ASG INVEST
ГРУППА КОМПАНИЙ



КАЗАНЬ 2024 РЕБУС
Реновация
Единство
Баланс
Устойчивость
Строительство

КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ

СЕРВЕЙИНГ И СОХРАНЕНИЕ НАСЛЕДИЯ

Казань 2024

Уважаемый читатель!

В книге, предлагаемой Вашему вниманию, обозначены перспективы Казанской агломерации как результат ее движущих сил – развития территорий и сохранения наследия.

Материалы о восстановлении зданий в историческом центре Казани включают наш проект создания уникального Дворца изящных искусств ASG с Императорскими залами, знакомство с которыми одновременно будет экскурсом в историю художественных стилей от петровского барокко до александровского ампира, воссозданных на основе коллекций Большого собрания изящных искусств ASG.

Красота природы территорий, образующих агломерацию, их истинно российский масштаб и разнообразие некогда восхищали западноевропейских художников, приезжавших в Россию и подолгу работавших здесь, заложивших традиции отечественной художественной школы, а то и вовсе, как предки Брюллова и Венецианова, осевших на новой Родине. Их любопытство и благоговение, выраженное в пейзажной живописи, создает метафорический образ агломерации, воздействующий на эмоции человека, а значит, запоминающийся без усилий и надолго…

Сегодня процессы урбанизации привели к тому, что природное богатство Казанской агломерации мы должны оберегать так же, как и объекты культурного наследия, с тем, чтобы картины природы соответствовали своей первозданной красоте.

Невзирая на обилие схем, графиков, проектов планировок, издание направлено на решение гуманистической задачи сохранения и передачи нашим потомкам территорий и культурного наследия как неразрывного единства естественного и рукотворного ландшафтов Казанской агломерации.

ASG INVEST
ГРУППА КОМПАНИЙ

КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ

СЕРВЕЙИНГ И СОХРАНЕНИЕ НАСЛЕДИЯ

Казань 2024

РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ В ПРОЕКТАХ ASG

293 130
РАБОЧИЕ МЕСТА

2 601 га
УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

150
ДЕТСКИЕ САДЫ

29 861
МЕСТА

1 317 га
БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗЕЛЁНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

70
ШКОЛЫ

65 596
МЕСТА



ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ В РАЗВИТИЕ КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ
(млрд ₽)

1 119,83
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (СМР)

97,82
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

94,76
СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

74,40
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

52,99
ЗЕЛЕНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЁМЫ ЗАСТРОЙКИ

5,74 млн м²
МНОГОКВАРТИРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

6,60 млн м²
ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

7,52 млн м²
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗАСТРОЙКИ



Проект комплексного развития территорий «Восточная дуга» ASG invest

ASG INVEST
ГРУППА КОМПАНИЙ

ИНВЕСТИЦИИ ВО БЛАГО!

КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ

СЕРВЕЙИНГ И СОХРАНЕНИЕ НАСЛЕДИЯ

КАЗАНЬ 2024

УДК 332.15

ББК 65.050+65.2

Каз 14

Печатается по решению Редакционно-издательского совета
Международного института культурного наследия (протокол № 1 от 22.05.2024)

Казанская агломерация: сервейинг и сохранение наследия/Авторы составители: Р.И. Аисов, д.п.н. С.Д. Бородина; Науч. ред. О.А. Балтусова; Отв. ред. Р.И. Хайруллин; Междунар. ин-т культурного наследия. – Казань, Изд-во МедДок, 2024. – 432 с.

В издании отражены экономические и социально-культурные перспективы Казанской агломерации на основе развития территорий и сохранения культурного наследия. В качестве теоретико-инструментального подхода территориального развития обоснован сервейинг – профессиональное управление недвижимостью, впервые апробированный в Республике Татарстан четверть века назад. На основе сравнительного анализа социально-экономического развития муниципальных районов, образующих Казанскую агломерацию, представлены практические рекомендации по развитию их территорий в контексте жилищного и дорожного строительства, инфраструктурных проектов и т.п. Особое место в издании занимает обоснование культурного наследия как символического капитала, инструмента брендирования территории и опыт его сохранения в Татарстане.

Представляет интерес для научных работников, специалистов государственных органов власти и местного самоуправления, преподавателей, аспирантов, студентов высших учебных заведений и специалистов, занимающихся изучением теоретических и практических аспектов формирования и развития агломераций.

Технический редактор
д.и.н. А.Р. Мансурова
Вёрстка Т.В. Копосова

ISBN 978-5-907770-51-5

© Международный институт
культурного наследия (ASG)
© Аисов Р.И
© Бородина С.Д.
© Балтусова О.А.

18+





ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ! КАДЕРЛЕ ДУСЛАР!

Мы живём на поистине уникальной земле: Татарстан - территория с богатой историей и традициями, большими перспективами развития, как в ресурсном, так и человеческом плане. У нас накоплены значительные возможности благодаря природному, сырьевому и промышленному потенциалу. Достижение заявленных целей сегодня зависит от положительной динамики нашей работы. Для этого следует анализировать истоки, опираться на опыт реализованных проектов и предлагать инновационные форматы в решении существующих задач, которые смогут привести регион к новым победам. Главной же оценкой нашей работы является качество жизни людей. Наиболее остро задача по обеспечению будущего благосостояния Республики Татарстан встала перед нами четверть века назад.

Сегодня полезно оглянуться на пройденный путь, чтобы проанализировать расстояние от стартовой точки до точки настоящего пребывания и определить движение к заявленным целям будущего. Начало работе было положено двадцать пять лет назад, тогда темп реформ и рост экономического потенциала республики в значительной мере зависели от эффективности осуществления процедур финансового оздоровления в реальном секторе экономики. Благодаря решениям команды первого Президента Минтимера Шариповича Шаймиева, опытного хозяйственника, были сохранены стабильность и промышленный потенциал, который стал платформой для будущих успехов Татарстана. Я стал последователем этой политики. Благодаря привлечению молодой команды профессионалов из разных сфер, в период приватизации и финансового оздоровления предприятий был выбран вектор на сохранение промышленного потенциала, рабочих мест, доходов людей, обеспечение государственного присутствия на предприятиях и создание системы эффективных собственников. Через процедуру финансового оздоровления тогда прошли многие предприятия республики, которые на сегодняшний день являются флагманами в экономической системе Татарстана. Это и есть главный показатель эффективности принятых тогда решений. Т.е. выбранный тогда путь оказался очень правильным, за его выбор мы благодарны нашему первому Президенту. Позже наш опыт оздоровления предприятий распространился на всю Российскую Федерацию, к нам стали приезжать за советом и получением необходимой практики.

Республика сегодня развивается благодаря заложенным тогда основам, потому что сумели не только сохранить, а серьезно переформатировать нашу экономику. Все это позволило иметь такой субъект, какой сегодня есть.

Лидером Республика Татарстан стала и в вопросах управления государственной недвижимостью, которая сегодня преобразована в масштабные проекты освоения новых территорий. Последовательно подошли к понятию «сервейинга». Федеральные службы рассматривали нашу систему и опыт как полигон для отработки положений, которые легли в основу сегодняшнего федерального законодательства. Татарстан стал первым регионом, где на государственном уровне решалась задача профессионального управления недвижимостью. От поддержки пришли к пониманию необходимости инвестиций. Государство стало принимать активное участие в создании условий по обеспечению эффективной доходной деятельности предприятий. В то же время мы приложили немало усилий, чтобы стал расти интерес к Татарстану, как инвестиционному региону. Тогда на базе Комитета по развитию малого и среднего предпринимательства Татарстана был создан специальный орган – Агентство инвестиционного развития республики.

Последовательно, по подобию реформирования предприятий, подошли к внедрению антикризисных технологий в вопросах управления территориями. В наши дни двадцатилетний опыт по работе в рамках понятия «сервейинг» лег в основу принятых решений по развитию территорий и воплотился в виде качественно новых градостроительных проектов. В этом аспекте новаторским стало решение о создании в 2022 году Института пространственного планирования с целью проработки вариантов развития агломераций. Сегодня Институт пространственного планирования обеспечивает градостроительную деятельность Татарстана, занимается разработкой и актуализацией соответствующей документации, задаёт тренды в развитии территории и создании современного городского пространства. Цифровизация систем управления городами, одинаковый уровень комфорта городской среды на территории агломераций, вовлечение в состав крупных городов спутников, обеспечение связности территорий городской агломерации, комплексный подход к социально-экономическому развитию территорий и пр. – это стратегия, которая задается Институтом пространственного развития для городов нашей Республики уже сегодня, но рассчитана на будущее. При разработке нашей Стратегии-2030 мы предусмотрели развитие агломераций как главных точек роста экономики. Агломерационной подход к развитию страны сегодня – это большая перспектива, поддерживаемая руководством России. Татарстан готовит ряд проектов и инфраструктурных решений, которые помогут развитию районов и городов Татарстана. Строительство комфортного и доступного жилья, формирование необходимой продуманной инфраструктуры, системный подход в развитии территорий то, что должно стать фундаментом сегодняшнего и завтрашнего дня. Безусловно, ведущая роль в определении стратегических и тактических траекторий развития принадлежит Казанской агломерации. С нее начата работа по подготовке мастер-планов территорий, и уже активно ведется работа по входящим в нее проектам, таким как Лаишевский узел, Большой Зеленодольск. Следующий этап для применения данного опыта – Камская, Альметьевская агломерации. Территории развития несут серьезную инвестиционную привлекательность и обеспечивают комфортную жизнь нашим гражданам, помогают сохранить историческое наследие, адаптируя его под современность, чтобы оно было ещё более востребованным и продолжало служить на благо Татарстана.

Сегодня выросло новое поколение профессионалов, им необходимо понимать истоки наших решений, поэтому считаю, что данное издание будет полезно как навигационный материал и станет настольной книгой в работе над перспективными проектами нашего региона, которые приведут нас к новым победам.



Раис Республики Татарстан Р.Н. Минниханов

ВВЕДЕНИЕ

ХРОНИКА СЕРВЕЙИНГА

КОНЦЕПЦИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА

ТУРИЗМ И ОТДЫХ

АГРОТУРИЗМ

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ



СОДЕРЖАНИЕ

Приветственное слово Раиса Республики Татарстан Р.Н. Миниханова 5

ВВЕДЕНИЕ 10

Развитие территорий и сохранение наследия – мегапроекты стратегии развития Татарстана

ОЛЕГ ГРИГОРЬЕВ, директор Института пространственного планирования Республики Татарстан: «Институт пространственного планирования РТ – ключевое звено в управлении развитием Казанской агломерации» 12

ОЛЕСЯ БАЛТУСОВА, помощник Раиса Республики Татарстан: «Исторические поселения Казанской агломерации: стихийное формирование или планируемое развитие» 18

ИЛЬСИЯР ТУХВАТУЛЛИНА, главный архитектор города Казани: «Горизонт планирования в условиях агломерации рассчитан на десятилетия» 22

ТАЛИЯ МИНУЛЛИНА, руководитель Агентства инвестиционного развития Республики Татарстан: «Казанская агломерация – территория «умной» экономики» 30

1 ГЛАВА 38

Сервейинг в теории и практике управления территориями в Татарстане (1999-2024)

Хроника сервейинга: от идеи до реализации 40

1.1 **АЛЕКСЕЙ СЁМИН,** основатель Группы компаний ASG invest: «Казанская агломерация как национальная идея и результат сервейингового подхода к развитию территорий» 52

1.2 **РОБЕРТ ХАЙРУЛЛИН,** генеральный директор УК «Капитал-Траст-Инвест»: «Реновация промышленной застройки Казани обеспечила ее резервами площадей под девелоперские проекты» 64

1.3 Научная школа сервейинга 70

Сервейинг в системе антикризисного управления. Мониторинг 86

2 ГЛАВА 88

Агломерационные принципы развития территорий ASG

2.1 Развитие подходов сервейинга: стратегия и практика агломерационного подхода ASG 90

АЙДАР ГАЛЕЕВ, Head of Analytics Department компании SEGREX Development (ОАЭ, Дубай): «Наилучшая градостроительная политика – следствие согласования интересов» 94

ГЧП в проектах развития территорий ASG 2010-2020 гг. Мониторинг 98

СОДЕРЖАНИЕ

Государственно-частное партнерство как эффективный инструмент сотрудничества органов власти и бизнеса 100

ГЧП в проектах развития территорий ASG 2010-2020 гг. Мониторинг 102

2.2 Концепция развития земельных активов ASG в Казанской агломерации в 2020–2024 годах и на период до 2040 года 104

Концепция развития территорий ASG 2020. Мониторинг 112

ИГОРЬ МАНН, сосновательь компании «Манн, Черемных и Партнеры»: «Практики ASG станут золотым стандартом для других лендлордов» 116

АЛЕКСЕЙ СЁМИН, основатель Группы компаний ASG invest: «Время, когда нужно разбить кубышку, настало!». Мониторинг 120

Тенденции развития рынка недвижимости на территории ASG в Казанской агломерации. Мониторинг 128

Градостроительная диктатура победила: у глав отобрали главный хлеб. Мониторинг 148

Под ковшом реновации: не пора ли хрущевкам Казани под снос? Мониторинг 156

2.3 Реализация и актуализация стратегии развития территорий ASG в Казанской агломерации 2020-2023 (новые подходы)

РИНАТ АИСОВ, директор по развитию территорий ASG: «Кризис агломерации: как развивать новую Казань без пробок и дефицита школ» 164

2.4 Экономический эффект от реализации проектов группы ASG invest в Казанской агломерации 2024-2050 гг. 170

МАРАТ ХУСНУЛЛИН, заместитель Председателя Правительства РФ: «Наша цель – комплексное развитие территорий». Мониторинг 174

2.5 Проекты жилой застройки на территориях ASG в Казанской агломерации 182

2.5.1 Комплексная жилая застройка г.Казань 184

2.5.2 Локальная застройка г.Казань 218

АЛЕКСАНДР ПРЫГУНКОВ, управляющий партнер и гендиректор «Самолет Страна»: «Грамотная градостроительная политика Татарстана привлекает ведущих девелоперов» 234

2. 5.3 Жилая застройка в муниципальных районах 238

МИХАИЛ АФАНАСЬЕВ, глава Зеленодольского муниципального района, мэр города Зеленодольска 240

РАВИЛЬ ХИСАМУТДИНОВ, глава Высокогорского муниципального района 246

ИЛЬДУС ЗАРИПОВ, глава Лаишевского муниципального района 252

ЕВГЕНИЙ ВАРАКИН, и.о. руководителя Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района 256

РАИС СУЛЕЙМАНОВ, руководитель Исполнительного комитета Пестречинского муниципального района 262

2.6 Проекты коммерческой и производственно-складской застройки на территориях ASG в Казанской агломерации 268

2.6.1 Производственно-складская и коммерческая застройка г.Казань 272

2.6.2 Производственно-складская и коммерческая застройка муниципальных районов 282

СОДЕРЖАНИЕ

АЙРАТ ГИЗЗАТУЛЛИН, генеральный директор АО «Химград»: «Лидирующие позиции Татарстану обеспечили инициативы 30-летней давности» 288

АНДРЕЙ ГЕНСЕН, руководитель ООО «Дженсен групп»: «Индустриальный парк как механизм инвестиционной привлекательности Татарстана» 292

2.7 Проекты в сфере туризма и отдыха на территориях ASG в Казанской агломерации 296

Земельные участки для строительства объектов туризма и отдыха

2.8 Агротуризм как источник сохранения и популяризации наследия Республики Татарстан 302

НУРВИЛЬ ГАРИПОВ, директор центра сопровождения сельскохозяйственных активов УК «Капитал-Траст-Инвест»: «Мы следим за законотворческой деятельностью в сфере агротуризма...» 302

РОБЕРТ ХАЙРУЛЛИН, генеральный директор «Капитал-Траст-Инвест»: «ОКН как доминанта развития агротуризма на территориях группы компаний ASG invest». Мониторинг 310

3 ГЛАВА 316

Инвестиции в будущее: Экономическая концепция культурного капитала

3.1 Объекты культурного наследия как коллекция антиквариата 318

Дворец изящных искусств ASG 320

Музей частных коллекций ASG – доминанта «жемчужины Казани» 336

Мониторинг 390

4 ГЛАВА 404

Поволжский антикризисный институт: социально-правовые аспекты инноватики в управлении территориями

АЛЕНА УЛАСОВА, директор Поволжского антикризисного института, **АЙГЮЛЬ ВАЛЕЕВА**, директор Центра правового обеспечения земельных и имущественных отношений Поволжского антикризисного института: «Правовой дискурс в вопросе агломерационного развития территорий» 406

ПРИЛОЖЕНИЯ 414

Дайджест СМИ (1997-2024)

Предметно-тематический указатель к содержанию 430

РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ И СОХРАНЕНИЕ НАСЛЕДИЯ – МЕГАПРОЕКТЫ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ТАТАРСТАНА

Не так давно наша Республика вступила в свое второе столетие, поздравляя татарстанцев с этим событием, российские и зарубежные политические лидеры, деятели культуры, ученые единодушно подчеркивали, что сегодня Татарстан является одним из самых успешных и активно развивающихся субъектов России, обладая огромным экономическим, промышленным и природным потенциалом. На территории республики реализуются инновационные инвестиционные проекты, уникальные социальные программы, строятся объекты социальной инфраструктуры. Но самым главным нашим достоянием являются люди – многонациональный народ, столетиями проживающий в мире и согласии, трудящийся во благо достойного будущего Татарстана и России. Единство народов республики обеспечивается общностью территории и исторического прошлого, воплощенного в культурном наследии. Очевидно, что ответственность перед нынешними и будущими поколениями требует не только его сохранения, но и развития, что доказывает актуальность данной книги, своевременность и даже необходимость ее появления.

Предпосылки экономического и культурного лидерства Республики Татарстан обеспечены региональной моделью инновационного развития с опорой на собственный потенциал. Поиск эффективных методов управления, их экспериментальная проверка начались с вступлением в должность премьер-министра республики Рустама Минниханова.

Опыт управленца-инноватора позволил молодому премьеру одному из первых оценить потенциал редкой для того времени бизнес-технологии управления недвижимостью – сервейинга. Его эффективность Рустам Минниханов подчеркивал в обращении к участникам Всероссийской научно-практической конференции (2003), назвав сервейинг инструментом, с помощью которого оказалось возможным оптимально организовать системное управление как государственными, так и частными объектами недвижимости.

Этим заявлением премьер-министр дал старт целому направлению деятельности по формированию и совершенствованию сферы профессиональных консалтинговых услуг, соответствующей самым современным на тот момент мировым трендам.

Поддержал идею сервейинга как профессионального принципа управления недвижимостью и Президент республики Минтимер Шарипович Шаймиев. В своем Ежегодном послании Госсовету РТ (2003) он подчеркнул его значение для предпринимательства, ориентированного на производство, в результате чего увеличатся поступления в бюджет Республики.

Сервейинг стал основой функциональной стратегии развития территорий, получившей всероссийский резонанс. Его принципы, методика, разработанные Поволжским антикризисным институтом, достигнутые результаты до сих пор активно используются российскими исследователями при построении моделей управления самыми разными объектами.

Развитие территорий и сохранение объектов культурного наследия в Республике Татарстан носят характер не только экономический, но и исторический, имеющий общероссийское значение. Благодаря политической мудрости и подвижничеству первого президента РТ Минтимера Шариповича Шаймиева возрождение историко-культурного наследия, сохранение духовно-нравственных ценностей стало поистине всенародным делом.

Поднятые из руин и вошедшие в список культурного наследия ЮНЕСКО святыни древнего Болгара и Свияжска, Болгарская исламская академия и собор Казанской иконы Божией Матери – это проекты, отражающие масштаб личности Шаймиева и его вклад в приумножение богатого культурного наследия.

Благодаря личному участию Раиса РТ Рустама Минниханова, его знаменитым пешим прогулкам по историческому центру Казани реализована программа возрождения центральной части города, в которой десятки зданий – творений известных губернских зодчих в начале нашего века оказались на грани небытия. Сегодня они не просто украшают Казань, а являются средством притяжения все возрастающего туристического потока.

Традиции России таковы, что крупные города всегда были носителями политических, экономических и социокультурных идей развития общества.

К числу инновационных идей социально-экономического развития страны относится агломерационный тип развития.

Летом 2023 года представители Института пространственного планирования Татарстана (ИППРТ) и Института развития Казани совместно с экспертами Института Генплана Москвы обсудили концепции улучшения Казанской агломерации, основные точки ее роста. Главная задача – найти механизмы взаимодействия районов казанской агломерации.

Цель казанской агломерации – развитие человеческого капитала на основе совершенствования уклада жизни – невозможна без развития территорий и сохранения объектов культурного наследия как общей неделимой ценности.

Комплексное развитие территорий – задача, поставленная Президентом России Владимиром Путиным, для решения которой уже подготовлена правовая база. Но пока проекты комплексного развития территорий реализуются только в Казани. Р. Минниханов поручил Институту пространственного планирования разработать мастер-план развития казанской агломерации при активном участии профильных специалистов города и муниципальных районов, вошедших в агломерацию. Он должен стать основным инструментом планирования и реализации крупных инфраструктурных проектов на данной территории.

Источник развития территорий и повышения качества жизни – инвестиции. Сохранение исторического наследия становится одним из основных приоритетов социально-экономического развития во многих городах мира. Казань обладает огромным потенциалом культурно-исторического наследия мировой значимости. Это обстоятельство требует от граждан, Правительства, общественных организаций не только его сохранения, но и эффективного использования в интересах устойчивого развития города.

Современный опыт охраны наследия и развития исторических городов опровергает устаревшее понятие о затратном характере содержания и реставрации ОКН. Анализ экономических преимуществ сохранения историко-культурного наследия выявил их положительное воздействие на экономический рост в таких областях городского развития, как строительство и реставрация, стоимость недвижимости, туризм, привлечение инвестиций, развитие бизнеса и т.д. Именно на такие результаты было ориентировано Соглашение о государственно-частном партнерстве по развитию Казанской агломерации и сохранению ОКН, заключенное ASG и мэрией Казани в 2012 году.

Выступая на форуме «Ребус 2023: Экономика строительства в историческом центре», Раис республики Рустам Минниханов подчеркнул важность профессионального разговора о механизмах государственно-частного партнерства, о новых подходах к развитию территорий и эффективных решениях. Свое видение подходов к развитию территорий ASG в Казанской агломерации, апробация которых началась 25 лет назад, мы предлагаем читателям.









ИНСТИТУТ ПРОСТРАНСТВЕННОГО ПЛАНИРОВАНИЯ РТ – КЛЮЧЕВОЕ ЗВЕНО В УПРАВЛЕНИИ РАЗВИТИЕМ КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



Олег Григорьев, директор Института пространственного планирования Республики Татарстан

Для территориального планирования агломераций Республики Татарстан, совершенствования градостроительной деятельности по поручению Президента РТ **Рустама Минниханова** в ноябре 2022 года созданоГБУ «Институт пространственного планирования РТ». Учредителем Института назначен Минстрой республики.

Основной целью Института пространственного планирования РТ обозначено ведение государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Татарстана, разработка и актуализация градостроительной документации, обеспечивающей вариативность развития Казанской агломерации.

Предварительно Институтом будет проведена ревизия деятельности муниципалитетов, чтобы установить, где власти принимали решение о строительстве жилых массивов без учета необходимой инфраструктуры.

