и для частных компаний, которым необходимо поселить сотрудников.

Студенческая столица

Если арендные дома адресованы уже сложившимся специалистам, то программа «Кампус»,

которая разрабатывается в Свердловской области, подразумевает разные формы жилищной поддержки тех, кто еще только получает профессию. В частности, правительство региона обсуждает с крупнейшими застройщиками возможность проектирования домов с арендными квартирами для студентов. Это помимо ремонта и строительства новых общежитий, которые тоже должны соответствовать всем современным требованиям. Оценить, как это будет, можно на примере района Новольцовского, где завершается возведение пяти корпусов для УрФУ.

В каждом из них расположено по 870 жилых ячеек. Так их называют строители, хотя обычный человек скажет, что это скорее квартиры-студии: на 16–22 метрах уместятся две кровати, индивидуальные рабочие столы, шкаф, мини-кухня в нише. Есть своя прихожая, душевая и туалет. Плюс на каждом этаже — учебная комната, зона отдыха, бытовка, где можно постирать и погладить одежду.

— По количеству вузов и числу студентов Екатеринбург обгоняет Москву и Санкт-Петербург: почти 10 процентов жителей столицы Урала — учащиеся. Программа «Кампус» нам нужна, чтобы выпускники школ не уезжали за дипломами в другие города, а оставались здесь и развивали регион. Комфортное жилье — это вопрос реальной конкуренции за человеческие ресурсы, — считает Евгений Куйвашев.

Идут на рекорд

Как отметил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин, свердловчане активно участвуют во всех федеральных программах, при этом Средний Урал отличается от многих других регионов опережающей подготовкой проектной документации. Она позволяет привлечь дополнительные средства, когда возникает какой-то резерв. Согласен с этим и бизнес: применение новых инструментов поддержки, в частности инфраструктурных кредитов и облигаций,кратно увеличивает темпы жилищного строительства. Среди крупных проектов, которые сейчас реализуются в регионе и разгоняют экономический маховик, и, соответственно, спрос на квартиры, — создание «сухого порта Екатеринбург», завершение Екатеринбургской кольцевой автодороги, запуск первого в России межмуниципального трамвайного маршрута Екатеринбург — Верхняя Пышма.

Отмечая важность форума 100+ TechnoBuild, а он в этом

Губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев (слева) и полпред президента РФ в УрФО Владимир Якушев (справа) на территории нового арендного дома в Екатеринбурге.

году по масштабам превзошел все предыдущие (600 спикеров, 320 экспонентов, 1,8, 7 тысячи посетителей), глава Свердловской области подчеркнул: благодаря неформальному общению Министра РФ и подведомственных ему институтов и профсоюзам в последние годы начались революционные изменения нормативно-правовой базы. Именно они позволили отрасли набрать высокие темпы. Так, в прошлом году на Среднем Урале было введено почти три миллиона квадратных метров жилья. В нынешнем темп не ниже, а Екатеринбург вообще идет на рекорд — 1,6 миллиона квадратных метров.

Чтобы обеспечить стройплощадки всем необходимым, в регионе имеется крепкая материальная база и квалифицированные кадры. Свердловская область из собственного сырья производит широкий ассортимент строительных материалов в объемах, позволяющих закрывать свои потребности и поставлять внешним заказчикам отдельные позиции.

Уровень импортозамещения при возведении стандартного жилья у нас составляет 95–100 процентов, то есть покупателям можно не беспокоиться, что дома не сдадут в срок. ●

НЕДВИЖИМОСТЬ Специалисты назвали основные тренды жилищного строительства

Комфорт и добрососедство

Наталья Тихонова,
Екатеринбург

Компания «Синара-Девелопмент» ассоциируется у покупателей с понятием надежного застройщика. Ее слоган «Сто процентов объектов сдано в срок» актуален всегда, ведь фактор стабильности играет в жизни важнейшую роль.

Более того, один из последних объектов — жилой комплекс (ЖК) «А 57» — сдал на полгода раньше графика. В нем много двух- и трехкомнатных квартир площадью по 60–100 квадратных метров, под позиционируется как семейный. Также в ЖК есть и коворкинг — он удачно вписывается в концепцию комплекса.

— Когда в семье дети — детсадовцы или младшие школьники, тишины ты вряд ли дождешься. А тут взял ноутбук, спустился вниз — и спокойно работаешь. Площадка полностью укомплектована для проведения деловых переговоров, прямых эфиров, вебинаров и зоо-конференций, — поясняет руководитель департамента продаж, маркетинга и рекламы «Синара-Девелопмент» Александр Щепкин. — Развитие тренда способствует IT-индустрии: все больше компаний внедряют удаленку на постоянной основе.

Дом умный и добрый

С семейной аудиторией в «А 57», что называется, попали в точку: вокруг ЖК комплекса давно сформирован спальный район с социальной инфраструктурой. То есть потенциальные новоселы — обитатели соседних домов, которые хотят повысить уровень комфорта.

Точкой притяжения является соседский центр: жильцы могут проводить здесь мастер-классы, смотреть спектакли и т. п. Свое общественное пространство имеется и в жилых домах: большая игровая комната на первом этаже, куда выносятся столики для творчества, лабиринт и мягкие красочные мешки. Можно собрать компанию для настольных игр, а можно организовать веселый день рождения.

Кроме того, современные жилые кварталы уже сложно представить без высоких технологий и элементов «умного дома». В проектах компании «Синара-Девелопмент» дворы — это обязательно закрытая территория. Все входные группы оборудованы электронными системами контроля доступа и находятся под круглосуточным видеонаблюдением. Параллельно внедряются и новые системы. Например, в ЖК «А 57» используется IP-домофония: жильцы могут прямо со смартфона посмотреть, кто к ним пришел. В ЖК «Солнечный» показание счетчиков снимает телеметрия, автоматический и без участия владельцев квартир. Датчики движения, освещенные на светодиодах — все это уже фактически стало стандартом качества.

Эргономика и экономика

Еще одна тенденция — пространство квартиры становится все более функциональным. Проработаны планировки, маркетинговая «Синара-Девелопмент» анализирует, кто здесь будет жить, как предпочтительно использовать то или иное помещение. В частности, пары с детьми ценят мастер-спальню, то есть комнату для родителей с гардеробной, лоджией и отдельным санузлом. В студиях популярны кухни-гостиные. Эргономика пространства ощущается во всех деталях, от размещения розеток и выключателей до ниш для встраиваемой мебели и техники. Продуманное зонирование и правильные пропорции квартир делают полезным каждый квадратный метр.

Теплые лоджии с раздвижными дверями — еще одна ступенька к комфорту. Они пользуются большим спросом: там можно организовать отдельный кабинет, или мастерскую, или уютно устроиться с чашечкой кофе. В частности, такая опция предлагается в ЖК «Солнечный» и Botanika Green House (с первого по пятый этаж).

— Мы регулярно проводим опросы жителей наших ЖК. По итогам последнего около 90 процентов респондентов через год оценили планировку как очень удачную и комфортную, — подчеркивает Александр Щепкин.



Одной из изюминок «Синара-Девелопмент» является широкий набор дополнительных услуг для жильцов. Так, в ЖК «Даниловский» помимо уже привычных колясочных имеются места для хранения шин, лыж и прочего бытового «негабарита» на минус первом этаже. Во всех ЖК для удобства владельцев домашних животных в фойе предусмотрено специальное помещение, где можно быстро помыть лапы питомцу после прогулки.

АКЦЕНТ

Новокольцовский — это один из немногих проектов КОТ в стране, где строительство жилья начинается, когда уже практически готова вся инфраструктура

Особенно трепетно застройщик относится к маленьким жильцам. К примеру, для них в ЖК «А 57», «Даниловский» и «Солнечный» оборудовали отдельные комнаты гигиены на первом-втором этажах с сантехникой по росту. Теперь мамам, подолгу гуляющим с малышами во дворе, не нужно по несколько раз подниматься в квартиру.