В настоящее время Институтом пространственного планирования Республики Татарстан уже разработан Мастер-план Казанской агломерации – основа системы управления ее пространственным и социально-экономическим развитием, вектор оптимального развития с учетом динамично меняющихся демографических, социально-экономических, нормативных условий.

Предложения мастер-плана включают в себя: сферу жилищного строительства, размещение рабочих мест, развитие транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, вопросы экологии и туризма.

Работа проходила в несколько этапов. Первые этапы включали проведение натурных обследований транспортных потоков, комплексное исследование территории, проведение стратегических сессий с экспертами, регулярные обсуждения с представителями муниципалитетов, анализ

мнений жителей посредством сбора идей и проведения опросов на краудсорсинговой платформе.

Основными инструментами при разработке мастер-плана стали транспортное и балансовое моделирование территории на основе обработки «больших данных», включая данные сотовых операторов.

Балансовая модель учитывает связность населения с рабочими местами с учетом обеспечения комфортной транспортной доступности. Вся территория агломерации разбита на множество расчетных районов, для которых модель определила технико-экономические показатели – предельный объем жилой застройки, рекомендованный объем рабочих мест, то есть набор оптимальных параметров, рекомендуемых для сбалансированного функционирования всей агломерации.

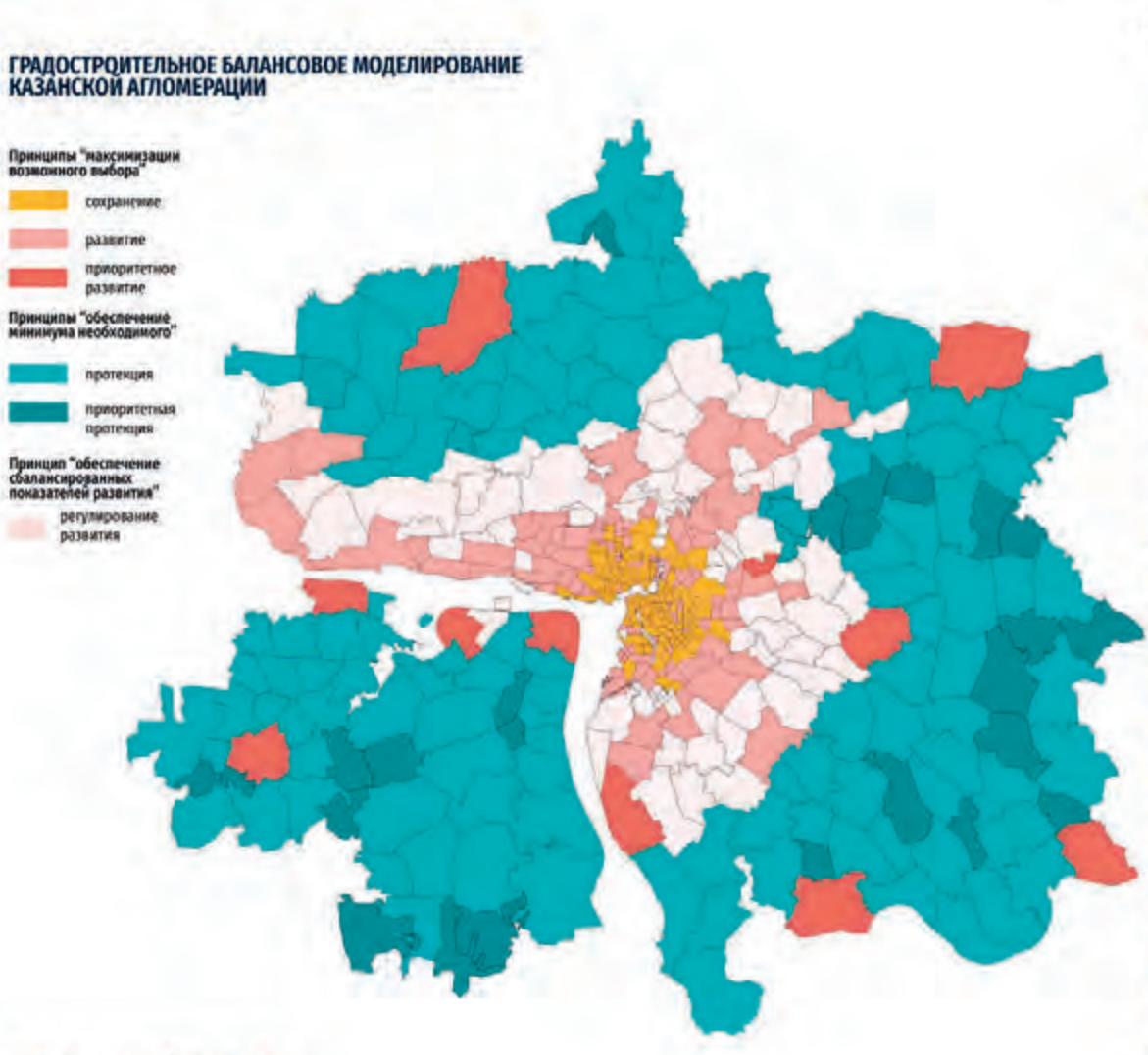
Предусмотрено масштабное развитие транспортной инфраструктуры. Определены основные направления трассировок автомобильных дорог регионального значения. Процесс проектирования сопровождался проведением транспортного моделирования для обеспечения максимальной связности сети и пропускной способности дорог.

Выделяется два приоритетных направления: повышение доступности территорий путем развития сети автомобильных дорог и улично-дорожной сети, а также развитие системы общественного транспорта, в том числе путем организации выделенных полос, организации перехватывающих парковок и строительства транспортно-пересадочных узлов, строгой парковочной политики в ядре агломерации.

Предложено развитие социальной инфраструктуры на основе построения иерархии, или ранжирования, населенных пунктов. Выявлены условия для размещения объектов образования, здравоохранения, спорта и иных объектов. Проектом были определены прогнозные показатели развития социальной инфраструктуры на территории Казанской агломерации, выявлены необходимые мощности с учетом демографического прогноза.

Очередность реализации объектов жилищного строительства была определена с учетом реализации мероприятий транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

Данные мастер-плана социально-экономического и пространственного развития Казанской агломерации станут основой для всей цепочки градостроительных документов: от генеральных планов до градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ), с обеспечением преемственности как градостроительно-планировочных решений, так и технико-экономических показателей.



МАСТЕР-ПЛАН КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

27 апреля 2022 года

Необходимость создания Института пространственного планирования Президент Татарстана объяснял тем, что в республике допускается много ошибок при застройке пригородных территорий вокруг Казани и других крупных городов, идет хаотичная продажа земель:

– У нас много ошибок в развитии агломераций – все должно развиваться согласно документам территориального планирования и правилам землепользования и застройки. Но эта работа велась не системно, и мы приняли решение – создан Институт пространственного планирования. Давайте активно начнем работу, – призвал он на последней коллегии Минстроя РТ.

БИЗНЕСONLINE

24 января 2023 года

Одна из первых задач – создать в Татарстане государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, в которую укладываются градостроительные документы, данные по объектам улично-дорожной, инженерной инфраструктуры, объектам капитального строительства, результаты расчетов на транспортной модели. Это пул данных, которые по мере накопления позволят оценивать обеспеченность инфраструктурой и градостроительный потенциал территории. В перспективе каждый расчетный район Татарстана получит комплексный показатель, по которому руководство республики сможет судить о текущей ситуации для принятия управленческих решений.

Вторая срочная задача – разработать мастер-план Казанской агломерации, который позволит посмотреть на ситуацию в целом и предложить решения проблем, невзирая на административные границы.

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

21 ноябрь 2023

Ключевой же задачей разработки Мастер-плана является сбалансированная система расселения, то есть распределение населения и рабочих мест на территории агломерации таким образом, чтобы свести к минимуму маятниковые миграции по трудовым целям. Для того, чтобы новое жилье строилось там, где близко рабочие места, а рабочие места планировались там, где сегодня есть и будут в перспективе проживать люди.

Следующий важнейший вопрос – очередность освоения площадок под новое жилое строительство. Естественно, мы соотносим эти этапы с транспортно-инженерной инфраструктурой как существующей, так и планируемой, а также этапами строительства социальных объектов. То есть задача – привязать этапы строительства жилья к этапам строительства дорог, сетей, социальных объектов.

«По большому счету, в «Лаишевском узле» строить вообще уже ничего нельзя»

Скажем, в «Лаишевском узле» по действующей градостроительной документации должно быть построено еще порядка 14,5 млн «квадратов» жилья, а строить там, с учетом того, что после ввода трассы М-12 основной поток из Москвы переместится с Горьковского шоссе на Оренбургский тракт и местные дороги через Столбище, Усады, «бетонку», вообще уже ничего нельзя, иначе это гарантированные утренние часовые пробки на въезде в Казань.

У нас сложилась парадоксальная ситуация — есть огромные территории внутри Казани, которые на сегодня просто не освоены. Вся Восточная дуга от Дербышек и до Салмачей — вся эта огромная площадка, четверть городской территории, не застроена, в то же время есть плотная застройка Куюков, Лаишевского узла, появляются районы за М-7 на северо-востоке (ЖК «Атмосфера»). Получается такой «бублик с дыркой».





LIFE LINES

Январь 2024

Первая задача ГБУ — ведение государственной информационной системы РТ «Информационное обеспечение градостроительной деятельности РТ» (ГИСОГД) в части, касающейся градостроительной деятельности на региональном уровне. Вторая – разработка документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий, нормативов градостроительного проектирования. Третья – исследования в области градостроительной деятельности, включая разработку прогнозов и концепций, а также изучение социально-экономических, социальных, экологических факторов, оказывающих влияние на принятие градостроительных решений.

В ГИСОГД размещено 100% документов градостроительного планирования (генеральные планы) и градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки). Благодаря внедрению ГИСОГД РТ в пять раз сокращено время взаимодействия с Росреестром в рамках межведомственных взаимодействий при оказании услуг.

На сайте института можно ознакомиться с мастер-планами развития Казанской агломерации, индустриального парка «Свияжский межрегиональный мультимодальный логистический центр» и Иннополиса. Основным результатом работы института по итогам 2023 года стала разработка мастер-плана территории Казанской агломерации (Казань, Верхнеуслонский, Высокогорский, Зеленодольский, Лаишевский и Пестречинский районы). Он определяет приоритетные направления развития как агломерации в целом, так и ее участков. Мастер-план – основа для разработки последующего комплекса отраслевых документов: схем территориального планирования районов, генеральных планов городских округов и поселений, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории и т. п.

ТАТАР ИНФОРМ

5 февраля 2024

Как заявил директор Института пространственного планирования РТ **Олег Григорьев:**

ЖК «Яблоневые Сады» находится на территории так называемой «Восточной дуги» Казани, огромной территории от Дербышек на севере до пос. Салмачи на юге. Территория вошла в границы города в далеком 2007 году и до настоящего времени почти не застроена по одной простой причине – полному отсутствию улично-дорожной сети (УДС) и инженерной инфраструктуры.

«По этой же причине при разработке Генплана и Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) Казани Институтом Генплана Москвы эти территории были фактически «заморожены». В материалах Генерального плана это перспективная застройка, в том числе жилая, но в ПЗЗ применено московское «ноу-хау» – для жилых зон установлена зона «Ф», которая предполагает режим «Фактического землепользования», означающий, что собственник не может ничего построить на своем участке до разработки и утверждения проекта планировки территории и строительства необходимой УДС и сетей», – комментирует Григорьев.

Также для определения очередности строительства жилой застройки на территории «Восточной дуги» и синхронизации этой застройки со строительством УДС и сетей подго-

товлена схема очередности, в которой каждый ЖК привязан к конкретному набору инфраструктуры.

Для «Яблоневых садов» это:

– в части УДС – строительство второго этапа Вознесенского тракта и южного участка проектируемого проезда (пп) 29 (от ул. Р. Зорге по границе Казани до въезда в Куюки и далее на север до Вознесенского тракта),

– в части инженерных сетей – строительство водоводов и канализации до существующих сетей.

По срокам реализации того и другого:

– второй этап Вознесенского тракта должен быть закончен до конца 2024 г., с одним нюансом – это будет платная трасса до пр. Победы,

– по пп. 29 ГБУ «Институт пространственного планирования РТ» начал разработку проекта планировки на всем его протяжении, в составе которого с помощью транспортного моделирования будут уточнены допустимые объемы жилищного строительства на территории Восточной дуги и четко установлена их очередность с привязкой к транспортно-инженерной инфраструктуре,

– проектирование и строительство инженерных сетей находятся сегодня на стадии обсуждения с ресурсоснабжающими организациями, не начата даже разработка проектов планировки.

«Исходя из текущей ситуации можно констатировать, что многострадальным жителям Куюков и Салмачей нужно быть бдительными, но не менее бдительным в этом случае является городское и особенно республиканское руководство – строительство ЖК «Яблоневые сады» не начнется до решения транспортно-инженерных вопросов»,

При этом он сказал, что есть и совсем хорошая новость – строительство пп. 29 и Вознесенского тракта не только положит начало стройке на территории «Восточной дуги», но и положит конец «куюкинскому затыку», особенно при условии одновременного расширения до четырех полос Олимпийской улицы, о чем тоже надо позаботиться.

Напомним, в августе 2023 года решением Раиса РТ Рустама Минниханова был наложен запрет на выдачу разрешений и строительство высотного жилья в Казанской агломерации (Лаишевский узел и вблизи деревни Куюки Пестречинского района). То есть любое строительство на этих территориях возможно только после строительства дорожно-транспортной сети и социальной инфраструктуры.



ИНСТИТУТ ПРОСТРАНСТВЕННОГО ПЛАНИРОВАНИЯ РТ

ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

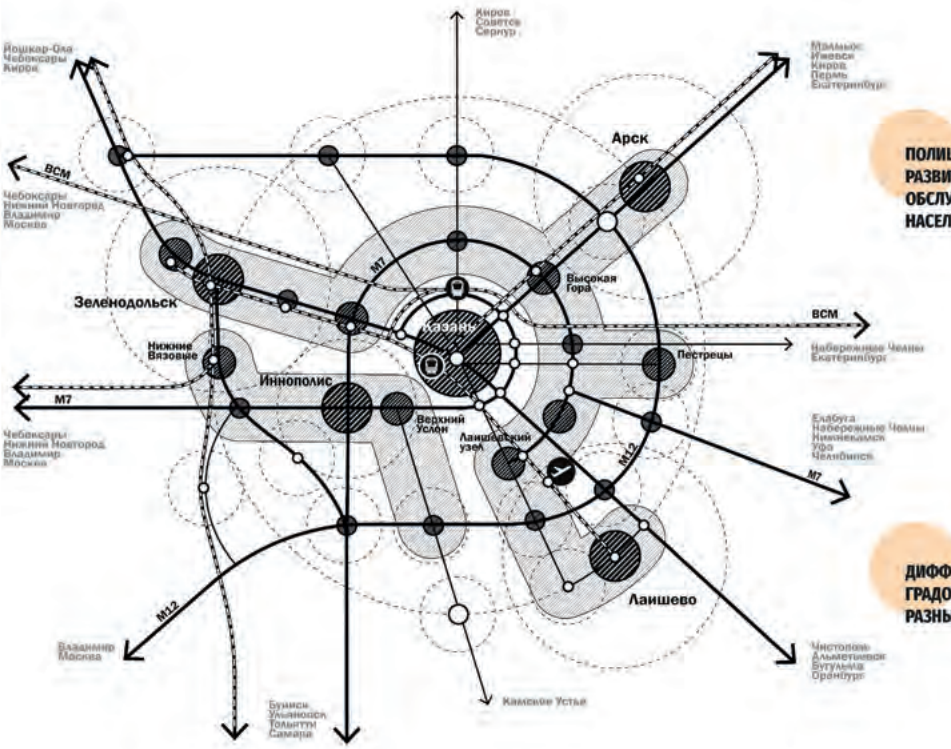
ПРИНЦИПЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ

ЕДИНСТВО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПРОСТРАНСТВА АГЛОМЕРАЦИИ

ПОЛИЦЕНТРИЧНОСТЬ: РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ В СЕТИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

КОМПАКТНОСТЬ: СДЕРЖИВАНИЕ РОСТА СРЕДИННОГО ПОЯСА АГЛОМЕРАЦИИ

ДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПОЛИТИКИ ДЛЯ РАЗНЫХ СЛОЖИВШИХСЯ УСЛОВИЙ



БИЗНЕСONLINE

8 февраля 2024

До 2050 года в агломерации будет построено еще порядка 54 миллионов квадратных метров жилья. Мы рассчитали, сколько нужно дорог, транспорта и инженерных сетей. Определили, где разместить жилую застройку, чтобы избежать дисбаланса. Совместно с Минпромторгом и Минэнерго рассчитали, где можно и нужно располагать новые промышленные площадки. Также даны рекомендации, какие производства лучше размещать в том или ином месте, чтобы образовались производственные кластеры. Просчитана экономика всех мероприятий мастер-плана, подготовлена информация, необходимая для долгосрочного плана экономического развития (ДПР), на основе которого будет оформлен ряд документов, чтобы можно было выходить на федеральный уровень и определять источники финансирования.

Разумеется, в мастер-план входит разработка экологического и природно-рекреационного каркаса территории.

БИЗНЕСONLINE

8 февраля 2024

Точки роста промышленности нужно приближать к населению, которое сегодня без рабочих мест. А где нет рабочих мест для местного населения? На периферии города!

Основные площадки для развития промышленности предлагаются рядом с М7, по периферии Казани, начиная с севера — «Тура 2.0», промпарк «М7», промпарк на выезде из поселка Сухая Река — и далее, вплоть до Куюков, Богородского. И в Лаишевском узле будут крупные промышленные площадки. Это «Смарт Сити»: развитие Иннополиса и ОЭЗ, индустриальный парк.

ИСТОРИЧЕСКИЕ ПОСЕЛЕНИЯ КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ: СТИХИЙНОЕ ФОРМИРОВАНИЕ ИЛИ ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗВИТИЕ



Фотограф Гульнара Сагиева

Олеся Балтусова,
помощник Раиса
Республики Татарстан

– Уважаемая Олеся Александровна, в «Стратегии сохранения культурного наследия Республики Татарстан на 2017–2030 гг.» обозначена важность этого культурного ресурса, подчеркнута роль наследия как фактора устойчивого развития территорий, необходимость выработки приемов и решений по сохранению исторических поселений. Какое участие Вы приняли в разработке этого документа, какие меры, принимаемые или принятые, считаете принципиально важными для реализации стратегии?

– Стратегию писала Фарида Мухамедовна Забирова, с полной ответственностью как эксперт и опытный специалист-разработчик проектов градостроительного развития, это было в 2013-14 годах, мы обсуждали этот документ на заседании Общества охраны памятников. Как раз тогда нами совместно с Институтом истории Академии наук разрабатывалось предложение по приданию статуса исторического поселения одиннадцати городам Татарстана, включая Казань. Очень важно, что в «Стратегии...» отражено развитие историко-культурного каркаса территории республики. В Казанскую агломерацию входят три исторических поселения – это Казань, Свияжск и Лаишево. И мы должны учитывать активное развитие туризма между ними и в их ареале.

– Тема развития исторических поселений практически необъятна, это и использование их экономического потенциала, и капитализация объектов культурного наследия, и формирование туристского каркаса территории, где каждое поселение будет иметь свое особое значение... Можно ли сказать, что в республике уже ведется

эта работа, если ведется, то какое направление, Вы считаете, приносит практический результат?

– Туристические маршруты сегодня охватывают все достопримечательности, у нас достаточно развита транспортная инфраструктура. Но нам не хватает этнографических гостиниц, гостевых домов и экологических троп в малых городах. Мало охвачен юго-восток Татарстана, а он имеет большой потенциал для развития. Это, например, Сарманово и его медные рудники петровского времени с пятикилометровыми штольнями, и нефтяные ландшафтные музеи. Работа ведётся, конечно, просто не такая активная, как хотелось бы, не хватает кадров и увлечённых людей продвигать эти проекты. Хорошо развивается пока только то, что в пределах часа-полутора от Казани.

– На территории Казанской агломерации находятся не просто исторические поселения регионального значения г. Лаишево, г. Казань, с. Свияжск, но и объекты Всемирного наследия ЮНЕСКО: историко-архитектурный комплекс Казанского кремля, Успенский собор и монастырь острова-града Свияжска, Обсерватория. Что нужно сделать, чтобы они стали действенными средствами брендирования Казанской агломерации? Республики в целом?

– Они уже сильные точки притяжения миллионов туристов. Свияжск хочется наоборот разгружать, он очень сильно страдает от перегрузки антропогенной, от нарушения его атмосферы уединённости. Считаю, нужно больше разнообразия, чтобы в выходной день люди могли ехать в Верхний Услон, ходить по Волжской тропе, которая уже набирает популярности. И таких маршрутов надо делать больше, чтобы от Обсерватории мы могли пройти пешком до Волги и дальше, до музея Васильева, до стекольного завода, переночевать в гостинице на берегу. Пока это точечные решения, не связанные между собой. А города нужно связывать, в этом их сила. Мы налаживаем речное сообщение между городами, появляются скоростные ракеты до Болгара и Тетюш, это так здорово, но речные маршруты пока удобны только для дальних переездов, а дачные станции по правому берегу для туристов неудобны. Дебаркадеры нуждаются в ремонте. Гостиниц по правому берегу Волги толком нет.

– Какие мероприятия по комплексному развитию туристических территорий планируются к осуществлению в ближайшие 2-3 года: развитие туристской инфраструктуры, объединение туристических объектов разных муниципальных районов в единые туристические маршруты, разработка туристического бренда?

– Бренд «Визит Татарстан» создан командой республики с привлечением профессионалов десять лет назад и оправдал себя, стал визитной карточной гостеприимства. В целом, Государственный комитет по туризму РТ, который в этом году отметил 10-летие со дня создания, ведёт работу по развитию туристских проектов, это и субсидирование развития инфраструктуры, и поддержка инвестиционных проектов. К примеру, в ближайшие годы в Лаишево мы получим город-курорт, там активно строится яхтенная марина и всё для отдыха на берегу реки, высокого класса, с возможностью провести там отпуск, отдохнуть и путешествовать по реке и по окрестностям. А когда начнётся движение по развитию в Камском Устье, это поможет связать водный маршрут с Болгаром, разработки также ведутся.

— Материалы РЕБУСа 2023, возможно, я ошибаюсь, свидетельствуют о большем внимании к экономическим и социальным аспектам строительства в историческом центре, а не к аспектам сохранности и продвижения наследия? Программа РЕБУСа 2024 в этом смысле намного солиднее, это общая концепция или Вам пришлось ее «пробивать»?





— Форум 23 года был посвящён вопросам строительства в историческом центре со всеми аспектами: от регулирования, исследования, до экономики стройки и эффектов от туризма. В этом году мы собираем форум, ориентированный на вопросы развития агломерации, по поручению Рустама Минниханова на форуме представят разработку Института пространственного планирования – мастер-план Казанской агломерации. Затем планируется обсудить с экспертами вызовы сегодняшних разработок в агломерациях российских регионов и ближнего зарубежья.

Оргкомитет в целом и я как программный директор форума ставим для себя задачу «выгрузить» из экспертов рабочие предложения в части агломерационного развития, включая вопросы состава мастер-плана, введения мастер-плана в законодательное поле, сформулировать их и продвинуть в резолюцию форума, чтобы далее выходить с ними на федеральный уровень.

— Мероприятия, подобные РЕБУСу, не только способствуют решению проблем нормативно-правового, технологического характера, но и формируют общественное мнение, что не менее важно. Какие проекты, мероприятия по сохранению наследия, а Ваш подход - сохранение не отдельных зданий с их «охранными зонами», а в целом городских ландшафтов, городских пейзажей, быта в пределах целых районов, чтобы не менять их кардинально, если они достойны сохранения – планируются Вами?

— На сессии, посвященной вопросам историко-культурного каркаса и туризма, мы будем говорить о статусе этого слоя в схеме территориального планирования в связи с изменениями в законодательстве, о взаимосвязи туристической схемы территории с использованием наследия и инвестированием в него. Обсудим кластерный поход и варианты ГЧП в развитии территорий, в целом, инвестиционные проекты в наследии с эффектом развития туризма, российские успешные кейсы и зарубежные. Мы много чего планируем, работают, как говорится, все системы. Лично я мечтаю о комплексном подходе к нашим историческим поселениям и достопримечательностям с учетом экологического туризма, природного, спортивного, туризма выходного дня. Пока работа идёт, исходя из возможностей территории, инвестиций, то есть, по объектам, и в то же время у нас не заполнены и не достаточно развиты базы данных, доступные гражданам. Словом, есть к чему стремиться.

— Высказывается мысль о введении должности архитектора агломерации, возможно, стоит напомнить и о Вашей идее — должности «популяризатора наследия»?

— Я имела в виду усиление культурных отделов на местах, чтобы продвижение наследия в исторических поселениях шло активнее, для этого нужна подготовка кадров. Но я согласна с тем, что необходимо готовить не только ответственных за градостроительную документацию муниципальных служащих, но и мотивировать журналистов, специализирующихся на культурной теме, способных интересно рассказывать о наследии, об истории и культуре родного края. Это формирование идеологии, целенаправленное сотрудничество с институтами и отделами культуры средств массовой информации. Мы что-то упустили системно, и теперь, чтобы продвинуть выставку или конференцию, надо за деньги нанимать пиарщика и платить ему месяц до мероприятия и месяц после, чтобы хоть какой-то след в интернете остался. В основном, к сожалению, все публикуют пресс-релизы, не вдаваясь в фактуру, и упуская настоящие сокровища из рук.

— Вы по-прежнему считаете, что «функция, которая не разрушает памятник, спасает его», поэтому оказываете помощь нашей компании в реализации проекта Дворца изящных искусств ASG в объекте федерального значения (К. Маркса, 17)?

— Это прописано в законодательстве, в 73 ФЗ. Функция памятника не должна нарушать его предмет охраны, она может быть любой. Здание конторы на Маркса было и больницей, и клиникой, в отдельных его частях были офисы и кафе в разное время, главное, что оно сохранило эту свою планировку и комплекс, для большой коллекции и мастерских это очень удобно. Думаю, создание нового культурного центра в Казани будет хорошо отмечено туристами, правда, и ему понадобится специальное продвижение и популяризация.

— Вы – куратор Концепции развития исторического поселения Казани, – безусловно, изучали опыт развития крупных исторических городов, где-то реализованы комплексно те направления, что заложены в разработанной «Градостроительной конституции»: увеличение населения в историческом ядре, новое строительство и сохранение идентичности?

— Для внедрения концепции развития центра Казани в жизнь был создан Институт развития города с экспертным сектором, который занимается и внедрением положений в жизнь, и апробацией. Результаты этой последовательной градостроительной политики за десять лет уже можно увидеть и потрогать: индивидуальные дома, жилые комплексы и разные административные, гостиничные объекты в наших ИП реализованы и введены в эксплуатацию. В других городах другая организация. Более продвинут в этом Нижний Новгород, где работают несколько связанных друг с другом структур, также я бы отметила Калининград. По вопросу внедрения раздела идентичности работа ещё не окончена. Методика не нашла своего отражения в градостроительной документации, над этим необходимо ещё поработать. Это стало одним из затруднений: модель идентичности стала важной частью нашей концептуальной разработки, но методика оказалась неприменимой из-за отсутствия языка нематериального наследия в градостроительной документации. Только в 2022 году нам удалось доказать необходимость

понятийного аппарата на различных рабочих группах и при содействии татарстанского Госсовета направить предложения о внесении в 402 ФЗ «О нематериальном этнокультурном достоянии Российской Федерации» понятия «исторический уклад». Закон был принят, теперь это помогает исследователям работать с понятием исторического уклада территории, формированием уникальных продуктов и их ценностных предложений.

— Предвижу ответ на свой вопрос и все равно спрошу: при всей занятости и отсутствии времени, у Вас нет планов обобщить опыт по сохранению наследия, а он инновационный, масштабный, уникальный, в научном или публицистическом труде?

— В рамках подготовки диссертации я много писала статей в журналах и интернет-СМИ. Но да, я настроена на издание книги о наследии и его едва живом дыхании в условиях агрессивного девелопмента. Правда, как художник слова, я слишком склонна к субъективной оценке. Надеюсь, что в память о Фариде Забировой я смогу закончить большой труд, который мы начали с ней пять лет назад...

Беседовала Светлана Бородина





ГОРИЗОНТ ПЛАНИРОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ АГЛОМЕРАЦИИ РАССЧИТАН НА ДЕСЯТИЛЕТИЯ



Ильсияр Тухватуллина, главный архитектор города Казани

– Уважаемая Ильсияр Мисхатовна, большое спасибо Вам за согласие на интервью, мы видим, как непросто было найти для него время. За прошедшие несколько лет очевидны существенные изменения в качестве реализуемых в городе проектов, это при том, что ввиду привлекательности Казани для инвестиций число их растет с каждым годом. Как Вам удалось так выстроить работу, чтобы уделять столько внимания каждому проекту?

– Просто я всегда так работала. Для меня абсолютно привычно делать проекты, за которые не стыдно. Почему в Казани так получается? Потому что есть огромная поддержка от руководства города и лично от мэра Ильсура Раисовича Метшина. Должность главного архитектора все-таки «расстрельная», и у застройщиков обычно денег очень много, есть возможности подействовать на кого-нибудь в своих интересах. Поэтому без поддержки руководства города и республики точно ничего бы не получилось. Казань, я в прошлый раз об этом говорила, отличается от многих городов тем, что руководство на стороне главного архитектора. А так как архитекторы, я имею в виду высокопрофессиональных, не возводят и не привязывают к местности отдельный объект, а формируют среду в целом, очень многое зависит от качества специалиста. От его осознанности и вообще душевного, духовного состояния зависит среда и ее качество. Если человек подавлен, напуган застройщиками…

– боится потерять свое место…

– Понятно, что ничего хорошего из этого не выйдет. Когда я только вступила в должность, было тяжело: у за-

стройщиков сформировались определенные привычки, им было комфортно работать с самыми «дешевыми» архитекторами, которые живут за счет того, что набирают большое количество заказов. А затем их надо выполнять, и они очень быстро, не включая сердце, что-то там штампуют, а нам потом эти «штампы» согласовывать и строить. И когда я сказала, что так больше не пойдет, было много обид и недовольства. Но либо ты включаешься и работаешь с уважением к городу, чтобы и самому не было стыдно, либо ты идешь в какой-нибудь другой район, где особых требований нет. Все очень просто.

– Сейчас уже все привыкли к новым правилам, девелоперы, застройщики легче стали соблюдать Ваши требования, понимая, что по-другому не будет? Или все равно норовят найти какие-то компромиссы?

– Наши да, но сейчас уже федеральные застройщики заходят в Казань, с частью из них опять приходится проходить этот этап. Я вообще удивляюсь, некоторые, похоже, не привыкли к тому, чтобы архитекторы не соглашались с их подходами. Отрадно, повторюсь, что с татарстанскими застройщиками мне уже гораздо легче. Они понимают, о чем я говорю, доверяют моему мнению, считаются, больше слушают и слышат. А когда результат есть, приходят и благодарят за то, что настояла на этих решениях. Так что федеральным застройщикам мы предлагаем проектировать и возводить такой объект, чтобы им самим хотелось переехать в Казань и поселиться в нем. Я уверена, что мы найдем взаимопонимание.

– Завершено ли формирование и выведен ли на полную мощность созданный и курируемый Вами Институт развития города, какую роль он занимает в этих процессах, как построено взаимодействие УАиГ и ИРГ?

– Это общая инициатива Татьяны Георгиевны Прокофьевой и моя при огромной поддержке мэра, Ильсур Раисович давно об этом мечтал. Как только мы говорим, что у нас есть что показать, он обязательно приезжает, и часа два-три с нами сидит, смотрит проекты. Потом мы уже решаем, какие мы дальше раскручиваем, какие нет. То есть Институт развития города – это детище Управления архитектуры и градостроительства. Но основная задача Института – это разработка стратегических проектов, важных для города, потому что решения частных инвесторов не могут и не должны охватывать весь город. Есть проекты, например, развития речной инфраструктуры, или сейчас мы взяли направление по репроектированию промышленных площадок, чтобы они были комфортными для людей.

– То есть Институт – специальная структура, которая занимается стратегическими проектами?

– Занимается проработкой перспективных направлений, систематизирует подходы и решения, кладет их на бумагу… Потребность в таком органе, который куму-



Международный архитектурно-строительный форум «Казаныш», декабрь 2023

лировал бы всю информацию по проблеме градостроительства Казани, осознавалась давно. В будущем хотим, чтобы Институт осуществлял мониторинг генплана, там вообще много интересных задач. Мы ставим ориентиры, чтобы соотношение стратегических и тактических проектов было в пропорции 70% к 30%. Стратегические проекты потребуют масштабных научных исследований.

– Можно говорить, что Институт уже полностью сформирован? Укомплектованы штаты, утверждена структура, и он работает в полную силу?

– Нет, я бы так не сказала. По моему личному опыту, институт проектный и вообще проектная организация полностью формируется четыре года. А сейчас прошло только два, поэтому мы еще докомплектовываемся. Очень тщательно подходим к отбору сотрудников, нашли такой «критерий» отбора, как горящие глаза. Нужно, чтобы в команду приходили люди, которым очень нравится то, чем мы занимаемся. И так оно сейчас и происходит. Наши люди – те, кто ориентированы на дело, на хороший коллектив, на классные проекты. После наших мероприятий подходят девочки, мальчики, говорят, нам очень нравится, чем вы занимаетесь, хотим вам помогать. Студентов на практику берем, многие остаются работать. У нас вообще там высокопрофессиональный творческий коллектив.

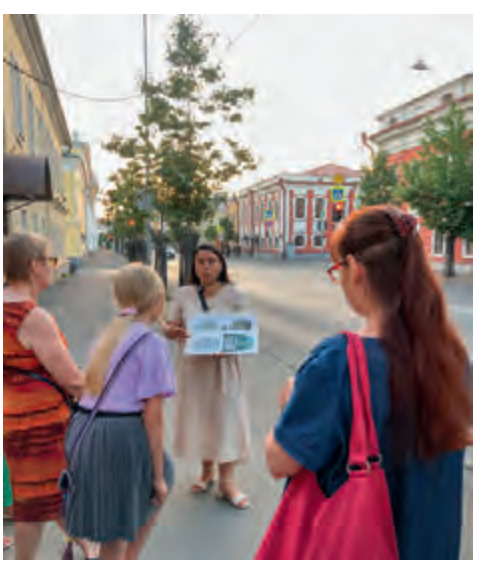
– Как Вы оцениваете необходимость введения должности главного архитектора агломерации? Его возможные полномочия? Ведь в агломерацию входят шесть районов плюс еще Казань. Каждый имеет свой исторический каркас, природный ландшафт, типы расселения, водные ресурсы. То есть это такое огромное хозяйство, если в архитектурном плане говорить. Может быть, действительно специалист, который будет заниматься развитием агломерации как целостным явлением, нужен?

– Уточню, архитектора там мало, да там и нет собственно архитектуры. Основная цель агломерации – это правильное выстраивание всей системы взаимодействия между районами и городом, столицей. И там однозначно должен быть человек, который понимает, что это такое вообще, как город живет. Потому что город – это сложнейший механизм. Там вообще невозможно планировать что-то на очень большой период, если не создан основной городской каркас. Это как скелет, наш скелет – он самодостаточен. Ничего не вырастает дополнительного, третья рука, например. Можно похудеть, поправиться, некоторые что-то себе добавляют, убавляют, это уже вторая история, а все-таки каркас, он в основном остается. Вот каркас – это такая незыблемая история, вся логика развития города подчинена ей. Раньше при плановой экономике на много лет вперед закладывали строительство каких-то районов, но они не шли, потому что не было людей, которые туда хотели вкладываться. Сейчас город чутко реагирует на запросы инвесторов, и эти площадки в первую очередь запускает. Что касается должности, наверное, имеет смысл, чтобы был главный градостроитель агломерации, но это точно – не архитектор. При этом это должен быть такой бриллиантище, потому что знать и понимать агломерационные процессы – это очень непросто. Они не сводятся к нормативной базе, нужно ориентироваться в сложнейших механизмах агломерационного развития, как проявятся твои решения в будущем, возможно, только тогда, когда тебя уже не будет.

– Сеет то, что не он будет жать, и пожинает то, что не он сеял?

– Да, горизонт планирования в условиях агломерации рассчитан на десятилетия, твои решения будут аукаться потомкам, или наоборот, ты можешь так правильно найти





Экскурсию по ул. Карла Маркса для сотрудников Института развития города провела архитектор-реставратор Альбина Хайруллина, 2022 год



На презентации книги «Спасённая красота», октябрь 2023

точки, куда прикладывать минимальное усилие для достижения максимального результата… Это уже не мастерство, это профессиональное искусство, для этого нужны интуиция, знание, опыт, смелость, но это, честно, в 58 раз легче, чем обязанности главного архитектора. Знаете, почему? Потому что там результат будет очень нескоро. И, скорее всего, уже не тебя будет касаться.

– Наше интервью, уверена, будут читать не только специалисты, поэтому спрошу, архитектор и градостроитель чем отличаются?

– Это вообще абсолютно разные профессии. Если смотреть по иерархии, градостроитель – это высшее звено. Это люди, которые понимают, как работает город в целом, воспринимают всю территорию комплексно.

Чем занимается градостроитель? Градостроитель занимается городом в целом, координируя взаимодействие городских ведомств. Архитектор занимается объектом на конкретном участке, который встроен в контекст города. А дизайнер занимается внутренним пространством объекта, которое спроектировано архитектором. Главный градостроитель агломерации – это супервысшее звено.

– Его задача – сбалансированное развитие составных частей агломерации, чтобы уплотнялись связи, все были довольны средой проживания…

– И никто бы не стремился к перемене мест, почему у нас сейчас такая маятниковая миграция? Потому что все сервисы здесь, в Казани. Необходимо сделать полицентричные истории, самодостаточные, уникальные. Кто-то стремится жить в урбанизированном месте, кто-то около воды, третий возле лесного массива, кому-то нужен рядом классный технопарк или бизнес-центр…

– Спасибо, теперь нашим читателям будет понятна иерархия градостроителя и архитектора. Помните, когда мы встречались с Вами в прошлый раз, Вы говорили, что хорошо бы создать 3D-модель исто-

рического центра, чтобы поместив какой-то объект, сразу было видно, что он превышает высоту и доминирует над исторической застройкой, или он не вписывается по силуэту… В масштабах всего города можно сделать такую модель?

– Конечно, Исполком города этим сейчас и занимается.

– Возможно ли распространить этот опыт на всю агломерацию? Обсуждалось ли создание единой геоинформационной системы всей агломерации, и есть ли в ней необходимость, на Ваш взгляд?

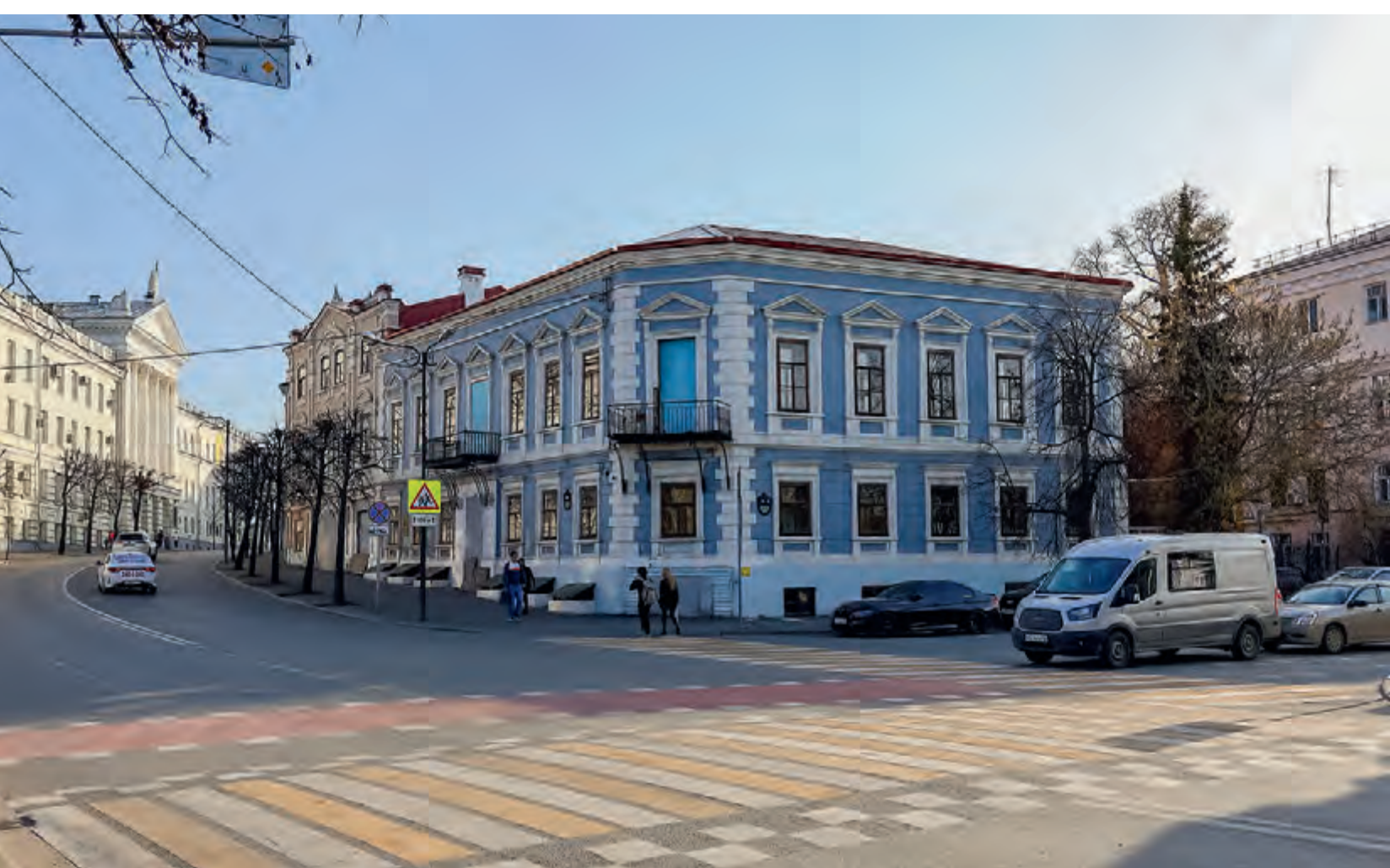
– Информационная система нужна, но искусство градостроителя заключается в том, чтобы любую информацию направить в правильное русло. Можно создать очень качественную информационную модель территории, что с этим делать дальше? Как превратить проблемные зоны территории в ее достоинства – это вопрос.

Другой аспект в отличии нормативных регламентов центра агломерации и её периферии. В Казани нормативная база жесткая. Поэтому обеспеченность жителей в столице республики объектами социальной инфраструктуры выше, чем в пригороде. В результате Казань, как грибочками, обрастает «человейниками». Теперь многие начали жаловаться, что жители агломерационного пояса устремляются в Казань. Образуются многочасовые пробки. Корень проблемы в том, что отдельные застройщики ориентированы на возведение тысяч квадратных метров жилья без учета его обеспеченности инфраструктурой. Выход из этой ситуации в том, что необходимо обозначить жесткие нормы жилищного строительства, выровняв их, чтобы исключить вероятность возведения жилья в чистом поле.

Какую бы насыщенную социальными объектами среду в агломерации мы ни создали, все равно найдутся люди, которые ежедневно будут ездить в Казань. Но их будет значительно меньше. Мы должны прокладывать дорожную сеть,ориентированную на уровень автомобилизации общества. Необходимо создавать удобные пересадочные узлы, развивать качественный общественный транспорт, чтобы люди с комфортом добирались до места назначения.

– Это же в Москве очень хорошо развито.

– Да. Сравните 40 автомобилей или один автобус. Система общественного транспорта – это не только автобусы, это транспортно-пересадочные узлы, связанные с железной дорогой, с аэроэкспрессом и так далее. Летом должна активно работать водная инфраструктура.



– Вы уже практически ответили на следующий вопрос, только уточню, информационные технологии развиваются очень бурно, нейросети уже научились делать существенную часть работы дизайнеров, как трансформируется профессия архитектора в будущем, какие функции останутся за живым архитектором с развитием искусственного интеллекта? Есть ли в Казани опыт проектирования с использованием ИИ?

– Конечно, искусственный интеллект – это большое подспорье, можно ему поручить обобщение самых эффективных решений в мире на заданную тему. Ну, например, эксплуатируемая кровля. Не искать самому, он сразу выдаст, как решались какие-то инженерные сложные задачи. Но всё-таки окончательное решение, индивидуальность, эстетика, идентичность, самобытность, это под силу только человеку. Операции, связанные с переработкой большого количества информации, например, я спроектировала здание, и искусственный интеллект проверяет проект на все нормы, потому что они постоянно меняются, и он говорит, что проходит, что не проходит. Вот это будет суперпомощь, здесь открываются возможности для каких-то невероятных новых решений.

– Мне кажется, на уровне ремесла искусственный интеллект может нивелировать возможности человека, а на уровне таланта никогда, талант, как и красота, отступление от нормы, такая чарующая неправильность...

– Однозначно, я считаю, что должны быть системные подходы к возводимому жилью. Вообще город – это гибкая система. Он должен предоставлять разные виды сервисов. Жилье только как собственное, обязательно обеспеченное садиками, школами и поликлиниками, уходит в прошлое. Что у нас, все люди рожают детей, у всех семьи, и все заточены только на то, чтобы жить в стандартном жилье? Нет. Например, молодежь, которая только что закончила вуз, у нее совершенно другие потребности. Они занимаются самореализацией, они не торопятся заводить семью. Жилье у них просто ячейка, чтобы поспать. Дальше они бегут, встречаются с друзьями, им гораздо важнее условия для создания стартапов, качественный спорт, качественная еда. Я сейчас с молодежью говорю, давайте сделаем среду, которая необходима вам. Пространство, максимально благоприятное для создания своего бизнеса, для самореализации. Как это все воплотить? Нужно в законодательстве менять некоторые вещи и хоть какой-то процент жилья такого обеспечить. Почему сейчас этого так боятся? Потому что застройщики пользуются укоренившейся привычкой людей к жилью как собственности, они не обеспечивают его ни садиками, ни школами, и туда заселяются обычные семьи. Поэтому нужно продумать систему арендного жилья для молодых. Если ты студент высшего учебного заведения, то тебе предоставляются какие-то субсидии, льготы. А если ты еще и красный диплом получил, еще супер-условия какие-то. Это привязывать к вузам как социальную программу.