«Зеленая» философия

Энергоэффективность и экологичность зданий — тренд, который набирает обороты последние лет пять. «Зеленые» стандарты в строительстве активно внедряются. Достаточно сказать, что ЖК, которые сейчас возводит «Синара-Девелопмент» в Екатеринбурге, имеют высокий класс энергоэффективности, то есть максимально рационально расходуют ресурсы. А в доме «А 57» сейчас апробируется новинка — энергосберегающее покрытие стекло Stoptol. Этот опыт застройщик привнес из южного региона, Волгоградской области, но и на Урале в последние годы жара не редкость.

— «Зеленое» строительство — это не только использование экологических материалов, но и холлы в экостиле, уличное озеленение из натурального дерева, трехступенчатая фильтрация воды, — уточняет Александр Щепкин. — Важное значение имеют и технологии, направленные на снижение энергопотребления — регуляторы температуры в помещениях, повышенная

теплоизоляция окон, дверей и стен. Если говорить в целом, покупателей все более интересуют, чтобы в доме была организована здоровая экосреда, поэтому в наших ЖК обязательно создается сильное спортивное ядро: вооруженные площадки, фитнес-тренажеры, мини-поле для футбола, теннисные столы, а в шаговой доступности есть парк. Так, рядом с Botanika Green House расположен Ботанический сад УрО РАН, а около ЖК «Даниловский» раскинулся Основинский парк.

Компетенция против кризисов

«Синара-Девелопмент» следует и еще одному принципу: «Строим самое важное». Сегодня компания является генпрорабом объектов, которые возводятся к Международному фестивалю университетского спорта — он пройдет в столице Урала в 2023 году. Кроме того, за ее плечами — реконструкция Центрального стадиона в Екатеринбурге к ЧМ-2018. На такие объекты всегда обращают пристальное внимание контрольно-надзорные органы. Накопив колоссальный опыт, специалисты «Синара-Девелопмент» используют его и в жилищных проектах. Качество и графики строительства выдерживаются благодаря выстроенной системе управления и надежному пулу поставщиков.

— За 13 лет деятельности компания реализовала более 40 проектов и вывела на рынок объекты общей площадью более 1,1 миллиона квадратных метров. Использование современных технологий, ориентация на высокие международные стандарты, мощные кадровые и

Тимур Уфимцев: Проект «Синара-Девелопмент» даст импульс развитию всего юго-восточного направления Екатеринбург.

материальные ресурсы позволяют нам успешно воплощать в жизнь масштабные проекты, — подчеркивает генеральный директор «Синара-Девелопмент» Тимур Уфимцев. — В земельном банке компании сейчас 1,4 миллиона квадратных метров, и я уверен в устойчивом развитии предприятия.

Все услуги — рядом с домом

Значительная часть мероприятий недавно завершившегося форума 100+ TechnoBuild была посвящена комплексному освоению территории (КОТ). По мнению экспертов, такой тренд будет определять жилищное строительство в городах в ближайшие 10–15 лет. «Синара-Девелопмент» отрабатывает эту модель в перспективном районе Новокольцовский на юго-востоке Екатеринбург. Это один из немногих проектов КОТ в стране, где строительство жилья начинается, когда уже практически готова вся инфраструктура: инженерные сети, дороги, спортивные и общественные объекты. Так, новоселы смогут пользоваться Дворцом водных видов спорта, медицинским центром и тренировочным легкоатлетическим полем, которые введут уже в 2023 году к Международному фестивалю университетского спорта. В ближайшие три года в районе будет построен кампус Уральского федерального университета. Для детей младше в районе возведут две школы на 1100 мест каждая и четыре детских сада на 900 мест. Для активных игр и проведения коллективных праздников в центре кварталов предусмотрены общественные шлейхабы. Решается вопрос с прокладкой рельсов для городской электрички и запуском автобусного маршрута в Новокольцовский, а чтобы сократить маятниковую миграцию трудоспособного населения, здесь построят промышленный кластер.

ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ На 100+ TechnoBuild показали новую российскую продукцию для стройки Лифт ускоряется

Наталья Тихонова, Екатеринбург

В этом году количество участников выставки 100+ TechnoBuild увеличилось почти на сотню и достигло 320. Причиной тому — актуальная повестка: импортозамещение.