Когда молодой человек живет в семье до института, он живет в обычной стандартной квартире, приезжие либо в общежитии, либо снимают квартиру в обычном стандартном жилье, обеспеченном садиками и школами. Во многих домах, наверное, процентов 30 квартир снимается. То есть там живут не собственники, а люди, приезжающие в командировки, живут там годами, месяцами. Но у них нет детей, нет семьи. И даже потом, когда ты создал семью, вот этот процент, эта гибкость, она должна быть обязательно. И эти пространства, они должны быть во всем городе. Я об этом говорила на пленарке, на Казаныш, о городе для молодежи. Мы к этому идем, это большая ключевая тема.

– Казань может в очередной раз проявить свою инновационность, если это станет программой на уровне города или республики. Потому что это очень тесно связано с идентичностью, о чем у нас много говорят. Вот когда молодежь по принципу кампуса будет в одном месте сосредоточена, это же какое пространство для творчества, молодежного движения, патриотического, гражданского. А как она будет активна, если она по ячейкам расселена?

– Нужна коллаборация альтернативного жилья, бизнес-инкубатора, арт-пространства, научно-образовательной среды.

– Жилье – собственное, арендное – очень важно. Последние годы очень активно стимулировался рынок жилищного строительства, об этом много пишут и говорят, а как в Казани развивается нежилая застройка, какие есть тенденции, достаточно ли уделяется этому внимания, ведь это инфраструктура – объекты обслуживания, рабочие места. Возможно, стоит обратить взор инвесторов на какие-то интересные ниши, которые будут полезны и городу?

– Мы в техническом задании прописываем застройщику обязательства по обеспечению жилого массива социальной инфраструктурой, спорт-объектами, парковой зоной и т.д. Мы это не только вменяем в обязанность, но и контролируем. А на данном этапе мы все решения увязываем между собой, чтобы не допустить ситуацию, когда два однотипных объекта – спортивный, досуговый – оказались рядом.

– Но это речь о средовых, как бы обязательных объектах. Я помню Вашу мечту, спроектировать зда-

ние, которое будет мирового уровня и при этом олицетворять Казань, национальную архитектуру. Вот это же очень близко. Понятно, что это будет не жилье, а какое-то общественное здание. Что это может быть?

– У нас такого уровня объекты уже создаются, новое здание театра имени Камала, соборная мечеть появится, тоже сильный очень в архитектурном отношении объект. Ну и еще один либо выставочный, либо музейный суперсовременный проект. Я, конечно, его вижу на Портовой, там есть у нас место прямо по оси гавани. Это должно быть суперсовременное здание мирового уровня, я мечтаю о центре урбанистики, где будет и управление архитектуры, чтобы там можно было на другом совершенно уровне общаться, я мечтаю, чтобы в районе элеватора появился международный университет, потому что в мире их единицы, и они обычно у архитекторов вызывают как минимум трепет, а чтобы такое расположение элеватора было, как у нас, это просто подарок для города.

– Мне как библиотекарю так хотелось услышать, вот новое здание Национальной библиотеки планируем на берегу, открытое, как Александрийская, на водное пространство, на Услон...

– Вы знаете, на самом деле, Ваша мечта правильная. Каждый должен под себя город подстраивать. Я вчера со студентами КГАСУ, с четвертым курсом, разговаривала. Я говорила, что если вас что-то не устраивает, сделайте так, чтобы вас устраивало. Не надо куда-то уезжать, в Москве, понятно, больше возможностей. Сделайте, чтобы эта возможность здесь начала работать.





– А общественные здания, о которых Вы говорили, они благодатны для городской ткани, мне кажется, еще и потому, что малый и средний бизнес «обживет» их, они обязательно обрастут маленькими какими-то объектами, сделают пространство насыщенным и дружелюбным.

– Да. Кстати, вот еще, о чем я мечтаю. У нас очень много художников и скульпторов, которые сейчас ютятся где-то в подвалах... Да, вообще для мастерских нужны большие пространства. И во всем мире это очень известная практика, когда даже какие-то бывшие промышленные цеха перепрофилируют в мастерские. То есть любой посетитель, житель может в эти мастерские прийти, посмотреть, как работают художники, поучаствовать даже в процессе. Важно, чтобы там было хорошее оборудование, потому что каждый художник отдельно может его и не потянет. Несколько ячеек пустых, куда приезжают гости столицы, в том числе из-за рубежа, и работают в городе, создают какие-то объекты, арт-объекты, объекты искусства и оставляют как подарок городу. Вот об этом я тоже мечтаю.

– В новостной повестке Казани всё чаще звучит слово «реновация». В основном применительно к «ржавому поясу», гаражам. А как город смотрит на территории садовых обществ в его границах, зачастую не менее неприглядных – как они могут развиваться, своим ходом превращаться в коттеджные поселки, либо там возможна более серьезная трансформация?

– Пока я точно могу сказать, что в зависимости от того, где находится это садовое общество, одно дело, когда это пригород, такой чистый, тихий, спокойный, никак не влияющий на развитие города. Спокойно можно заниматься садоводством и наслаждаться природой. Другое дело, что когда это в самом центре города...То есть мы прекрасно все понимаем, что когда-то туда тоже придет город. И к этому надо спокойно относиться. Это город. Если ты не хочешь этого, не надо обосновываться надолго. Как минимум, не делать какие-то суперкапитальные вложения. Это мое личное мнение.

Беседовала Светлана Бородина



ЛЮДОВИК XIV ПЕРЕД КОЛОДЦЕМ МЕНТЕНОН (ФРАГМЕНТ)

Робер, Гюбер, круг
XVIIIв.
Холст, масло. 56×105 см
БСИИ ASG, инв. № 04-0042

КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ – ТЕРРИТОРИЯ «УМНОЙ» ЭКОНОМИКИ



Талия Минуллина, руководитель Агентства инвестиционного развития Республики Татарстан

– Татарстан лидирует в рейтингах по инвестиционному климату среди регионов, за счет чего удается поддерживать этот уровень и какие есть сдерживающие факторы для дальнейшего роста инвестиций?

Рейтинг – это всегда интегральный показатель инвестиционной привлекательности, оценки инфраструктурных, экономических, социальных, финансовых ресурсов региона и даже состояния окружающей среды. Стабильное лидерство Татарстана в рейтинге инвестиционного климата и других рэнкингах обусловлено уровнем развития и благосостояния, который был достигнут годами планомерной работы. Это результат усилий руководства республики на всех уровнях власти, и, конечно же, активная жизненная позиция населения, умение и желание работать. Главный фактор – это то, что Татарстан держит руку на пульсе, отвечая на новые вызовы времени, стараясь получить максимум на каждом этапе.

В 2009 году впервые состоялся KazanSummit, известный сейчас как Международный экономический форум: «Россия – Исламский мир: KazanForum», который с 2023 года обрел федеральный статус. И если первый форум набрал всего 250 участников, на сегодняшний день он охватывает более 80 стран исламского мира и все регионы России. Кроме KazanForum, только за последние 10 лет прошел целый ряд международных мероприятий. Самые крупные – Летняя Универсида 2013 года, Чемпионат мира по водным видам спорта – 2015, Чемпионат мира по футболу – 2018, Чемпионат мира по рабочим профессиям WorldSkills – 2019. В сентябре 2023 года в Казани состоялся Первый международный форум «Россия – Китай». В феврале 2024 года – первые в мире соревнования нового формата «Игры будущего – 2023».

И этот перечень только вершина айсберга – видимая часть огромной работы, которая предшествовала этим событиям в Татарстане – от подачи заявок на проведение в международные организации до строительства спортивных объектов, гостиничных комплексов, дорог, развязок, новых станций метро и вокзалов и многого другого, что позволя-

ет представить нашу республику гостям. То, что сделано вчера, работает на нас сегодня, и в то же время настоящее определяет завтрашний день. Все эти события, форумы создали и создают синергетический эффект в построении имиджа Татарстана как региона-лидера. Главное – они обеспечили жителей необходимым количеством спортивных, культурных, транспортных объектов. Это дает республике возможность удерживать верхние позиции в рейтингах инвестклимата, которые учитывают не только общие цифры по инвестициям и экономическим показателям, но и развитую социальную инфраструктуру – от числа больниц до количества музеев. И сейчас Правительство Татарстана ведет активную работу по развитию инфраструктуры, привлекая средства республики, федерального центра, например, успешно завершилось строительство трассы М-12, идет реконструкция трассы М-7 с обходом Нижнекамска и Набережных Челнов, в рамках строительства скоростной трассы от Москвы до Екатеринбурга.

Жители самых отдаленных сел Татарстана давно обеспечены газом и доступом в интернет, качество жизни в городе и на селе у нас не отличается: по республиканским программам в селах работают фельдшерско-акушерские пункты, отремонтированы или построены дома культуры, школы, детские сады. Вне зависимости от внешних факторов продолжают реализовываться все федеральные национальные проекты, государственные программы. Наша задача сейчас – укреплять лидерский имидж и полноценно использовать всё, чтобы было придумано, построено, разработано, модернизировано ранее, для дальнейшего движения вперед, в переводе на татарский язык – «алга!»

Среди сильных сторон инвестиционной привлекательности Татарстана информационная открытость. Инвестору должно быть максимально понятно, как начать свой бизнес, где найти площадку, какие льготы ему положены. Прозрачность информации о земельных участках и объектах недвижимого имущества, предлагаемых инвестору, обеспечивают информационные ресурсы: инвестиционный портал, инвестиционная карта, система контроля инвестиций, куда вносится информация о каждом инвестпроекте. Каждый проект выносится на обсуждение и одобрение Инвестиционного совета РТ во главе с Раисом Татарстана. Сейчас в основу рейтингования состояния инвестклимата, например, того же АСИ, ложится Регинвестстандарт. Он является одним из ключевых федеральных проектов по созданию благоприятных условий для ведения бизнеса в регионах с целью создания единых правил игры, обеспечения определённых гарантий для работы инвесторов. Опыт Татарстана был использован при введении системы Регинвестстандарта, ведь мы одни из первых разработали Инвестиционную декларацию, ввели понятие о своде инвестиционных правил, которые регламентируют получение необходимой документации, разрешений. Также Татарстан традиционно в лидерах по развитию промышленной инфра-



структуры. Инвестору нужны площадки для бизнеса, партнеры и рынок сбыта. В Татарстане точки экономического и социального роста рассредоточены с тем, чтобы экономическая активность не концентрировалась только вокруг столицы республики. Предприняты все усилия, чтобы диверсифицировать экономику моногородов, заточенных еще с советского времени на один вид производства. Созданы особые экономические зоны, территории опережающего развития, промышленные парки, где можно получить льготы по кредитам, лизингу, налогам.

В Татарстане есть вся необходимая инфраструктура для инвесторов – мы давно поняли, что пригласить инвестора – это только первый шаг, нужно предлагать лучшие условия для ведения бизнеса, готовые производственные площадки с подключенными коммуникациями и подъездными путями. Благодаря смелой политике в этом направлении ОЭЗ «Алабуга» несколько лет лидирует в российских и международных рейтингах особых экономических зон. А сегодня она превращается в важнейший логистический хаб европейской части России, который соединит нас с Китаем благодаря проекту логистического комплекса имени Дэн Сяопина.

Еще одна сильная сторона Татарстана – это инновации. Несколько лет Минэкономразвития РФ признает «Иннополис» экономической зоной 100% эффективности. Каждая российская или зарубежная компания-резидент получает пакет сервисов и налоговых льгот наряду с доступом к развитой инфраструктуре международного класса. ОЭЗ отбирает и релоцирует кадры со всей России и других стран. Университет Иннополис готовит специалистов совместно с ИТ-компаниями.

Если говорить о слабых сторонах инвестиционной привлекательности, здесь мы имеем обратный эффект от такого фактора социальной стабильности как низкий уровень безработицы – 0,2%. Дело в том, что инвесторы заинтересованы в наличии большого числа свободной от занятости рабочей силы, которую можно привлечь на новое производство. Сейчас этот вопрос актуален для большинства российских регионов, думаю, что уже в ближайшее время ситуация будет меняться, в том числе, с помощью региональных и федеральных программ по привлечению кадров, строительству льготного арендного жилья, расширению возможностей для молодежи.



– Инвестиции в какие сферы и отрасли в Казанской агломерации сейчас приоритетны, что дает наибольший экономический эффект для местной экономики?

Казань стала центром притяжения как с точки зрения туризма, так и бизнеса. В связи с этим быстрый экономический эффект в краткосрочной перспективе дают инвестиции в строительство и сферу туризма. В долгосрочной – инфраструктурные проекты, решения по развитию общественного транспорта. Последние годы показали четкий тренд на логистику. В 2023 году обозначился рост инвестиций в интеллектуальную собственность

Согласно «Стратегии-2030», пространственное развитие Казанской агломерации ориентировано на поддержку перехода к пятому и в перспективе к шестому технологическому укладу.

Перспективные функции города Казани и её спутника Иннополиса:

– передовой университетский центр и научно-исследовательский центр мирового уровня;

– глобальный конкурентоспособный информационно-технологический полюс;

– финансовый центр полюса роста «Волга - Кама»;

– транспортно-логистический хаб.

Казанская агломерация – это территория развития «умной» экономики, где сосредоточены высшее образование и комплекс инновационных услуг. Структура Казанской экономической зоны определяется такими отраслями, как химическая промышленность (химия и нефтехимия), электроэнергетика, машиностроение (авиастроение, судостроение, производство электрооборудования), легкая промышленность, АПК, новое строительство и производство строительных материалов. Перспективное видение Казанской экономической зоны – это пространство интеграции территорий инновационного развития городской агломерации и сельских территорий пояса формирующего влияния, нацеленных на индустриализацию хозяйственной деятельности.

– Как концепция развития государственно-частного партнерства АИР способствует привлечению внебюджетных инвестиций в Республику Татарстан и развитию Казанской агломерации? Какие создаются инструменты?

Постановлением Кабинета Министров РТ в конце 2022 года в Татарстане была принята Концепция «Развитие государственно-частного партнерства, муниципально-частного партнерства в Республике Татарстан», главными целями которой являются привлечение внебюджетных инвестиций в экономику республики, а также создание инструментов, стимулирующих применение механизма государственно-частного партнерства (муниципально-частного партнерства). Достижение указанных целей будет осуществляться путем решения следующих задач:

– разработки стимулирующих мер применения механизмов ГЧП (МЧП);

– развития компетенций сотрудников органов исполнительной власти РТ и органов местного самоуправления;

– повышения ответственности и мотивации органов исполнительной власти РТ и органов местного самоуправления в РТ;

– совершенствования механизмов реализации государственной политики в сфере ГЧП (МЧП), механизма взаимодействия органов местного самоуправления в РТ по вопросам МЧП.

Инициатором принятия Концепции развития ГЧП стало Агентство инвестиционного развития Республики Татарстан.

Сегодня Татарстан активно использует для реализации инвестиционных проектов механизм ГЧП – государственно-частного партнерства, взаимодействуя с инвесторами, например, строя платные дороги, школы, гостиницы, оздоровительные комплексы и многое другое. На данный момент в республике действуют 124 концессионных соглашения, а также имеется одно соглашение о МЧП. Общий объем инвестиций – 112.2 млрд рублей.

Татарстан занял четвертое место в рейтинге развития государственно-частного партнерства по результатам рейтинга Минэкономразвития России за 2022 год. Напомним, в 2021 году было 6 место, на которое республика поднялась с 67-го. Хорошие результаты в рейтинге ГЧП – это итог эффективного взаимодействия Агентства с муниципальными районами и республиканскими ведомствами.

Наиболее активно инструменты ГЧП реализуются в виде договоров концессии в сферах ЖКХ, строительства спортивных и социальных объектов, дорог. На сегодняшний день самый крупный реализующийся проект с применением механизма ГЧП – концессионное соглашение в составе платной автомобильной дороги «Шали (трасса М7) – Бавлы (трасса М5) в Республике Татарстан. Автодорога Алексеевское – Альметьевск в рамках проекта трассы Шали – Бавлы, которая соединит трассы М-7 и М-12 с трассой М-5, даст возможность дальнейшего выхода на Казахстан и Китай. Проект был признан лучшим в сфере магистрального транспорта по России Национальной премией в сфере инфраструктуры ROSINFRA.

Также Республика в 2023 году стала лучшим субъектом РФ по уровню развития государственно-частного партнёрства в здравоохранении. В том же 2023 году Инвестиционный совет одобрил высокотехнологичный проект производства компонентов эндопротезов тазобедренных суставов.

Ярким примером успешной реализации проекта ГЧП в сфере услуг стали «Нижнекамские термы». Проект сопровождало Агентство инвестиционного развития, он был одобрен на Инвестиционном совете республики в 2018 году. «Нижнекамские термы» – это отличный пример, когда инвестор не побоялся вложиться в рекреационную инфраструктуру и успешно работает. При этом популярность этого вида отдыха сегодня выросла так, что в Нижнекамск едут на выходные семьи со всех концов республики и из других регионов.

– Дальнейшее развитие рынка жилищного строительства в Казанской агломерации упирается в вопросы развития инфраструктуры, не всегда инвестор может взять эту нагрузку на себя, какие меры могут помочь не останавливать развитие?

Сейчас в стадии строительства находится более 300 многоквартирных домов площадью 2,5 миллиона квадратных метров. Разумеется, строительство жилых комплексов должно сопровождаться развитием социальных объектов и транспортной инфраструктуры. В противном случае это может привести к проблемам: огромное напряжение возникает на дорогах, перегружены детские сады и школы. К сожалению, жителям Казани уже пришлось столкнуться с ситуацией, когда застройщик ушел, не сдержав обещаний, и вопросы инфраструктуры полностью легли на плечи республики. Да, не всегда девелоперы могут взять эту нагрузку на себя.

Сами застройщики предлагают часть процентов, которые они выплачивают по кредиту, направлять на строительство инфраструктурных объектов. Либо – ввести добровольный платеж застройщика на развитие инфраструктуры, как это сделано в других регионах. Но в первую очередь, вся эта работа требует серьезного планирования и системности, комплексного подхода к развитию территории. Важнейшая задача по созданию мастер-планов агломераций Татарстана возложена на созданный Институт пространственного планирования.

В работе над мастер-планом Казанской агломерации для сбалансированного развития города приоритетом стало строительство внутри городской черты и уход от многоквартирного жилого строительства в ближайших районах к Казани. Индивидуальная жилая застройка дает меньшую нагрузку на социальную инфраструктуру и дороги.

«Ведется активная доработка мастер-планов ближайших к Казани районов – Лаишевского, Зеленодольского, Пестречинского и Высокогорского. Новыми генпланами будут «выравнены нормативы» в Казани и ближайших районах, в том числе в части требований к парковочным местам, благоустройству территорий. Также, принимая решения о строительстве новых микрорайонов, нельзя забывать и о создании производственных объектов – чтобы людям было где работать. Значительную нагрузку на дорожную систему дает именно маятниковая миграция. Агентство инвестиционного развития РТ совместно с Институтом пространственного планирования РТ и муниципальными образованиями ведет совместную работу по размещению промышленных парков, объектов производственной инфраструктуры».

– Наличие подготовленных площадок для развития бизнеса – готовых земельных участков, объектов недвижимости существенно сокращают инвестиционный цикл. Какую роль видит Агентство в стимулировании этих процессов для привлечения новых инвесторов?

Фактически промпарки республики заполнены, а имеющиеся свободные площади в них – это земля под строительство. Большинство инвесторов запрашивают готовые производственные помещения и не хотят ждать, когда их построят. Нужно вкладываться в это, чтобы иметь возможность предлагать бизнесу уже готовые варианты помещений с подведенными коммуникациями – для быстрого развертывания производства. Опыт Алабуги показал, что не нужно бояться рисковать, как показывает практика, именно такой подход работает. Сейчас в ОЭЗ «Алабуга» более 400 тысяч квадратных метров производственных площадей, все они востребованы.

Плюс – там активно создается уникальный логистический хаб с Западным Китаем. Логистический хаб имени Дэн Сяопина стоимостью 63 млрд рублей строится вблизи этиленового комплекса Нижнекамскнефтехима и аэропорта Бегишево. Его мощность – 8,5 тыс. TEU грузов. Ключевым грузоотправителем в контейнерах и танк-контейнерах станут СИБУР, КамАЗ и китайские производители бытовой техники. Объединение разных по своему профилю грузоотправителей связано с необходимостью закольцевать логические цепочки в направлении на Китай, чтобы избавиться от холостого движения на обратном пути в Россию.

Согласно концепции, на экспорт будет отправляться продукция нефтехимии (каучуки, пропилен и другое), а в обратном направлении – автокомпоненты и комплектующие для бытовой техники, продукция для электронной торговли. Под эту схему логоцентр разместили рядом с промышленным парком «Этилен 600», общий объем инвестиций в проект оценивается в 1,3 трлн рублей.

Полностью сдать в эксплуатацию и запустить комплекс планируется в 2025 году. Речь идет о железнодорожной инфраструктуре, контейнерной площадке, а также основной коробке склада. На терминале планируется построить шесть железнодорожных путей, которые в сутки смогут обрабатывать три контейнерных поезда с фронтом погрузки 74 условных вагона или 1050 метров. При возможности одновременного приема и обработки сразу двух составов полностью без разбивки время разгрузки одного поезда составит три часа. Общая площадь контейнерной площадки составит более 60 тыс. кв. м. Введение хаба ожидаемо вызовет приток инвестиций в ОЭЗ «Алабуга» и близлежащие районы республики, так как резиденты получат гарантированную возможность отгрузки продукции на экспорт. Планируется, что он станет приоритетом номер один при выборе инвестиционной площадки восточными инвесторами.

– Сейчас осуществляется подготовка инвестиционной карты региона, как она может помочь развитию Казанской агломерации?

Обеспечение притока инвестиций в Татарстан в целом, и в Казанскую агломерацию в частности является важным условием стабильного экономического развития региона, поэтому любой инструмент, который повышает эффективность данной работы, работает на благо жителей «Большой Казани».

Татарстан одним из первых разработал инвестиционную карту региона, и она является элементом системы Реги-





онального инвестиционного стандарта. Недавно Минэкономразвития России разработало новую информационную систему. Платформа основана на данных инвестиционных карт субъектов РФ. На карту уже нанесены готовые промплощадки, земельные участки под строительство и ведение сельского хозяйства, помещения для малого бизнеса.

Можно оценить деловое окружение будущего проекта: рынки сбыта, преференциальные режимы, наличие полезных ископаемых и инфраструктуры — от дорожного покрытия до сотовой связи. Если необходимые подключения отсутствуют, на карточках участков указаны условия техприсоединения. Сам формат предполагает постоянное обновление информации и, соответственно, актуальность инвестиционной карты. Это облегчает поиск площадки, отвечающей всем пожеланиям и требованиям бизнесменов из любой отрасли. Существует множество примеров по всему миру, где подобная площадка ускорила привлечение инвестиций в страну или регион, так как наличие всей интересующей информации в открытом доступе в одном месте делает процесс более прозрачным и может помочь прояснить для потенциального инвестора все интересующие его вопросы.

Созданная федеральным правительством электронная платформа предполагается открытой для внедрения различных инструментов, необходимых для инвестора. АИР РТ наряду с деловыми объединениями России продолжает вносить предложения по новым решениям, которые могли бы обеспечить связку инвестиционной карты с мастер-планом Казанской агломерации. Это позволило бы инвестору предлагать в том числе коробочные решения, проекты для инвестирования в те отрасли и сферы, которые актуальны для развития агломерации на тот или иной момент. Таким образом, мы не просто удовлетворяем потребности бизнеса, а подходим к решению наших задач по комплексному развитию территорий совместно с инвесторами.

Составление и использование подобной карты дает возможность систематизировать все данные, что позволяет по-новому взглянуть на проблемы развития агломерации, обозначить потенциальные точки роста и отстающие в развитии территории. Комплексный подход к работе позволяет синхронизировать работу муниципалитетов внутри агломерации, обращать внимание на вопросы транспортной связности и доступности ресурсной базы.

Кроме того, доступность карты для российских и зарубежных предпринимателей и инвесторов способствует привлечению новых потенциальных участников национального и международного рынков.

– Система мониторинга сопровождения инвестиционных проектов «Контроль инвестиций Татарстана», как организованы бизнес-процессы по рассмотрению инвестиционных проектов?

В соответствии с Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 20 февраля 2019 г. № 118 «Об утверждении Регламента взаимодействия субъектов инвестиционной деятельности по содействию в реализации инвестиционных проектов на территории Республики Татарстан по принципу «одного окна» Агентство инвестиционного развития Республики Татарстан определено органом исполнительной власти, обеспечивающим прием и обработку заявлений, поступающих в информационную систему «Контроль инвестиций Татарстана».

КИТ удобен, так как это альтернативный вариант подачи документов, где личное присутствие не требуется, это прекрасная возможность автоматизировать процессы. Для сопровождения инвестиционного проекта по принципу «одного окна» инициатором направляется в уполномоченный орган заявление об оказании содействия по сопровождению инвестиционного проекта, а также резюме инвестиционного проекта.

Заявления об оказании содействия по сопровождению инвестиционного проекта регистрируются в системе КИТ в течение двух рабочих дней со дня их поступления. Республиканские органы исполнительной власти: обеспечивают внесение информации о поступивших инвестиционных проектах в систему КИТ; обеспечивают мониторинг и контроль исполнения мероприятий по сопровождению инвестиционных проектов; при необходимости осуществляют подготовку запроса на предоставление инициатором инвестиционного проекта дополнительных материалов и документов, касающихся деятельности инвестора и реализации инвестиционного проекта.



В системе КИТ имеется функция осуществления в режиме реального времени мониторинга за тем, на какой стадии реализации находится инвестиционный проект, кто является менеджером проекта, имеется необходимая информация об участке или объекте, на котором будет реализован проект, и контакты тех, кто задействован в реализации инвестиционного проекта.

Система позволяет инвесторам максимально сосредоточиться на инвестиционном проекте без контактов с различными ведомствами. Все это значительно упорядочивает работу, так как процесс описан, открыт для внутреннего и внешнего клиента и, соответственно, прозрачен.

Полное внедрение системы КИТ, его активное использование исполнительными органами государственной власти и местного самоуправления значительно облегчает процессы реализации инвестиционного проекта. Система КИТ будет иметь функцию не только реестра проектов и служить сервисом для хранения данных, но также позволит осуществлять межведомственное взаимодействие непосредственно внутри системы, наладить бизнес-процессы и отследить эффективность работы министерств, ведомств и органов местного самоуправления.

Регионы России активно используют опыт Татарстана. Практику такой системы внедрила Республика Саха (Якутия) в результате подписания в рамках Восточного экономического форума 2022 соглашения о взаимодействии между Агентством инвестиционного развития Республики Татарстан и Агентством по привлечению инвестиций Республики Саха (Якутия).

– Историко-культурный потенциал, создание объектов туристической индустрии, гостиничный фонд, сохранение объектов культурного наследия в Казани: можно привести удачные примеры восстановления и «перехода» ОКН в сферу бизнеса.

Пока потенциал исторических центров не используется в полной мере. Кроме того, сейчас наступил тот момент, когда образовались свободные ниши практически во всех сферах – от производства продуктов питания до отельного бизнеса. Рынок меняется стремительно, но открывает при этом массу возможностей - как для нас, так и для серьёзных партнёров нашей республики.

Инвесторы сегодня проявляют большую заинтересованность в подготовке проектов в сфере гостиничного бизнеса, поскольку Казань стала центром проведения не только спортивных, но и политических мероприятий международного уровня. В Казани и в целом в Татарстане много гостиниц эконом-класса, а события международного масштаба, как встреча стран БРИКС в октябре этого года, требуют для размещения гостей пятизвездочные отели. Инвестирование в эту сферу, особенно в признанный сетевой бренд, сейчас особенного актуально.

Очень важна для каждого инвестора поддержка руководства города, республики, неравнодушие к его проекту и идеям. Но при этом нужны не просто льготы, а реальные гарантии стабильной работы от государства, содействие в работе с различными инстанциями.

В Татарстане, как и в России, и во всех странах есть определенные сложности при работе с объектами на исторических территориях. Главная – ограниченность действий, которые накладывает местоположение объекта и его история.

Для инвесторов нет мелочей. Они просчитывают все составляющие: это и транспортная доступность, близость к городским магистралям и туристическим достопримечательностям, наличие места для паркинга, видовые характеристики, плотность окружающей застройки, инсоляция, возможность входа в здание не только с переднего фасада, внутренний двор. Все это влияет на определение рентабельности инвестиционного проекта.

Также такой фактор, как отсутствие необходимой пропускной способности или мощностей инженерной инфраструктуры городских сетей, таких как газ, горячая вода, электроснабжение, зачастую требует больших финансовых вложений и содействия городских властей.

Еще одна проблема, возникающая на исторических территориях, – несовместимость архитектурных решений нового проекта со строительными допусками, обязательными при проектировании используемых площадей. Часто инвесторы просят снять некоторые ограничения для старых зданий для создания выигрышного функционала и яркого дизайна нового объекта.

В этом вопросе очень интересный пример – создание гостиницы Kazan Palace by Tasigo (реконструкция здания бывшей Шамовской больницы).

Один из потенциальных инвесторов ставил условие строительства высотного здания рядом с историческим объектом, иначе считал нерентабельным в него вкладываться. Но тут пришел другой инвестор, который принял правила застройки центра города и обеспечил рентабельность, привнеся отельный бренд. В итоге объект не потерял свою культурную ценность, а приобрел престижность и доходность для владельца. Фактически этот проект продолжает активно влиять на культурную, социально-экономическую и туристическую жизнь города с момента принятия решения о его реализации и по сей день.

Наша задача – создание не только в Казанской, но и в каждой из агломераций условий для самостоятельного развития, не утрачивая оригинального архитектурного облика. Татарстан всегда шёл на встречу тем, кто понимает специфику исторических объектов и бережно относится к памятникам архитектуры. С каждым инвестором мы готовы работать индивидуально с учётом его интересов и стратегических интересов республики.

Фотографии предоставлены Агентством инвестиционного развития РТ



ПАСТОРАЛЬНАЯ СЦЕНА

Риччи, Марко
XVIII век
Холст, масло. 73×99,5 см
БСИИ ASG, инв. № 04-1049



ГЛАВА 1

СЕРВЕЙИНГ В ТЕОРИИ И ПРАКТИКЕ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЯМИ В ТАТАРСТАНЕ (1999-2024)

ХРОНИКА СЕРВЕЙИНГА:
ОТ ИДЕИ ДО РЕАЛИЗАЦИИ

1998

1996 год, вошедший в новейшую историю России как время, предшествующее системному кризису, стал годом назначения Рустама Минниханова на должность министра финансов республики. Новый министр в условиях, когда функцию финансов выполняли натуральный обмен, скрывавшийся под словом «бартер», всевозможные формы взаимозачетов, векселя и т.д., сумел привести финансовую систему республики в порядок.

Следствием этого успеха стало назначение Р.Минниханова **В 1998 ГОДУ** на должность главы Правительства РТ. Назначение совпало с тяжелейшими проявлениями социально-экономического кризиса – многомесячной задержкой заработной платы во всех отраслях, не выплатой вовремя пенсий и пособий – и апогеем кризиса – дефолтом. Талант управленца позволил Р. Минниханову осуществить смелые, решительные и системные меры, благодаря которым Татарстан сегодня входит в число российских лидеров социально-экономическо-го развития.



1999

Темп реформ и рост экономического потенциала республики в значительной мере обеспечили процедуры финансового оздоровления в реальном секторе экономики. **В АПРЕЛЕ 1999 ГОДА** создан Комитет РТ по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению. Решение далось не просто и стало практически единичным и новаторским для России. Созданию предшествовали длительные - более восьми месяцев – переговоры руководства Татарстана с Федеральной службой по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению. Находился комитет в составе Госкомимущества РТ; цель – защита государства как собственника активов.

13 АПРЕЛЯ 1999 ГОДА

13 апреля 1999 года Указом Президента Татарстана М.Ш. Шаймиева председателем Комитета РТ по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению назначен А.В. Сёмин.

В пору жарких дебатов в Федеральной службе Премьер-министр Татарстана Р.Н. Минниханов полушутя-полусерьезно сказал: предоставьте нашему комитету особый статус, и через полгода приедете к нам учиться. Еще более жесткий срок он поставил перед руководством комитета – в течение трех месяцев необходимо было создать в Республике Татарстан эффективную систему финансового оздоровления предприятий через процедуры несостоятельности. Полномочия и материально-техническая база, предоставленные Федеральной службой и Кабинетом Министров республики, сделали эту цель вполне реальной. В результате достигнутого соглашения Комитет Республики Татарстан по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению приступил к работе, обладая всеми необходимыми полномочиями. Настало время «собирать камни»...

В кратчайшие сроки комитет был обязан оправдать тот особый статус, который был ему обеспечен в РТ. Оправдать реальными результатами.

МАЙ 1999 ГОДА

В мае 1999 года Комитет приступил к работе.

Постановление Кабинета Министров РТ № 431 от 13 июля 1999 года – «О предотвращении несостоятельности и финансовом оздоровлении предприятий и организаций РТ». А.В. Сёмин называет это постановление прорывом в строительстве системы финансового оздоровления.

Комитет взял на себя и подготовку кадров, начав с создания Гильдии арбитражных управляющих РТ (17 мая 1999 года), проведения круглых столов.

Дисбаланс, сложившийся к тому времени на рынке недвижимости, могла снять только эффективно действующая система. Заказ на разработку подобной системы был дан аккредитованным при комитете фирмам, которые позже объединились в некоммерческое партнерство «Поволжский антикризисный институт». В основу разработанной ими концепции легло понятие «сервейинг», что в несколько упрощенном толковании означает профессиональное управление недвижимостью.

7 СЕНТЯБРЯ 1999 ГОДА

7 сентября 1999 года – начало обучения арбитражных управляющих на базе Татарского института содействия бизнесу, разработка образовательных программ. Для удобства слушателей обучение проводится в дневное и вечернее время.

2000

23 ФЕВРАЛЯ 2000 ГОДА

В презентации трехтомника «Формула финансового здоровья», ставшего первым выпуском «Библиотеки кризис-менеджера», издаваемой комитетом, принял участие Премьер-министр РТ Рустам Минниханов.

29 ФЕВРАЛЯ 2000 ГОДА

Совместное заседание коллегий Министерства экономики и промышленности Республики Татарстан и Комитета РТ по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению. **Присутствовавший на нем Президент Республики Татарстан М. Ш. Шаймиев, подчеркнув значение создаваемой в республике системы финансового оздоровления предприятий, произнес фразу, поставившую точку в дискуссии о роли нового комитета: «В новый век со старыми долгами республика не пойдет».**

При оздоровлении предприятий необходимо было решить главную задачу – вовлечения в оборот неэффективно используемой недвижимости.

Комитет с первого дня расценивал идеологическое сопровождение государственной политики финансового оздоровления предприятий-должников как важнейшее направление своей деятельности. Были налажены связи с местными средствами массовой информации. Руководящие сотрудники проводили брифинги, давали интервью, разъясняющие цель и принципы деятельности комитета. Все эти усилия привели к тому, что материалы на темы, связанные с процессами банкротства, стали регулярно публиковаться в авторитетных республиканских и федеральных изданиях.



14 АВГУСТА 2000 ГОДА

Доклад А.В. Сёмина на заседании Кабмина РТ: для успешного финансового оздоровления предприятий путем применения реструктуризации в ходе процедур несостоятельности необходимо совершенствовать правовую базу. А в реальных условиях сегодняшнего дня создание нормативно-правовой базы для эффективного проведения антикризисного управления становится главной задачей органов государственного управления.

В связи с этим комитет подготовил следующие проекты постановлений Кабинета Министров РТ в развитие действующего федерального законодательства о несостоятельности:

1. О порядке реструктуризации социально значимых организаций-должников в целях их финансового оздоровления;

2. О порядке оценки и реализации имущества организаций-должников в ходе процедур несостоятельности (банкротства).

23 АВГУСТА 2000 ГОДА

Начал работу Аукционный центр «Три удара» Поволжского антикризисного института. На вторых в истории аукционного центра торгах на продажу была выставлена часть имущества завода «Терминал». Но продан был только первый лот: мало кто мог предполагать, что донельзя разрушенные корпуса спустя всего два года станут основой активно развивающегося бизнеса.

13 СЕНТЯБРЯ 2000 ГОДА

Активная политика финансового оздоровления предприятий, проводимая в Татарстане, потребовала создания инфраструктуры, которая обеспечивала бы комплексное и квалифицированное сопровождение процедур оздоровления. Гильдией арбитражных управляющих РТ и несколькими консалтинговыми и сервисными фирмами, аккредитованными при Комитете РТ по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению, учрежден **ПОВОЛЖСКИЙ АНТИКРИЗИСНЫЙ ИНСТИТУТ.**

За три года институт структурировался в развитую многоцелевую организацию, пользующуюся авторитетом не только в республике, но и за ее пределами. В активе ПАИ - целый ряд серьезных реализованных проектов, отмеченных многочисленными дипломами. Начинался институт с обучения будущих его сотрудников.



9 ОКТЯБРЯ 2000 ГОДА

9 октября 2000 года Комитет РТ по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению и Поволжский антикризисный институт организовали цикл обучающих мероприятий с целью внедрения новых эффективных технологий в области управления несостоятельными предприятиями. В НКЦ «Казань» состоялся семинар «Развитие инфраструктуры обеспечения процедур несостоятельности и финансового оздоровления в РТ.

Продолжая стратегию Премьера, Комитет руководствовался в своей деятельности принципами: открытости, системности, создания профессиональной инфраструктуры и повышения профессионального уровня кадров.

Деятельность Комитета позволила существенно изменить ситуацию в экономике республики, внедрить ряд преобразований, главным из которых стало формирование новых рыночных отношений. Основой же этих отношений является формирование свободных предпринимательских структур.

Действуя практически в правовом вакууме, Комитет готовил пакеты нормативно-регламентирующих документов, так, уже к концу 1999 года были подготовлены следующие проекты постановлений: «О реструктуризации кредиторской задолженности организаций Республики Татарстан по налогам и сборам, а также задолженности по начисленным пеням и штрафам перед федеральным бюджетом»; «Об утверждении Положения о методике расчета вознаграждения арбитражного управляющего»; «О порядке передачи в коммунальную собственность объектов жилищного фонда, социально-культурного и коммунально-бытового назначения, значимых для данного района (города) и находящихся в собственности организации должника»; «О специализированном Фонде обеспечения процедур несостоятельности и финансового оздоровления»; «О реструктуризации задолженности предприятий за энергоносители в ходе осуществления процедур несостоятельности».

А.В. Сёмин: «Не могу сказать, что все эти документы – наше ноу-хау. Федеральная служба по финансовому оздоровлению проводит огромную работу на теоретическом уровне, эти наработки мы, разумеется, использовали. Другое дело, что, к сожалению, через Государственную Думу многие варианты не проходят. А вот в Татарстане многие из них реализовать удается».

Создание рыночной инфраструктуры антикризисного управления проходило на основе объединения арбитражных управляющих и профессиональных консультантов вокруг «Гильдии арбитражных управ-

ляющих Республики Татарстан». Роль гильдии значительно возросла с переходом на начавшийся в конце 2000 года очередной этап развития системы финансового оздоровления, который можно назвать этапом либерализации рынка антикризисного управления. В этот период государство, осуществляя жесткие контрольные функции, уже не участвовало непосредственно в производственном процессе оздоровления предприятий, доверив практическую работу квалифицированным арбитражным управляющим и предприятиям, составляющим инфраструктуру антикризисного управления, смысл которого - обеспечить приход на предприятия эффективного собственника.

Цель оздоровления предприятий – сохранить его как бизнес, первый шаг на этом пути - обособление подразделений предприятия в самостоятельные бизнес-единицы, второй – интеграция с другими предприятиями и образование холдингов или финансово-промышленных групп. Главный положительный итог такой реструктуризации в том, что функциональные подразделения начинают зарабатывать не только внутри и за счёт материнского предприятия, но и самостоятельно.

10 ОКТЯБРЯ 2000 ГОДА

10 октября 2000 года свидетельства об окончании курсов при ПАИ получили специалисты, составившие впоследствии кадровую основу института.

Учитывая международный опыт, Комитет довольно скоро одним из инструментов системы антикризисных технологий избрал методику сервейинга – систему принципов профессионального и системного управления недвижимостью.

Татарстан стал практически первым регионом, где задача профессионального управления недвижимостью с возможностью эффективной доходной деятельности, стала решаться на государственном уровне. Созданием цивилизованного рынка профессионального управления недвижимости занимались в тот период в Москве, в Санкт-Петербурге, но решали там эту задачу только на уровне частных компаний, чаще международных, имеющих огромные капиталы. Тем не менее в силу разобщенности усилий целостной эффективной единой системы управления недвижимостью там создать не удалось, хотя все условия для этого у обеих российских столиц, конечно, были и есть. Татарстан, признав наличие проблемы, приступил к последовательному ее решению. **В рамках программы поддержки предпринимательства началась разработка единых стандартов и методик профессионального управления недвижимостью – как государственной, так и коммерческой.**

2001

29 МАЯ 2001 ГОДА

В Поволжском антикризисном институте состоялась презентация проекта создания сервейинговой компании «Единая арендная система». На презентации присутствовали Премьер-министр Республики Татарстан Рустам Минниханов и глава администрации города Казани Камиль Исхаков. Методика сервейинга (профессионального управления недвижимостью), разработанная в Поволжском антикризисном институте, позволяет привести к единому оптимальному знаменателю весь комплекс проблем, связанных с производственными, торговыми и офисными объектами.



4 ДЕКАБРЯ 2001 ГОДА

В рамках сервейинговой компании «Единая арендная система» прошла презентация программы развития одного из зданий комплекса «Терминал». Ее разработчики – специалисты Поволжского антикризисного института. Суть программы состоит в том, чтобы пустующие производственные помещения превратить в действующие, приносящие реальный доход. Они должны быть не только удобными для арендующих их предпринимателей, но и приносить максимально возможную прибыль их владельцам.

2002

10 АПРЕЛЯ 2002 ГОДА

Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан № 194 «Об утверждении Программы по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемых производственных мощностей и площадей хозяйству-

ющих субъектов в Республике Татарстан на основе внедрения в практику делового оборота принципов сервейинга».

Заказ на разработку основных подходов по вовлечению в хозяйственный оборот неэффективно используемых или вовсе заброшенных производственных мощностей был дан Поволжскому антикризисному институту в силу объективных причин. Необходима была система, которая позволила бы решать весьма острые и злободневные вопросы использования пустующих и разрушающихся производственных помещений. И она была создана: в ходе проведения процедур несостоятельности неиспользуемые производственные мощности вновь активно вовлекались в хозяйственный оборот. В основу разработанной системы были положены принципы сервейинга, то есть профессионального, системного управления недвижимостью.

Сервейинг предполагает прежде всего точный расчет: как наилучшим образом, с наибольшей выгодой использовать тот или иной объект. Причем под недвижимостью понимаются не только здания, сооружения, но и, конечно же, земля. И речь идет не только о государственной, но и коммерческой собственности, владелец которой также хочет получить от нее адекватный и гарантированный доход. То есть масштабы и сложность стратегических расчетов очевидны.

Вот тут и понадобятся профессионалы управления недвижимостью, которые сопровождают все ее жизненные циклы. Сегодня есть уже несколько организаций, которые занимаются практикой сервейинга на серьезной профессиональной основе. Кто именно из них получит в управление ту или иную недвижимость, решать будет тендер. Так предписывает постановление Кабинета Министров РТ. Разработать организационную методику тендеров поручено Министерству земельных и имущественных отношений РТ и Комитету РТ по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению.

Принятию программы предшествовало утверждение концепции создания системы управления недвижимостью Республики Татарстан. О ней писали и говорили, может быть, не так много, но в ней есть поистине революционная для нашей республики позиция: уже в течение 2002 года республике предстоит перейти к формированию арендных ставок на государственную недвижимость на основе средневзвешенных рыночных цен.

Особенность развития сервейинга в Татарстане, как это предусматривается постановлением, заключается и в создании единой системы (в отличие от Москвы и Санкт-Петербурга, где хотя и начали делать все это гораздо раньше, но так и не создали системы). Татарстанская система сервейинга будет опираться на единые стандарты, большинство из которых приняты во всем мире.

Развитие профессиональных управляющих компаний заставит совершенно по-новому взглянуть на земельные отношения и проблемы градостроительства. Пока муниципальные органы власти не готовы работать в условиях нового Земельного кодекса.

10 АПРЕЛЯ 2002 ГОДА

Прямая связь на ГТРК «Сервейинг – профессиональное управление недвижимостью».

30 АПРЕЛЯ 2002 ГОДА

В газете «Время и деньги» вышло объявление о проведении Минземимуществом РТ совместно с Комитетом РТ по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению открытого конкурса на разработку пакета методических материалов по управлению недвижимостью.

20-24 МАЯ 2002 ГОДА

ПАИ, ЗАО «ВМБ-траст», НОУ «Институт недвижимости», ОАО «Сервейинговая компания «Единая арендная система» достигнуто соглашение об объединении усилий при разработке пакета документов и совместном участии в конкурсе.

13 ИЮНЯ 2002 ГОДА

Визит в сервейинговую компанию «Единая арендная система» и Поволжский антикризисный институт первого вице-премьера правительства РТ Равиля Муратова. На состоявшемся круглом столе была отмечена необходимость распространения опыта сервейинговой компании не только в Казани, но и в других районах Татарстана.



Чрезвычайно важно, что в комплексный план правительство заложило работу над таким перспективным направлением, как развитие территорий. Вообще, говорить об антикризисных технологиях в области развития территорий следует в узком и широком смысле слова. Масштабное понимание темы прорабатывалось на уровне Правительства Российской Федерации. Речь шла о кризисном состоянии целых территориальных образований, которое выражалось в неспособности местной власти обеспечить своевременную выплату зарплаты, в нехватке собственных бюджетных средств и жизни на дотации, которые к тому же использовались неэффективно. Но для того, чтобы перейти к этапу территориальной антикризисной деятельности, необходимо было законодательное решение на федеральном уровне. Была осознана необходимость разработки определенной программы развития проблемной территории, подобно тому, как ранее создавался план антикризисных мер для неплатежеспособных предприятий.

Государство было не в состоянии решить проблемы территорий – прокладку инженерных сетей, транспортного обеспечения, социально-культурной инфраструктуры и т.д. – только за счет бюджетных средств, но оно обязано было ускорить приход туда собственников, заинтересованных в ее освоении, чтобы заработать деньги на строительстве индивидуальных домов, на строительство жилья и так далее. **Ведущей составляющей системы развития территорий являлась технология сервейинга.**

21 ИЮНЯ 2002 ГОДА

Подведены итоги открытого конкурса на разработку пакета методических материалов по управлению недвижимостью. Победителем признан ПАИ.