Пожалуй, самыми популярными экспонатами оказались лифты, дрезбжане. Но у кого-то это происходит уже на 2,5 метра в секунду, а мы давно эти проблемы сняли и двинулись дальше благодаря своему конструкторскому отделу, — говорят представители завода Сергей Контиев и Денис Лиманский.

Скорость выше за счет мощности лебедки — она в южноуральском лифте китайская. Также импортные приводы, все остальное — отечественное. Например, интеллектуальная самонастраивающаяся система: заходишь в кабину, говоришь «восьмой этаж» — и поехали. Технологично управление разработали еще до пандемии, но она проходила испытания, а теперь полностью готова и пользуется спросом у тех, кто не хочет прикасаться к кнопкам в общественных местах.

Яркое пятно на стенде сразу привлекает внимание. Оно из волокон ели: сначала их нарезают длиной 25 сантиметров, потом обволакивают жидким стеклом и прессуют вместе с цементом. Получается экологически чистый и пожаробезопасный материал. — Акустические панели создают ощущение комфорта в домашнем кинотеатре, большом театре, спорткомплексе, офисах орен-спрае и других местах. Это не звукоизоляция, а звукопоглощение. Рассчитывается индивидуально, в зависимости от назначения зала, его объема, материалов отражающих конструкций, — объясняет инженер-акустик Руслан Исмаилов. Акустическим проектированием занимается всего 5–6 компаний в стране. И лишь два завода изготавливают такую продукцию. Массовый потребитель узнал о ней не так давно, в основном от европейских производителей, теперь пришла пора активизироваться российским.

Небывало много в этот раз на 100+ TechnoBuild было айтишников со своими разработками. В частности, компания из Томска представила веб-платформу для удаленного мониторинга строительства. Перьями показали отличное решение для автоматизации собственно строительного контроля, внутреннего контроля при приемке-передаче жилых помещений и работ по гарантии. Раньше инженеры приходили на площадку, фотографировали нарушения, порой пересылали данные в мессенджере, потом возвращались в офис и вручную набирали текст предписания. Сейчас все замечания через смартфон сразу попадают в облако, где их видит весь заинтересованный персонал — система сама определит, кто обязан устранить недочет.

— Мы работаем с крупнейшими застройщиками России и госкорпорацией Пермского края, сейчас выходим в Московскую область. Наша система полностью отечественная, и альтернативы ей практически нет: был австрийский вариант, но без онлайн-шахматки — наглядного изображения нарушений в каждой квартире, — рассказывает гендиректор компании Андрей Бородин. На соседнем стенде — решение для очистки рынка от недобросовестных поставщиков. — Ничего не стоит зарегистрировать фирму с ОКВЭД «производство», на самом деле его не имеет. Перекупщики работают, как правило, год — и закрываются. Деньги не возвращают или привозят товар низкого качества, — рассказала о том, что подвело к разработке, представительница компании Людмила Голубович. — На платформе все контрагенты проходят верификацию. Заключение сделок — через смарт-контракты. На сегодня оцифрована база поставщиков и покупателей (генпрорабчиков и субподрядчиков) из Москвы и Московской области, подключились Санкт-Петербург, Екатеринбург и Дальний Восток. ●

Южноуральские лифты смогут заменить продукцию американского концерна для высотных зданий.



Кстати

По оценке Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), объем импортных комплектующих в типовом жилье не превышает пяти процентов. Сложности возникают, как правило, с объектами медицины и спорта. В каталоге импортозамещения, который составляется по поручению Министра РФ, уже 1800 позиций. Чтобы добавить туда свои изделия, производителю достаточно предоставить их технические характеристики. — Оцениваем, подбираем импортный аналог, чтобы было проще ориентироваться, — поясняет президент НОСТРОЙ Антон Глушков. — Кроме того, в России много локализованных предприятий, где происходит смена собственников. Наша задача — сделать ребрендинг главным, чтобы потребитель понимал, какая технология стоит за новым названием. ●