21-23 АВГУСТА 2002 ГОДА

Первое заседание Экспертного совета в С-Петербурге с участием представителей ПАИ по обсуждению цели и структуры разрабатываемых материалов.

9 СЕНТЯБРЯ 2002 ГОДА

Российское рейтинговое агентство «Эксперт РА» опубликовало рейтинг ведущих консалтинговых компаний России по итогам первого полугодия 2002 года. Среди татарстанских компаний лидирует Поволжский антикризисный институт. Кроме того, ПАИ вошел в десятку лучших в области кадрового консалтинга, периодического консалтинга в сфере хозяйственного права.

5 НОЯБРЯ 2002 ГОДА

В ПАИ состоялся коллоквиум по разработке стандартов и методик управления недвижимостью с участием Минземимущества РТ, Минстроя РТ, ГУП «БТИ»

22 НОЯБРЯ 2002 ГОДА

22 ноября 2002 года в Национальном культурном центре «Казань» прошла научно-практическая конференция «Сервейинг как фактор финансового оздоровления организаций-должников», организованная Комитетом РТ по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению при поддержке Торгово-промышленной палаты РТ, Гильдии сервейеров и Поволжского антикризисного института.

Участники конференции – представители ФСФО России, кризис-менеджеры, собственники недвижимости, сервейеры, арендаторы. Почетным гостем конференции был президент Торгово-промышленной палаты РФ Евгений Примаков.

Пленарное заседание открыл Премьер-министр РТ Рустам Минниханов, рассказавший об экономическом положении республики и политике финансового оздоровления, проводимой Правительством Татарстана. Успешное применение принципов сервейинга на ряде предприятий доказало его жизнеспособность и эффективность. Сервейинг создал реальные предпосылки для сохранения производства социально значимых предприятий, развития предпринимательства и активного вовлечения субъектов на рынок недвижимости. Сейчас мы приступаем к разработке нового перспективного направления сервейинга территорий. То есть формированию комплексного подхода к развитию целых территорий.

С докладом «Сервейинг как фактор финансового оздоровления организаций-должников» выступил председатель Комитета РТ по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению Алексей Сёмин.



В рамках Всероссийской научно-практической конференции «Сервейинг как фактор финансового оздоровления организации должников» (г. Казань) состоялось представление проекта создания пакета методических материалов по управлению недвижимостью.



К приезду в Казань президента Торгово-промышленной палаты РФ Евгения Примакова были приурочены торги на базе ТПП Татарстана. Несмотря на то, что в республике действовали в тот период около 60-ти различных аукционных площадок, организатором их был избран Аукционный центр «Три удара», обладающий хорошей репутацией и серьезным опытом.

23 НОЯБРЯ 2002 ГОДА

23 ноября 2002 года в Казани состоялось второе заседание экспертного совета с участием представителей ПАИ. Подробно обсуждены содержание стандартов «Общие положения», «Управление отдельным объектом недвижимости».



7 ДЕКАБРЯ 2002 ГОДА

Технопарк «Терминал» посетили Президент Республики Татарстан Минтимер Шаймиев и Премьер-министр Республики Татарстан Рустам Минниханов

2002 ГОД

Теоретически сервейинг как метод управления недвижимостью был обоснован А.В. Сёминым в седьмом томе «Формулы финансового здоровья», ставшим настоящим профессиональным бестселлером (2002). Открывает том цитата премьер-министра Рустама Минниханова: «Сервейинг – это тот эффективный инструмент, с помощью которого мы сможем оптимально организовать системное управление как государственными, так и частными объектами недвижимости. Пример тому – практическая реализация принципов сервейинга в ходе финансового оздоровления завода «Терминал».

Алексей Сёмин: «Обратиться к проблемам реализации и управления недвижимостью заставила сама жизнь. Как и должно быть при комплексном подходе, сервейинг решает многие побочные проблемы, связанные с недвижимостью. Говоря «побочные», я не имею в виду их экономическую или социальную малозначимость, речь идет о том, что, ставя перед собой одну, главную задачу, сервейинговая компания попутно решает и другие, не входившие в первоначальную цель.

– Системный подход к управлению недвижимостью будет внедряться в каждом отдельно взятом регионе по мере его развития. Москва и Санкт-Петербург оказались готовы к этому уже 10 лет назад. Понятно, что сегодня они достигли международных стандартов высочайшего класса».

2003

В 2003 ГОДУ работа была завершена, и это стало настоящим прорывом в развитии татарстанского рынка недвижимости. В ежегодном послании Президента РТ М.Ш. Шаймиева Госсовету республики было сказано: «В Республике накоплен определенный опыт, связанный с внедрением в практику делового оборота принципа профессионального управления недвижимостью (сервейинг), который надо совершенствовать».

Визит Президента Республики Татарстан М.Ш.Шаймиева

Казань. Декабрь 2002 г.

ПАИ





Фрагменты выступления Президента Республики Татарстан М. Ш. Шаймиева на заседании круглого стола

Проделана значительная работа. В рыночных условиях, когда многие предприятия не в состоянии адаптироваться к рынку по объективным и субъективным причинам, Поволжский антикризисный институт должен вмешиваться в их судьбы - безусловно, с помощью Правительства республики, руководства городов и районов.

Очень важно, что открываются большие возможности для создания и развития среднего и малого бизнеса, ориентированного на производство. Мы много об этом говорим, не создавая при этом условия для доступа предпринимателей к невостребованным, а скорее, излишним площадям - через формы, которые разработал ПАИ. Некоторые же собственники сидят на этих площадях, как собака на сене, и никак не могут распрощаться с ними, хотя несут серьезные затраты на отопление, освещение и так далее. Опыт технопарка «Терминал» открывает им возможность так же успешно организовать управление своими объектами.

Мне очень понравилось то, что мы увидели на выставке. Посмотрите, на каком высочайшем уровне малые предприятия делают инструменты, машины, а ведь опыта у них никакого не было. Если бы не было работы, проведенной на бывшем «Терминале», так и остались бы в этих зданиях 300 человек, да и те сидели бы на рельсах в знак протеста.

Сейчас, благодаря технопарку, более трех тысяч человек имеют работу. Каждый зарабатывает по-разному, но никто меньше 4 тысяч рублей не назвал - это уже неплохо. Главное, у людей настроение улучшилось.

Найден верный путь вовлечения в хозяйственный оборот всего, что имеем. По этому пути и будем двигаться дальше. За прошлые годы было построено очень много, но тогда об эффективности использования площадей и оборудования мало кто думал, потому что ресурсы были дешевыми. Я согласен, что необходима значительно большая эффективность, большая даже, чем предлагается институтом. Другого пути нет. А бесконечные разговоры - это от принципа: и сам ничего не делаю, и другим не дам. Если уж на «Терминале», таком трудном и сложном объекте создано столько рабочих мест - что еще надо-то? Необходимо просто эффективно использовать этот опыт, так, чтобы мы могли им гордиться.

Одним словом - дело хорошее! Спасибо.



ПУТНИКИ НА БЕРЕГУ РЕКИ (ФРАГМЕНТ)

Бонзи, Пьетро Паоло
XVII век
Холст, масло. 102×153 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2880

19-21 ФЕВРАЛЯ 2003 ГОДА

19-21 февраля 2003 года в Санкт-Петербурге состоялось итоговое заседание экспертного совета по разработке стандартов и методик по управлению недвижимостью, в его работе приняли участие специалисты ПАИ. Организаторы высоко оценили работу всех участников проекта. Было принято решение рекомендовать разработанные документы как основу при стандартизации деятельности управляющих недвижимостью на уровне Российской Федерации и широко представить их на VI Национальном конгрессе по недвижимости, а также на конференции по управлению недвижимостью.

9-11 ИЮНЯ 2003 ГОДА

VI Национальный конгресс по недвижимости. В Москве, в Центре международной торговли собрались риэлторы, девелоперы и сервейеры из 55 регионов России. В работе форума традиционно приняли участие Поволжский антикризисный институт и сервейинговая компания «Единая арендная система».

5-6 СЕНТЯБРЯ 2003 ГОДА

Всероссийская научно-практическая конференция «Саморегулируемые организации арбитражных управляющих в системе антикризисного управления» с участием премьер-министра РТ Р. Минниханова. В рамках конференции состоялось 17 мастер-классов, например, «Сервейинг как фактор финансового оздоровления», доказывающие, что принятые в РТ нормативные акты и накопленный опыт позволили перейти к массовому использованию принципа сервейинга как в процессе финансового оздоровления, так и для вовлечения в хозяйственный оборот недвижимого имущества всех форм собственности.

2004

26 МАРТА 2004 ГОДА

На заседании Республиканской межведомственной комиссии при рассмотрении вопроса о повышении эффективности управления госимуществом РТ и развитии рынка недвижимости в республике выступил Алексей Сёмин. Акцент его выступления – ключевые задачи, которые необходимо решить в ходе реализации указа Президента РТ «О резервировании земельных участков на территории РТ». Разработанная ПАИ концепция сервейинга территорий будет логичным продолжением программы ликвидации ветхого жилья. Она позволит прекратить хаотичную застройку городов, отрегулировать выплату налогов и преодолеть стагнацию, неизбежную при монополизации рынка одним субъектом. Председатель комиссии первый вице-премьер Р. Муратов подчеркнул важность внедрения принципов сервейинга территорий в масштабах республики.



2005

21 ЯНВАРЯ 2005 ГОДА

В преддверии тысячелетия Казани перед строителями и девелоперскими компаниями остро встал вопрос ограниченного количества земельных участков в столице Татарстана. Решение этой открытой пока проблемы Гильдия сервейеров Татарстана и ПАИ видят в разработке и реализации масштабной программы развития территорий, в частности, в активном освоении пригородных зон.

МАЙ 2005 ГОДА

Ведущие региональные СМИ отметили пятилетие ПАИ, создавшего прочную теоретическую базу антикризисного управления.

Основные этапы развития ПАИ: 2000 – учреждение ПАИ, аукционный центр «Три удара», 2001 - кадровые технологии, 2002 – сервейинг, 2003 – рейтинговое агенство, 2004 – департамент информационных технологий, 2005 – консалтинг в сфере системного развития территорий. Также одним из направлений деятельности организации является кадровый консалтинг, через кадровые аудиты ПАИ прошли более 1000 руководителей и специалистов министерств и ведомств РТ.

С 2005 года методика сервейинга развивается в рамках научной школы профессионального управления недвижимостью.

ЛЕТОПИСЬ СЕРВЕЙИНГА:



ОТ ИДЕИ ДО КОНЦЕПЦИИ –
ОТ КОНЦЕПЦИИ ДО РЕАЛИЗАЦИИ



КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ КАК РЕЗУЛЬТАТ СЕРВЕЙИНГОВОГО ПОДХОДА К РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ И НАЦИОНАЛЬНАЯ ИДЕЯ

Алексей Сёмин, основатель
Группы компаний ASG invest



БИЗНЕСONLINE

29 октября 2013
печатается в сокращении

«ДЕЛАЕТСЯ ПОПЫТКА ЗЕМЕЛЬНОГО ПЕРЕДЕЛА»

– Как вы объясните тот факт, что земельные участки вокруг Казани, принадлежащие ASG, вызывают большое количество судебных разбирательств?

– Действительно, постоянно идут судебные процессы по вопросам земли, в том числе с нашей инвестиционной группой. Это совершенно нормальное явление, говорящее о том, что общество стало цивилизованным. На один метр сдвинуть участок – это надо решать в суде, а не с колом бежать друг на друга, выясняя, кто же прав... Но одно дело, когда в суде выступают два частника,

другое – когда одной из сторон выступает государство. Здесь возникает вопрос, насколько это правильно с точки зрения политики, проводимой государством. И вообще, насколько это законно?

Я хочу обратить внимание на то, что нельзя допускать злоупотребление правом. Есть право оспаривать ранее принятые решения, но делать это нужно, исходя из буквы и духа закона, а не из соображений экономической целесообразности использовать в своих сегодняшних целях формальные признаки. Это вам любой юрист объяснит, когда под предлогом какого-то нарушения добиваются совершенно противоположной цели.

В данный момент мы говорим о землях сельхозназначения. В соответствии с действующим законодательством эти земли должны обрабатываться. Если земля не обрабатывается три года подряд, и это зафиксировано в установленном порядке, причем тремя актами, которые идут год за годом, то участок выставляется на продажу. Этот механизм на самом деле очень условный. Под предлогом того, что земля не обрабатывается, делается попытка земельного передела. Давайте называть вещи своими именами! Если это делается для того, чтобы другой собственник пришел с целью засеять эту землю, то это соответствует закону. А если это делается потому, что этот участок кто-то облюбовал под свой проект? Несомненно, находящаяся в 5 километрах от города земля имеет исключительно инфраструктурное значение.

Я глубоко убежден, что в сегодняшних условиях надо формировать общественное мнение и понимание того, что в рамках Казанской агломерации заниматься сельским хозяйством нецелесообразно. Сказать об этом обязано Министерство сельского хозяйства и продовольствия РТ.

Если говорить о национальной идее, которая должна всех двигать вперед, на мой взгляд, сегодня на первый план выходит тема Казанской агломерации. Мало того, все уже пришли к выводу, что основной результат Универсиады – это не собственно спортивные соревнования, а инфраструктура города. И те же чемпионаты мира по футболу и по водным видам спорта должны иметь подчиненное значение по отношению к развитию Казанской агломерации. То есть не они должны быть национальной идеей, а развитие Казанской агломерации. А чемпионаты – это только инструменты.

Но больше всего меня беспокоит тот факт, что нет понимания, как же нам создавать Казанскую агломерацию. Хотя эта тема сегодня всеми активно обсуждается. И мне бы хотелось, чтобы деловые издания республики, и в первую очередь «БИЗНЕС Online», как самое популярное, начали формировать понимание того, с чего начать.

– Вы хотите сказать, что агломерация может быть национальной идеей? В чем ее смысл для обывателя?

– А в чем смысл Универсиады? Бедные люди ее не хотели, но теперь всем нравится...

«ЭТО НЕ МОЕ МНЕНИЕ, А ВЛАДИМИРА ВЛАДИМИРОВИЧА ПУТИНА»

– Какая площадь вокруг Казани может войти в зону ее агломерации?

– Это должно утвердить правительство. Но если грубо прикинуть, то это 15–20-километровая зона вокруг Казани. Если сделать анализ с точки зрения объемов сельского хозяйства, то сельского хозяйства как такового там нет, или оно в очень неразвитом состоянии. Потому что живущие там люди всегда предпочтут уехать в Казань, чтобы зарабатывать деньги.

– Зачем фермеру уезжать работать в Казань?

– Речь идет не о фермерах с небольшим хозяйством, а о пашнях. Нам с вами невыгодно, чтобы между Казанью и Зеленодольском велось сельское хозяйство. Потому что нам нужно как можно быстрее доехать из точки в точку, чтобы эти точки слились. Ведь агломерация – это соединение населенных пунктов преимущественно городского типа. Это определение придумано не мной, и там не идет речь о том, что это соединение разделено огромными полями. Между населенными пунктами агломерации может вестись сельское хозяйство, но для обеспечения сельхозпродукцией горожан. Например, для производства зелени, овощей, выращивания цветов.

Поэтому, на мой взгляд, сегодня нужна соответствующая государственная политика. И я хочу обратить внимание на то, что это не мое мнение, а мнение Владимира Владимировича Путина, который говорил, что освоение территорий России надо начинать с земель вокруг крупных экономических центров. Расширение агломерационного радиуса наших городов в полтора-два раза увеличит доступную территорию для строительства в несколько раз. То есть будет преодолен дефицит земли, снижена стоимость жилых и производственных помещений на 20–30 процентов.

– Но на цитату Путина есть другая цитата – Рустама Минниханова, который достаточно жестко говорит тем, кому за копейки досталась земля: делитесь...

– Действительно, он так говорил. Но при всем моем уважении к Рустаму Нургалиевичу, ему готовят материалы, не соответствующие объективной действительности. Например, он в том числе сказал, что Сёмин засадил поля лесом в шашечном порядке, и отправил прокурора проверить. Прокурор проверил и установил, что все было сделано в строгом соответствии с действующим законодательством. Все

было сделано в соответствии с утвержденными проектами, о чем свидетельствуют документы с печатями. Но ведь кто-то же доложил Рустаму Нургалиевичу, что мы сделали это неправильно! Вопрос: кто?! Кому это выгодно?

«ЕСЛИ УЖ ЭТУ ЗЕМЛЮ ИЗЫМАТЬ, ТО КОМПЕНСИРУЙТЕ»

– Есть еще судебное дело УФАС против администрации Зеленодольска относительно земли, и оно касается ASG.

– Суд вынес решение: удовлетворить иск антимонопольного комитета к исполкому Зеленодольска, признав незаконным проведение им аукциона. Но в изъятии земли, купленной нами, суд отказал. И это логично, потому что не мы же этот аукцион проводили. И если уж у нас эту землю изымать, то, будьте добры, компенсируйте.

И надо уточнить, что спор идет об участке, который находится внутри земель ASG, дороги к которому нет. Это заболоченная местность, которая, по данным советского кадастра 70-х годов, была вычтена из земли колхоза, чтобы за нее не платили налог, потому что там нельзя было сеять. И таких участков было несколько десятков на 15 гектарах, а на аукцион они были выставлены единым лотом. Если бы выставили по одному, то обязательно их кто-нибудь купил бы, но с целью шантажа. Как ему туда добраться? На вертолете? Ведь этот участок находится внутри наших земель, и дороги к нему нет. Это значит, что они будут нас обязывать давать сервитут. И это будет сделано исключительно с целью шантажа. Нам скажут: либо мы у вас по суду выигрываем сервитут, либо купите у нас этот участок по цене в 20 раз выше, чем на аукционе...

– Вы к этому делу относитесь тоже как к земельному переделу?

– В данном случае речь идет не о земельном переделе. Во-первых, думаю, УФАС вообще не поняло сути вопроса, а подошло по формальным признакам. Во-вторых, у нас накопились целые тома дел по взаимоотношениям с антимонопольным комитетом – это уже наши с ними судебные дела, когда мы с них взыскивали госпошлины и наши убытки, что вызывало у них крайне негативную реакцию. И по нашим оценкам, дело тут в личностной неприязни. В-третьих, это их система взаимоотношений с исполкомом. Эти участки никому не нужны, поэтому говорить о переделе земли нельзя. И нам они были бы не нужны, если бы они были на чужих полях.

А вообще это техническая ошибка, допущенная в то время, когда нарезали паи. Почему-то эти земли в паи не вошли, а не вошли они по той причине, что на карте советских времен они были исключены из паев колхоза, поскольку это неудобья.

– И они остались у государства?

– Да, но и государству они не нужны. И исполком Зеленодольска принял единственно правильное решение – продать их одним лотом. Потому что продавать каждый участок по отдельности – это хлопотно и дорого. Но это они сделали не ради нас, а ради наведения порядка в своем земельном хозяйстве. Хотя они знали, что никто, кроме нас, их не купит.

«ЧИНОВНИКИ ИСПОЛКОМА ПОШЛИ ПО МИННОМУ ПОЛЮ»

– Другая история – спор с казанским исполкомом относительно земли в бывшем Высокогорском районе вдоль трассы М7. Судебных споров у вас всегда было много, или они участились в последнее время?

– За 2012 – 2013 годы нами было инициировано 80 судебных процессов по разным вопросам, а в отношении нас было подано свыше 115 исков. Половину всех дел составляют земельные споры. А всего за полтора года было 480 судебных заседаний. И я считаю, что это совершенно нормальная ситуация.

Что касается данного земельного участка вдоль трассы М7, то я не хочу комментировать, поскольку по этому делу судебные разбирательства в самом разгаре. Речь идет не по сути, а о формальных признаках. В связи с тем, что было принято решение о присоединении этих земель в Казани, возникает вопрос, какой из исполкомов – казанский или высокогорский – должен был принимать решение. Исходя из этого, какими должны были быть наши действия и т.д. Понятно, что этот процесс будет тянуться еще очень долго.

Но у меня возникает один вопрос, и на него надо ответить: если будет создан прецедент, и вопрос будет решен в пользу исполкома, то как оценят журналисты ситуацию, когда исполком не подаст несколько сот исков по аналогичным делам в отношении других землевладельцев?

– Может быть, на вас они просто отрабатывают технологию, а потом приступят к другим?

– На нас сложнее всего отрабатывать технологию. А если исполком Казани так уверен в своей правоте, почему они сразу не подали все эти 300 исков? Тем более исковая давность уже заканчивается. Речь идет о том, что нельзя подходить выборочно и судиться только с кем-то одним по аналогичным случаям. А случаев таких – множество, причем владельцами спорных земель оказались представители татарстанской элиты. Почему же соседские земли никого не волнуют?

Я считаю, чиновники исполкома пошли по минному полю, но пока ничего не хочу комментировать, потому что решение может принять только суд. И если решение будет принято об изъятии у нас земель, то встанет вопрос ком-

пенсации. В любом случае дело перейдет на уровень Москвы. Но сам факт, что законодательство применяется выборочно в отношении отдельно взятых собственников, и при этом сотни других дел остаются без внимания, это, на мой взгляд, должно стать предметом рассмотрения уже в другой аудитории.

«МЫ НИКОМУ ПЯДИ СВОЕЙ ЗЕМЛИ НЕ ОТДАДИМ»

– В суде ваши оппоненты ставили вам в вину, что даже в процессе судебных разбирательств вы дробили свои участки и продавали их. Они видели в этом какую-то преднамеренность. Как вы прокомментируете этот факт?

– Видеть можно все что угодно, но незаконно предъявлять претензии к организации, которая всеми законными способами осуществляет свою предпринимательскую деятельность, в том числе по защите своей собственности. А в связи с тем, что законодательство наше несовершенно, в каждой компании работают целые отделы юристов, чтобы защитить интересы бизнеса. Поэтому оправдываться, а тем более признавать свою вину в том, что мы никогда и никому пяди своей земли не отдадим, было бы, по крайней мере, наивно.

– К сожалению, этот вопрос с законодательством многие используют ради собственной выгоды: если закон выгоден, его надо исполнять; если не выгоден, он плохой, и его можно не исполнять...

– Я категорически с этой позицией не согласен: закон плох, но он закон, и его надо исполнять. Что мы и делаем. Тем не менее мы считаем, что совершенно неверно ставить вопрос о необходимости использования под сельхозцели земель, расположенных в непосредственной близости к административной границе Казани, которые предположительно должны в итоге образовать Казанскую агломерацию.

Более того, в интересах населения Казани и прилегающих населенных пунктов необходимо разработать систему мер, направленных на то, чтобы стимулировать сельхозпроизводителей уходить из этой зоны. Не согнать их, а именно стимулировать – разрешить менять вид использования, выдавать им землю в 30-километровой зоне от Казани, причем на разницу в стоимости земли строить им фермы. Это не нас касается, потому что нам принадлежит только процентов 5 – 7 земли вокруг Казани. Это очень маленький процент!

ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ В ТАТАРСТАНЕ ИМЕЮТ ОГРОМНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ РОСТА, СРЕДИ РОССИЙСКИХ РЕГИОНОВ КАЗАНЬ СЕЙЧАС ЯВНО ВЫДЕЛЯЕТСЯ. ФОРМИРУЕТСЯ И ВНУТРЕННИЙ СПРОС. НЕ СЛУЧАЙНО КАЗАНЬ УЖЕ МОСКВУ ОПЕРЕЖАЕТ ПО ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ.

09.03.2011 ВЕДОМОСТИ

ЧТОБЫ КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ, В СОСТАВЕ КОТОРОЙ БОЛЕЕ 20 ТЫСЯЧ ГЕКТАРОВ НАШЕЙ ЗЕМЛИ, ДАВАЛА ПРИРОСТ ОТ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЭТИХ ОБЪЕКТОВ И ЗЕМЛИ, ЧТОБЫ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ В КАЗАНИ РОСЛА, НЕОБХОДИМО, ЧТОБЫ КАЗАНЬ ВЫХОДИЛА НА НОВЫЙ УРОВЕНЬ, ЧТОБЫ ОНА СООТВЕТСТВОВАЛА СВОЕМУ СТАТУСУ ТРЕТЬЕЙ СТОЛИЦЫ. НАДО ОБЪЕКТИВНО СКАЗАТЬ, ЧТО СЕГОДНЯ ДЛЯ ЭТОГО ДЕЛАЕТСЯ ВСЕ. ЕСЛИ ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (А ЭТО ВИЗИТНАЯ КАРТОЧКА, ПО КОТОРОЙ СУДЯТ О ГОРОДЕ) ВНЕСЕТ СВОЙ ВКЛАД, ТО ОДНОЗНАЧНО ПРОИЗОЙДЕТ РАСШИРЕНИЕ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ, И КАК СЛЕДСТВИЕ, – НАШИ 20 ТЫСЯЧ ГЕКТАРОВ ЗЕМЛИ БУДУТ ПОВЫШАТЬСЯ В ЦЕНЕ В ЕЩЕ БОЛЬШЕЙ ПРОПОРЦИИ И С БОЛЬШЕЙ СКОРОСТЬЮ, ЧЕМ ЭТО ЕСТЬ СЕГОДНЯ. И САМОЕ ГЛАВНОЕ – ОНИ БУДУТ ВОСТРЕБОВАНЫ. ВОТ ЭТО ОЧЕНЬ ВАЖНЫЙ МОМЕНТ.

ЭТО СОВЕРШЕННО ТРЕЗВЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАСЧЕТ. Я НИЧЕГО ПЛОХОГО НЕ ВИЖУ В ТОМ, ЧТОБЫ НАШИ ИСТОРИЧЕСКИЕ ПРОЕКТЫ ШЛИ С ДОХОДНОСТЬЮ 3–4 ПРОЦЕНТА, А С УЧЕТОМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 10–12 ПРОЦЕНТОВ НАС ВПОЛНЕ УСТРАИВАЕТ. ПОМИМО ВСЕГО ПРОЧЕГО, НАШ ПРОЕКТ ВНЕСЕТ СВОЙ СКРОМНЫЙ ВКЛАД В ПОВЫШЕНИЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ТАТАРСТАНА И КАЗАНИ, А ЗНАЧИТ, ВСЕХ НАШИХ 300 ТЫСЯЧ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ УЖЕ ПОСТРОЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И 20 ТЫСЯЧ ГЕКТАРОВ ЗЕМЛИ.

29.06.2011 БИЗНЕСONLINE



РЫБАКИ У БАШНИ

Реи, Филипп
XVIII в.
Холст, масло, 93,5×66 см
БСИИ ASG, инв. № 04-0993

«ЭТОМУ ПЕРЕВЕДУ, А ЭТОМУ НЕ ПЕРЕВЕДУ»

– Но вы же не будете отрицать, что многие в свое время правдами и неправдами нахватали земли, а сейчас сидят на ней как собака на сене?

– И в этом виновато исключительно государство! Вместо того чтобы четко определить правила игры в рамках Казанской агломерации, в чем есть потребность и у населения, и у производителей, и у предпринимателей, оно действует по принципу «этому переведу, а этому не переведу» (земли сельхозназначения в иной вид использования – ред.). А это путь к коррупции.

Вот как Путин говорит: давайте разрешим строить вокруг городов в радиусе полутора километров. Просто большое количество людей, которые кормятся тем, что сами принимают решения «переведу – не переведу», саботируя решения Путина, не реализовали этот его тезис. И заболтали его. А вот в Татарстане мы же можем это решить! Мы можем очертить границы агломерации и четко определить правила: как только в рамках этой агломерации собственник обращается с просьбой, сразу переводить земли под иное использование. И сразу будут платить в сотни раз большие налоги!

– С какого момента станут платить другие налоги? Когда построят на земле, например, жилье и продадут его?

– Нет, как только ему землю перевели под жилищное строительство. Откуда он возьмет деньги на налоги – это его проблема.

ВСЕ ЖДУТ ИЗМЕНЕНИЯ ПОРЯДКА ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬ ВОКРУГ ГОРОДОВ

– Но Президент Татарстана говорит по-другому: если хотите перевести земли сельхозназначения, которые многие приобрели за 3 копейки, под строительство, надо заключать общественное соглашение, то есть отдать часть земли под общие проекты. В принципе, он предложил разумные правила игры. Почему они не устраивают многих участников процесса?

– Нас эти правила устроили – мы передали часть земель для многодетных семей. Нашему примеру последовали группа компаний «Ак Барс» и один челнинский предприниматель. А остальных эти правила не устраивают по той причине, что они уверены, что естественные потребности развития территорий приведут к необходимости перевода земель без всяких обременений. Все ждут, когда на федеральном уровне примут норму, согласно которой вокруг городов будет изменен порядок перевода земель.

На мой взгляд, сегодня эта норма советских времен создает мощнейшее коррупционное условие для чиновников. Считаю, пора менять подходы в борьбе с коррупцией.

«ДАВАЙТЕ ПРЕКРАТИМ ИЗДЕВАТЬСЯ НАД ЧИНОВНИКАМИ, ИСКУШАЯ ИХ!»

– Какие механизмы или законопроекты могут снизить коррупционную составляющую? (fatihov)

– На мой взгляд, та идеология, которая была на первом этапе борьбы с коррупцией, себя уже изжила. Во всяком случае в нашем регионе. Сегодня уже нет смысла фиксировать следствия, точно так же как нет смысла лечить простуду жаропонижающими средствами. Все эти «тайные доклады», количество выявленных фактов коррупции и посаженных тимофеевых – все это борьба со следствием, а не с причиной. Это было важно, когда только начинали борьбу с коррупцией, а сегодня надо идти другим путем.

Сейчас надо пристальное внимание уделять тому, чтобы создавать прозрачные механизмы принятия решений, где к минимуму будет сведена воля чиновника. Вот у нас, например, сейчас от частного мнения главного архитектора зависит утверждение того или иного проекта.

– Но есть же экспертный совет по архитектуре.

– Ну, это же боярская дума!

– Но и в политике имеет значение частное мнение...

– Частное мнение может быть, но есть федеральное законодательство. И в федеральном законодательстве такой стадии, как согласование эскизного проекта, вообще не предусмотрено. Проект разрабатывается в соответствии с утвержденными нормами застройки той или иной зоны. У нас эти зоны утверждены, в каждой зоне определено, что можно строить.

Напомню, генеральный план развития Казани утвержден в 2007 году, и он содержит положение о территориальном планировании, карту планирования размещения объектов местного назначения и т.д. Правила землепользования Казани содержатся в градостроительном уставе, они основаны на градостроительном зонировании. И сегодня у нас налоги берутся на основании этого зонирования. И в каждой зоне определены виды разрешенного использования земельного участка. В Земельном кодексе РФ написано, что собственник земельного участка вправе выбрать любой из разрешенных для данной зоны вид использования.

Все это у нас утверждено. Но как происходит на практике? Например, я решил строить жилье, разрешенное в

КОГДА МЫ ГОВОРИМ «КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ», ЭТО НЕ ПУСТОЙ ЗВУК! ЭТО КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД К РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ. КСТАТИ, НЕКОТОРЫЕ «ГОРЯЧИЕ ГОЛОВЫ», НЕ РАЗОБРАВШИСЬ, СТАЛИ ГОВОРИТЬ, ЧТО ИХ НАПРАВЛЯЮТ НА ВЫСЕЛКИ, НО КАКИЕ ЭТО ВЫСЕЛКИ – 8 КМ ОТ ГОРОДА ПО ПРЕКРАСНОЙ ДОРОГЕ? НО ЛЮДЯМ ТАМ НАДО БУДЕТ ГДЕ-ТО РАБОТАТЬ, СОВЕРШАТЬ ПОКУПКИ. И УЧИТЫВАЯ, ЧТО ГОСУДАРСТВО БЕРЕТ НА СЕБЯ РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ НА ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ, МЫ СЕЙЧАС КОНЦЕПТУАЛЬНО ПРОДУМЫВАЕМ НОВЫЙ ПРОЕКТ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЖИТЕЛЯМ НАШИХ ДОМОВ БУДЕТ ОЧЕНЬ КОМФОРТНО ЖИТЬ РЯДОМ С МНОГОДЕТНЫМИ.

ЕСТЬ ВТОРОЙ МОМЕНТ: ЗЕМЛЯ ПОД КОММЕРЧЕСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ВСЕГДА ДОРОЖЕ, ЧЕМ ПОД ЖИЛИЩНОЕ. И ПОЭТОМУ, В СООТВЕТСТВИИ С НАШИМ ПРОЕКТОМ, ВСЕ ЗЕМЛИ ВДОЛЬ ДОРОГИ МЫ, ВО-ПЕРВЫХ, ОТДАЕМ ПОД ТОРГОВУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ, ВО-ВТОРЫХ, ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ ЗДЕСЬ СКЛАДОВ, ПОСКОЛЬКУ БЛИЗКО К ГОРОДУ, ОЧЕНЬ УДОБНО ДЛЯ СОВЕРШЕНИЯ ОПТОВЫХ СДЕЛОК. И, В-ТРЕТЬИХ, ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗДЕСЬ ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТЫХ ПРОИЗВОДСТВ, ГДЕ ЛЮДИ СМОГУТ РАБОТАТЬ. ЭТО ЖЕ ОГРОМНЕЙШЕЕ НАПРАВЛЕНИЕ ДЛЯ РАЗВИТИЯ И ОГРОМНЕЙШАЯ ЗАДАЧА, КОТОРУЮ МЫ ХОТИМ РЕШИТЬ!

29.06.2011 БИЗНЕСONLINE

данной зоне. А мне отвечают, что не разрешают строить жилье, потому что рядом нет школы. Говорят: стройте школу. Но я не могу построить школу на 15 сотках! Причем, оказывается, школа есть, но мне говорят, что она переполнена, потому что в нее едут дети со всего города. Тогда возникает вопрос: кто должен все эти проблемы со школами регулировать? Есть формальный признак – школа в наличии. Есть СНиП, определяющий, что не может быть построено жилье при отсутствии школы в 500-метровой зоне. Но дальше углубляться, есть в ней места или нет, это уже дело РОНО.

А суть разговора в том, что если у меня есть земельный участок, и в 500-метровой зоне есть все социальные объекты, предусмотренные СНиПом, то никто не имеет права отказать мне в разрешенном виде его использования. Этого нет в федеральном законодательстве. Это прописано только в местной инструкции. И когда чиновнику приносят проект и просят утвердить, он может выбирать – этому дам разрешение дом строить, а этому не дам...

Если же мы строим в чистом поле новый микрорайон, архитектор вправе сказать мне: постройте школу, тогда будете строить жилье. Пусть частная школа, но она должна быть. И она должна работать по государственным стандартам. С этим никто и не спорит!

Давайте прекратим издеваться над нашими чиновниками, искушая их! Давайте будем ориентироваться только на федеральный закон. А по тому, что не прописано в федеральном законе, Татарстан может принять свои разумные нормы, не противоречащие законодательству страны, и лоббировать их принятие на федеральном уровне.

Поэтому я считаю, что сегодня в борьбе с коррупцией нужно перейти к новому принципу. Не надо создавать для чиновников коррупционно емкую среду. Им надо помогать работать по закону. А для этого идеально подходит судебная система: любые вопросы надо оспаривать в суде в установленном порядке.

АГЛОМЕРАЦИЯ – ЭТО ДРУГОЙ УРОВЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

– Но идея агломерации – это еще даже не проект, так, некая мечта. И кстати, далеко не всего общества.

– Элита общества должна брать на себя ответственность принимать решения, результат которых увидим лет через 30. А сегодня, к сожалению, вся Россия живет от выборов до выборов. И это порождает коллективную безответственность, потому что все мыслят узкими категориями. И с этой точки зрения мы никогда не убедим обывателя, которому надо дожить до зарплаты, что ему необходима Универсиада, Олимпиада, Казанская агломерация или Иннополис. И это нормальное явление. Так будет всегда!

Поэтому если есть политическая воля и расчет на развитие на десятилетия вперед, то мы должны развивать Казанскую агломерацию. Если же мы нацелены на решение только текущих проблем, а потом хоть трава не расти, то в этом случае, конечно, надо забыть обо всех мегапроектах. Это разные подходы, разные взгляды, разные идеологии. Лично я придерживаюсь идеологии видеть завтрашний день и работать на перспективу. С этой точки зрения нам нужна, например, скоростная магистраль Москва – Казань, потому что она, в конечном счете, резко повысит качество жизни казанцев.

И однозначно нам нужна Казанская агломерация в связи с тем, что это обеспечит совершенной другой уровень инвестиционной привлекательности для международного капитала. Потому что на самом деле тенденция такова, что со временем не должно быть понятия «федеральные деньги». Налогов должно собираться столько, сколько требуется тратить на текущие нужды государства, а инвестициями должен заниматься частный капитал, пенсионные фонды, фонды будущих поколений и т.п.



2001 год







2002 год



ПРИНЦИПЫ СЕРВЕЙИНГА КАК СИСТЕМНОГО ПОДХОДА К РАЗВИТИЮ И УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НОСЯТ УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР, НЕ ЗАВИСИМЫЙ ОТ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ. КОНЦЕПЦИЯ СЕРВЕЙИНГА ВЫЗВАЛА БОЛЬШОЙ ИНТЕРЕС С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ЕЕ ОСНОВНЫХ ПРИНЦИПОВ К ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ. ГОСУДАРСТВО ВО ВСЕ ВРЕМЕНА БЫЛО И ВСЕГДА БУДЕТ МЕНЕЕ ЭФФЕКТИВНЫМ СОБСТВЕННИКОМ, ЧЕМ ЧАСТНЫЙ. ВСТАЛ ВОПРОС О СРЕДСТВАХ И МЕХАНИЗМАХ ПРИВЛЕЧЕНИЯ СЕРВЕЙИНГОВЫХ КОМПАНИЙ К УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

А. СЕМИН, Формула финансового здоровья, 2001 год

Формула финансового здоровья

В АГЛОМЕРАЦИЮ ДОЛЖЕН ВХОДИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ АРЕАЛ, ИСХОДЯ ИЗ ТОГО, ЧТО ОН ПРЯМО ПРОПОРЦИОНАЛЕН ГРАНИЦАМ И ЧИСЛЕННОСТИ ОСНОВНОГО ГОРОДА. ПО ПРИМЕРНЫМ ОЦЕНКАМ, ДЛЯ МОСКВЫ ЭТО 50–70 КИЛОМЕТРОВ, ДЛЯ КАЗАНИ – 15 - 20 КИЛОМЕТРОВ, ДЛЯ АЛЬМЕТЬЕВСКА – 3–5 КИЛОМЕТРОВ. ТО ЕСТЬ ВСЕ ЗАВИСИТ ОТ МАСШТАБА И КОНЦЕНТРАЦИИ НАУЧНЫХ, ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И ПРОЧИХ ЦЕНТРОВ. ДВУХМИЛЛИОННАЯ КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ – НАША ПРОГРАММА МИНИМУМ НА БЛИЖАЙШЕЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ

29.06.2011 БИЗНЕСONLINE

И вот для того, чтобы мы получали назад свои деньги не только за счет лоббирования своих проектов на федеральном уровне, нам нужна Казанская агломерация.

«Я ВАМ СКАЖУ, ПОЧЕМУ БУДУЩЕЕ ЗА РОССИЕЙ, А НЕ ЗА ЕВРОПОЙ»

– А откуда и когда пойдут инвестиции?

– Пользу от Казанской агломерации можно будет получить сразу же, а не только через несколько лет. Ведь Путин сказал, что если увеличить объемы строительства за счет перевода земель под жилищную застройку, то неминуемо упадут цены на жилье. Я бы сказал более осторожно: не вырастут цены на жилье и недвижимость. Потому что в основе всего лежит земля. И должны быть государственные инфраструктурные проекты.

Интерес бизнеса в том, что можно будет промышленные предприятия из центра города вынести на окраину. А земля в центре, естественно, может быть использована под новые проекты – под жилье, туристические цели и т.д., что тоже выгодно частному капиталу.

Казанская агломерация будет выгодна и обывателю, поскольку приблизятся места отдыха и загородного проживания. Почему сегодня идет хаотичная застройка? Потому что сложно перевести земли под жилищное строительство. А когда в дачных товариществах начинают строить особняки, получается полная профанация, потому что там не соблюдается ряд требований, необходимых для нормального проживания. Так почему же людям за их же деньги не дают возможность купить нормальный кусок земли, чтобы там построить со всеми удобствами родовое поместье?

Более того, я вам скажу, почему будущее за Россией, а не за Западной Европой. Потому что там и так хорошо, им уже не хочется надрываться. А в России все всего хотят.

– Вы считаете, что в условиях Казанской агломерации будут преимущественно частные инвестиции?

– Инвестиции однозначно будут с участием государства. Ведь уже существует система 50 на 50.

– Зачем федеральному центру давать деньги на развитие Казанской агломерации?

– Вы недооцениваете мастерство наших руководителей... Например, под проект перевода госорганов из Москвы в пригород предложить Казань как пилотный проект, чтобы здесь опробовать технологию. И у меня даже сомнений нет, что федеральный центр даст нам деньги под этот эксперимент.

«СМЫСЛ ЖИЗНИ – ОСТАВАТЬСЯ САМИМ СОБОЙ»

– Вы вывели собственную многотомную «Формулу финансового здоровья», а ваши принципы ведения бизнеса такие же? Как вы считаете, ваше время продолжается? Может быть, с возрастом вы нашли иную философию? (Юра)

– Я даже сам себе удивляюсь, но за последние 20 лет не изменились ни мои взгляды, ни стандарты моей деятельности. Принципы все те же, они не меняются. Меняются только масштабы.

Конечно, люди с течением времени развиваются, меняются. Изменился и я: я эволюционировал. Может быть, стал менее открытым, менее жестким. Для меня стало не два цвета – черный и белый, а их появилось намного больше. И я для себя окончательно сформулировал свой жизненный принцип: в делах и в отношениях с людьми надо переходить к симметричности действий. Раньше я мог достаточно неадекватно среагировать на что-то и, наоборот, оставить что-то без внимания.

– Алексей Владимирович, спасибо вам за интересный разговор!

Татьяна Завалишина



СЕЛЬСКИЙ ПЕЙЗАЖ С КРЕСТЬЯНАМИ НА ДОРОГЕ

МУШЕРОН, ФРЕДЕРИК ДЕ
1660-е гг.
Холст, масло, 122,5x103 см
БСИИ ASG, инв. № 04-0848

Научная статья «Перспективы Казанской агломерации», 2019 г.

Новость, ТАСС, «Мастер-план Казанской агломерации представят в декабре 2023 года», 12 апреля 2023 г.

Новость, «Реальное время», «Алексей Семин: «Наша цель — раскрыть земельную кубышку, которую ASG собирала 20 лет», 30 декабря 2020 г.

Новость, РБК, «В Казанской агломерации до 2030 года построят 5,5 млн кв. м жилья» (про проект «Большой Зеленодольск»), 17 августа 2023 г.

Исследование, Стратегия развития Татарстана 2030, «Меры пространственного развития», 29 апреля 2018 г.

Новость, Сайт Министерство экономики РТ, «Казанская агломерация – в центре внимания экспертов проекта Стратегии социально-экономического развития РТ до 2030 года», 13 мая 2014 г.

Новость, Сайт Министерство экономики Республики Татарстан, Концепции развития агломераций республики, 25 сентября 2014 г.

Статья, Сетевое издание «Снег», «Big Kazan: плюсы и минусы концепции Казанской агломерации», 12 апреля 2021 г.



Новость, Журнал Институт генплана Москвы, «В Казани обсудили три концепции развития агломерации», 28 июня 2023 г.

Статья, KazanFirst, «Казанская агломерация - угроза татарской идентичности?», 18 июня 2021 г.

Интервью, Рамблер/финансы со ссылкой на Реальное Время, «Олег Григорьев: «Казань — не Москва, ресурсы надо использовать максимально эффективно», 13 декабря 2022 г.

Новость, Институт пространственного планирования Республики Татарстан, «Основные аспекты экономического и территориально-транспортного развития Казанской агломерации», 31 мая 2023 г.

Новость, Регнум, «Татарские агломерации: сценарии развития», 8 июня 2017 г.

Новость, Официальная страница И. Метшина, И.Метшин: «Перед нами новый вызов – мы должны комплексно осваивать территории всей Казанской агломерации», 1 марта 2021 г.

Новость, Мэрия Казани, «Президент Татарстана поручил изучить вопрос развития Казанской агломерации», 24 февраля 2021 г.

Новость, ТАСС, «Президент Татарстана предложил расширить перечень агломераций в субъектах РФ» (комментарий Р. Минниханова), 9 ноября 2021 г.



Новость, РБК, «Агломерация в законе: как власти РТ будут сближать населенные пункты» (комментарий Р. Минниханова), 21 января 2022 г.

Новость, Реальное Время, «Елена Стрюкова: «Не исключено, что Казань найдет свой путь развития агломерации», 26 апреля 2021 г.

Статья, РБК, «Казани далеко до агломерации, считают архитекторы» (мнение архитекторов), 4 июня 2014 г.

Научная статья, Научная электронная библиотека КиберЛенинка, «Градостроительное развитие Казани в преддверии нового генплана», 2015 г.

РЕНОВАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ КАЗАНИ ОБЕСПЕЧИЛА ЕЕ РЕЗЕРВАМИ ПЛОЩАДЕЙ ПОД ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ

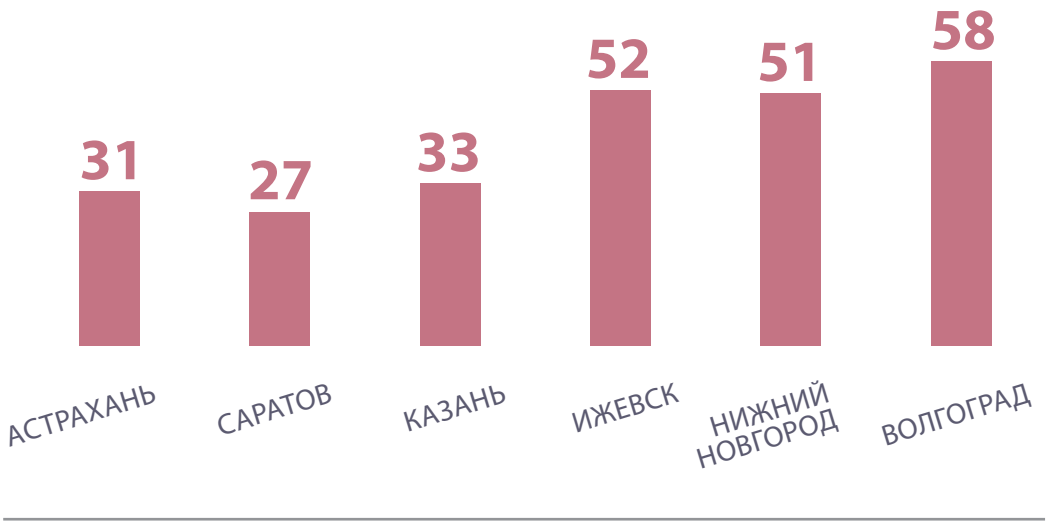
Роберт Хайруллин, генеральный директор УК «Капитал-Траст-Инвест»



Всякий большой город рождается дважды: первый раз – как пешеходное поселение, занявшее удачную позицию на перекрестке водных и сухопутных путей. Второй раз – как промышленный и информационный центр обширной территории. Объективно история любого крупного исторического города есть история его реконструкции, приспособления под изменяющуюся экономическую или культурную среду. Исчезая под воздействием природных или социальных катаклизмов, город восстанавливается в тех же границах и определенном порядке. После великого лондонского пожара 1666 года город был отстроен точно по линиям старых домовладений, несмотря на инновационный для своего времени кассетно-типовой план великого архитектора Кристофера Рена. Незримые, но прочные границы собственности привели к тому, что средневековые кварталы, потеряв некоторые детали, были восстановлены, однако с иными фасадами зданий и более широкой проезжей частью улиц.

История Казани насчитывает 12 крупнейших пожаров. Город несколько раз выгорал почти дотла и отстраивался заново. Одной из самых черных страниц в его истории стал пожар 3 сентября 1815 года. Эпицентр огня составил 8 верст в окружности, и, как писал очевидец, «никакая сила человеческая не могла остановить пламени»... Гибельное опустошение продолжалось около суток, выгорело 70 кварталов, 1500 домов и 19 церквей. 24 августа 1842 года в Казани вновь запылал страшный пожар, который юный граф Толстой видел из имения дядюшки, находясь в 29 верстах от города. В руины превратилась центральная часть города — 1309 домов и 9 церквей. По указу Николая I на восстановле-

ПРОТЯЖЕННОСТЬ БЕРЕГОВОГО ФРОНТА КРУПНЫХ ГОРОДОВ ПОВОЛЖЬЯ, ЗАНЯТОГО ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗАСТРОЙКОЙ (% ОБЩЕГО БЕРЕГОВОГО ФРОНТА)*



ние Казани была предоставлена миллионная ссуда, сам император пожертвовал в пользу погорельцев 50 тыс. рублей, члены царской семьи — 16 тысяч. Их примеру последовали жители Москвы, Петербурга и других городов. Уже в декабре 1842 года был утвержден новый план застройки Казани, в котором произошли коренные изменения в устройстве улиц и площадей, что в итоге сказалось на ее архитектурном облике. Ветхие деревянные постройки у Пассажа, в районе Кузнечной площади и на других улицах подлежали сносу. В центре города разрешалось строительство только каменных домов. Центральные улицы стали моститься исключительно камнем, а не смоленым деревом, как прежде. Таким образом, катастрофа, как и в Лондоне, стала основным двигателем городской реконструкции.

История проектирования показывает, что абсолютное большинство созидательных задач связано с реконструкцией городов, унаследованных от прошлого, чем со строительством новых. Теория градостроительства опирается на понимание истории города как реконструкции, которая никогда не прекращается. Примерами крупных проектов реконструкции городов, осуществляемых ради политических целей, изобилует и европейская, и российская история. Увлеченный просветительскими идеями начального периода царствования Екатерины II, архитектор Василий Баженов создает программу перестройки Кремлевского ансамбля. К счастью для нас, Екатерина использовала баженовский проект лишь в дипломатической борьбе, она стремилась продемонстрировать мощь империи и новый вектор ее развития. Однако южную, набережную, стену успели разобрать, а позже построили заново.

Фактом успешной реконструкции исторического города является и деятельность префекта Ж. Османа в Париже (1853г.). Император Наполеон III, под впечатлением от поездки в Лондон, задумал превратить французскую столицу в современный город, улучшив систему транспортного сообщения, здравоохранения, жилищные условия низшего класса и т.д. Жорж Осман проложил сквозь существующие кварталы широкие проспекты, создав геометрическую сеть широких прямых авеню и бульваров. Кроме повседневного удобства для горожан, широкие проспекты облегчали проведение военных парадов и усложняли перекрытие улиц баррикадами в случае очередной революции.

Типичными примерами реконструкции крупного масштаба могут служить восстановление городов СССР и Восточной Германии после 1945 года, массовая жилая застройка советских городов конца 1950-х – 1980-х годов, хотя тогда она считалась новым строительством «на свободных территориях». «Свободными» же эти территории были только в смысле отсутствия на них сплошной городской застройки. На деле они были заняты под интенсивное сельское хозяйство, являлись складскими зонами, пригородными поселками и деревнями, тесно связанными с городом.

Таким образом, бурное индустриальное развитие городов европейской части страны в период с конца XIX-го по начало XX века, а также экстенсивная направленность индустриализации в советский период привели к захвату ценных территорий промышленной застройкой. Это позволяло субъектам хозяйствования использовать агломерационные эффекты для обеспечения устойчивого роста показателей финансово-хозяйственной деятельности. Доступность рынков сбыта, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, а также наличие квалифицированной рабочей силы обеспечивали масштаб производства и способствова-

ли строительству фабрик и заводов в черте города, нередко в его центральной части.

Рост численности населения городов потребовал изменения сложившейся ситуации. Этому же способствовала и ситуация в экономической сфере. Вторая половина XX века была ознаменована началом процесса становления сервисной экономики, которая характеризуется доминированием в отраслевой структуре экономики сферы услуг. Одновременно сервисная экономика может быть определена как экономика знаний, что выражается в увеличении доли высокотехнологичного сектора в обеспечении конкурентных преимуществ производителей. Закрывались или становились нерентабельными целые отрасли экономики. Необходимость реконструкции индустриальных территорий с учетом новых отраслевых пропорций экономики, современных экологических требований и ориентации на повышение качества жизни населения определила разработку в крупных городах программ перепрофилирования производственных зон и интенсификации их использования.

У нас в стране идея вывода промышленных предприятий и перепрофилирования их территорий стала детально прорабатываться уже в 1980-е годы, когда Совет Министров СССР издал постановление, запрещающее строительство крупных промышленных предприятий в таких мегаполисах, как Москва, Ленинград, Свердловск, Казань, Красноярск. На промышленную долю рынка недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга приходилось до 30% от всей площади городской застройки. При этом по мере старения неизбежно осуществляется переход высокорентабельных рабочих мест на градообразующих предприятиях, приносящих высокие доходы, в разряд убыточных. Это в свою очередь обусловливает снижение доходности городских земель.

Предполагалось, что предприятия последовательно будут перемещать производственные мощности в средние и малые города, создавая в них филиалы своих производств. Для промышленных центров распределение крупного производства означало как результат снижение выбросов промышленного производства в окружающую среду, оздоровление экологии и социальной атмосферы, освобождение территории под общественные – рекреационно-культурные или жилые – зоны. Естественно, что из городов намечалось выведение не всех промзон и предприятий. Оставались пищевое производство, жилищно-коммунальное хозяйство, инфраструктурные объекты, необходимые для нормальной жизни горожан. Крупные города, обеспеченные развитой сбалансированной сетью промышленности средних городов, приобретали бы постиндустриальный характер, становясь научно-исследовательскими и образовательно-культурными центрами.

Следствием перехода к рыночной экономике явилось закрытие градообразующих заводов, упадок рынка занятости и т.д. В результате появилось огромное количество заброшенных территорий, находящихся в перспективных районах, которые можно было использовать как общественные пространства. Начавшийся с 1999 года экономический рост вызвал спрос на качественные офисные, торговые, производственно-складские площади, которых до того времени не было вообще, а те, что были, находились в довольно запущенном состоянии и не соответствовали новым требованиям.

Редевелопмент промышленных территорий, осуществленный в Казани два десятилетия назад, принес очевидные результаты как городу, изменив его облик, так и предпринимателям, вложившим средства в бывшие заводы. Планомерному воплощению концептуальных положений профессионального управления недвижимостью – сервейинга – способствовала политическая мудрость руководства республики, понимавшего необходимость внедрения государственно-частного партнерства в проекты реновации города. Трансформация промышленных территорий дала возможность эффективно контролировать развитие пространственной среды, заполняя образующиеся лакуны объектами жилого или общественного назначения: техно- и бизнеспарками, объектами услуг, торговыми или жилыми комплексами, предприятиями малого и среднего бизнеса, использующими современные и экологически безопасные технологии.

Научно обоснованные направления реконструкции промышленных территорий крупного города определяются сегодня пересмотром стратегий устойчивого развития мегаполиса – от промышленной направленности к полифункциональной и связанным с этим поиском резервов и направлений перспективного развития. Рыночная экономика и новая законодательная база предоставили органам местного самоуправления, бизнесу и жителям право самим распоряжаться вопросами переустройства территорий, вызвали к жизни новую градостроительную парадигму, целью которой является качество жизни горожан.

Этой целью Группа компаний ASG invest руководствуется уже более 30 лет, и мы удовлетворены тем, что накопленный нами опыт по развитию территорий востребован не только в Татарстане, но и в других регионах нашей страны.

* Трансформация промышленных территорий крупного города как ключевой фактор его социально-экономического развития (на примере г. Волгограда) [Электронный ресурс] / Р. Р. Мавлютов, М. В. Лукьяница, Л. Н. Чижо ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Волгогр. гос. архит.-строит. ун-т. — Электронные текстовые и графические данные (816 Кбайт). — Волгоград : ВолгГАСУ, 2014 — Научное электронное сетевое издание. — Систем. требования: PC 486 DX-33; Microsoft Windows XP; Adobe Reader 6.0. — Официальный сайт Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Режим доступа: http://www.vgasu.ru/publishing/on-line/ — Загл. с титул. экрана.



РУИНА В ПОРТУ

Д'Арль, Жан-Анри
1768 год
Холст, масло, 93,5×66 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2050

ЧЕТВЕРТЬ ВЕКА: СИСТЕМНОСТЬ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, ПУБЛИЧНОСТЬ



СОХРАНЯЯ ПРИНЦИПЫ, УВЕЛИЧИВАЕМ МАСШТАБЫ



НАУЧНАЯ ШКОЛА СЕРВЕЙИНГА

В серии «Формула финансового здоровья», в седьмом томе, посвященном сервейингу, Алексей Сёмин заявил, что обратиться к проблемам реализации и управления недвижимостью заставила сама жизнь.

Дисбаланс, сложившийся на рынке недвижимости, могла снять только эффективно действующая система. Заказ на разработку концепции подобной системы был дан Поволжскому антикризисному институту в 1999 году. В основу разработанной институтом концепции легло понятие «сервейинг», что в несколько упрощенном толковании означает профессиональное управление недвижимостью.

История термина сервейинг начинается в XVII веке в Англии, в эпоху промышленной революции, когда крупные землевладельцы разорялись и не могли продать свои огромные латифундии. Им на помощь пришли работники новой профессии, их называли сервейеры. Они делили участки на множество мелких и предлагали их нарождающемуся классу фермеров по приемлемой цене.

В 90-е гг. в России и Татарстане сложилась примерно такая же ситуация. К сожалению, многие крупные сельхозпредприятия уже не могли функционировать как единое целое, требовалось дробление их на более мелкие составляющие, вплоть до отдельных помещений, которые можно было предоставить предпринимателям для развития малого и среднего бизнеса.

В городах собственники объектов недвижимости испытывали те же проблемы. С одной стороны, крупные административные здания или большие имущественные комплексы было невозможно продать. Мелкие и средние компании (а их большинство) не нуждались в больших площадях, им были нужны небольшие удобные помещения в долгосрочную аренду или в собственность. Достаточно крупные и растущие компании, обладающие высоким уровнем платежеспособности и надежности (как правило, это иногородние, особенно иностранные компании, открывающие свои представительства и филиалы), в большинстве случаев не стремились обременять себя собственностью, что неизбежно вело к росту численности вспомогательного персонала и потере мобильности. Вместе с тем они требовали более качественных условий пребывания на объектах и более внимательного отношения к решению возникающих проблем.

В результате длительных обсуждений, дискуссий, приведения к единому знаменателю точек зрения различных министерств и ведомств был сделан вывод о необходимости последовательной реализации принципов сервейинга в практике работы с недвижимостью. А, следовательно, о государственном стимулировании создания этой системы в республике.

Проведенное ПАИ исследование показало, что профессиональное управление недвижимостью – это целая отрасль деятельности. Основными хозяйствующими субъектами здесь выступают сервейинговые компании – то есть профессиональные компании по управлению недвижимостью. Функционируют технопарки, бизнес-парки. Их цели могут несколько различаться, но всех объединяет одно – они профессионально управляют недвижимостью.

Перед сотрудниками института была поставлена задача: создать модель подобной компании, профессионально, комплексно и системно занимающейся управлением недвижимостью, адаптировав ее к конкретным условиям Республики Татарстан.

В мае 2001 года состоялась презентация этой модели с участием руководства республики, она была практически реализована на целом ряде имущественных комплексов.

Программа с юридической точки зрения составлена безукоризненно. Состоит она из двух частей. В первой обозначены основные принципы, на которых должна управляться недвижимость не зависимо от формы собственности. Вторая часть, относящаяся к государственной недвижимости, носит жестко конкретный характер. Если в первом случае речь идет об общих подходах и рекомендациях, которые собственник вправе учитывать или не учитывать, то во втором программа обязательна для управления государственными объектами.

Принятию программы предшествовало утверждение концепции создания системы управления недвижимо-



Настоящей «энциклопедией» сервейинга является серия изданий «Формула финансового здоровья», отражающая все его этапы: от замысла до реализации

стью Республики Татарстан. В ней есть поистине революционная позиция: уже в течение 2002 года республике предстоит перейти к формированию арендных ставок на государственную недвижимость на основе средневзвешенных рыночных цен… Все это и есть реальная поддержка малого и среднего бизнеса.

Большим достижением можно считать учреждение в Татарстане в феврале 2002 года некоммерческого партнерства «Гильдия сервейеров», которая будет разрабатывать единые стандарты деятельности на рынке недвижимости с тем, чтобы он стал действительно цивилизованным.

Потребность в сервейерах в конце XX-начале XXI вв. была высокой. Тем более в республике понимали, что недвижимость составляет основу национального богатства, так же, как и природные ресурсы. Можно сказать, недвижимость по значимости занимает в ее экономике второе место, ведь это то, что построено, за многие годы, века.

Сервейинг предполагает прежде всего точный расчет: как наилучшим образом, с наибольшей выгодой использовать тот или иной объект. Причем под недвижимостью понимаются не только здания, сооружения, **но и, конечно же, земля**. И речь идет не только о государственной, но и коммерческой собственности, владелец которой также хочет получить от нее адекватный и гарантированный доход. То есть масштабы и сложность стратегических расчетов очевидны. Вот тут и понадобятся профессионалы в управлении недвижимостью, которые сопровождают все ее жизненные циклы.

Практическое начало процессу положено тем, что в соответствии с постановлением Министерство земельных и имущественных отношений РТ в ближайшее время определит три «опытные» площадки, управляемые на принципах сервейинга.

Особенность развития сервейинга в Татарстане заключается в создании единой системы. Татарстанская система сервейинга опиралась на единые стандарты, большинство из которых приняты во всем мире.

Развитие профессиональных управляющих компаний заставит совершенно по-новому взглянуть на земельные отношения и проблемы градостроительства, написал Алексей Сёмин в 2004 году.

В 2002 году ПАИ организовал Всероссийскую научно-практическую конференцию «Сервейинг как фактор финансового оздоровления организаций-должников», на которой все татарстанские наработки в области сервейинга были представлены вниманию специалистов из различных регионов.

В конференции принимал участие П.Г. Грабовый, доктор экономических наук, профессор, тогда зав. кафедрой Московского государственного строительного университета, ставший самым активным и последовательным транслятором казанского опыта сервейинга. Им выпущены монографии, статьи, практикумы и др. Под редакцией П. Грабового вышел учебник «Сервейинг: организация, экспертиза, управление», выдержавший уже множество переизданий. Число статей по сервейингу с использованием материалов ПАИ, написанных вместе с учениками, позволяет уже говорить о школе П.Г. Грабового.

В монографическом исследовании П. Грабового, вышедшем в 2009 году, анализируются основные направления деятельности Гильдии сервейеров РТ:

– исследование рынка, оценка и консалтинг;

– взаимодействие с локальными монополиями;

– решение проблем землеустройства;

– информационное обеспечение и связи с общественностью;

– стандартизация и сертификация услуг;

– профессиональное обучение;

– правовое обеспечение и защита прав потребителей;

– партнерское взаимодействие с участниками рынка.

Принципы мониторинга:

– глубокая проработка методологических вопросов, системы и показателей;



ПЕЙЗАЖ С ВИДОМ НА ЦЕРКОВЬ

Линт, Хендрик ван, последователь
Начало XVIII века
Холст, масло, 44×55,5 см
БСИИ ASG, инв. № 04-0826

– разработка классификации объектов коммерческой недвижимости (офисная недвижимость; бизнес центры; административные здания; торговая недвижимость), что позволяло арендаторам ориентироваться в многообразии предложений недвижимости, выбирая те помещения, что в наибольшей степени соответствуют их интересам, а арендодателям правильно позиционировать свой объект;

– функциональное зонирование территории;

– ценовая политика;

– использование автоматизированной системы обработки информации, в том числе прикладных мониторинговых программ;

– использование «полевых» методов сбора информации, в том числе обход и осмотр территории, посещение объектов недвижимости;

– использование вторичных источников информации, в том числе СМИ, данных Госкомстата, отраслевых министерств и ведомств, нормативно-правовой базы;

– налаживание контактов с участниками рынка, заключение соглашений об обмене информацией.

Результаты мониторинга:

– создана система мониторинга рынка, позволяющая отслеживать динамику арендных ставок, цен продаж, объемы и качественный состав предложения коммерческой недвижимости;

– разработана и введена в эксплуатацию компьютерная программа «Мониторинг рынка коммерческой недвижимости», позволяющая автоматизировать процессы обработки, анализа и хранения собираемой информации;

Методика рейтинговой оценки объектов недвижимости включает этапы:

– выбор и обоснование критериев привлекательности;

– ранжирование критериев;

– сбор информации по оцениваемым объектам, ее обработка и верификация;

– получение интегральной рейтинговой оценки по объекту.

В качестве инструмента представления оценки применялся граф «дерево свойств» объекта с иерархией его характеристик:

– престижность объекта, его транспортная доступность, наличие на объекте необходимой инфраструктуры;

– общая привлекательность объекта;

– транспортная доступность.

Данная иерархическая структура параметров отражает объект как систему взаимосвязанных элементов, что позволяет определить оптимальный формат его функционирования, возможности роста в ближайшей и среднесрочной перспективе. Несмотря на то, что рынок недвижимости в казанской агломерации находился на начальном этапе своего формирования, характеризовался стохастичностью (вероятностным характером) многих процессов, разработанный инструментарий оценки позволил дифференцировать объекты на типы, совокупность которых образует во многом автономные сегменты рынка:

– государственной недвижимости (республиканская и муниципальная);

– «серой» недвижимости;

– свободной недвижимости.

Для каждого сегмента были определены собственные подходы к управлению недвижимостью. Так, эффективное управление государственной недвижимостью требовало выравнивания государственных ставок арендной платы с рыночными; эффективного маркетинга объектов; оперативного механизма заключения договоров аренды; гибкой системы работы с арендаторами, в том числе по взысканию задолженности; поддержания объектов в надлежащем состоянии.

«Серый» рынок аренды сформировался в результате неэффективных методов управления государственной (республиканской и муниципальной) недвижимостью. Этот сегмент не поддавался общепринятому учету и анализу, однако он реально существовал и занимал довольно значительное место в виде объектов, не имевших зарегистрированных прав собственности. Оплата часто производилась наличными деньгами, доходы не декларировались.

На момент разработки сервейинга сегмент коммерческих объектов находился в стадии развития. На нем появлялись новые операторы, предлагавшие собственникам свои услуги по извлечению доходов из нежилой недвижимости. Оборот нежилой недвижимости был очень мал, и доход в основном извлекался из аренды. Собственники объектов недвижимости самостоятельно определяли условия аренды и ставки арендной платы. При этом большинство владельцев не рассматривали управление недвижимостью как самостоятельный бизнес. В этой деятельности они скорее видели возможность заработать дополнительные средства, сдавая неиспользуемые площади.

Поэтому практически для всех собственников были характерны:

– малоэффективная работа с клиентами, отсутствие специальных сотрудников;

– длительная процедура заключения договора аренды;

– отсутствие заинтересованности в арендаторе как «временном явлении»;

– наличие только одного объекта недвижимости, сдаваемого в аренду.

В результате собственники объектов недвижимости испытывали те же проблемы, что и государство. С одной стороны, крупные административные здания или большие имущественные комплексы было невозможно продать. Мелкие и средние компании (а их большинство) не нужда-

лись в больших площадях. Им нужны небольшие, удобные помещения в долгосрочную аренду или в собственность. Достаточно крупные и растущие компании, обладающие высоким уровнем платежеспособности и надежности (как правило, это иногородние, особенно иностранные компании, открывающие свои представительства и филиалы), в большинстве случаев не стремились обременять себя собственностью, что неизбежно вело к росту численности вспомогательного персонала и потере мобильности. Вместе с тем они требуют более качественных условий пребывания на объектах и более внимательного отношения к решению возникающих проблем.

Таким образом, к основным недостаткам существовавшей системы управления недвижимостью относились:

– ограниченный набор управленческих решений, используемый собственниками объектов недвижимости;

– отсутствие четких критериев для принятия того или иного управленческого решения;

– низкая технологичность, длительность и неоправданная сложность процедур при подготовке и принятии решений относительно объектов недвижимости;

– отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью;

– нехватка квалифицированного кадрового потенциала в сфере управления недвижимостью.

Гильдии сервейеров была сформирована с целью создания и развития в Республике Татарстан и Российской Федерации цивилизованного рынка недвижимости путем развития законодательной и нормативной базы. В состав Гильдии входили 22 организации, профессионально работавшие на рынке недвижимости и выполнявшие полный комплекс сервейинговых услуг. Также Гильдия разрабатывала собственные критерии для оценки объектов недвижимости и вела мониторинг рынка недвижимости.

Второй крупной работой было монографическое исследование, предпринятое П. Грабовым совместно с А. Барониным (2013).

В нем концепция сервейинга, разработанная ПАИ, отнесена к концептуальным методам профессионального управления имуществом. Основные положения экспертизы и управления недвижимостью направлены на выявление объектов недвижимости, не используемых в основном производстве. ***Недвижимость, которая становится дополнительным фактором финансовых трудностей, предприятию необходимо содержать, в то время как она может быть полезной малому и среднему бизнесу.*** *С целью обеспечения собственников и управляющих компаний достоверной и оперативной информацией о структуре и динамике развития предложения на рынке коммерческой (нежилой) недвижимостью города Казани* ***Поволжским антикризисным институтом была разработана методика и организован мониторинг рынка коммерческой недвижимости г. Казани****.*

В 2002 г. начался процесс формирования общественных объединений профессиональных управляющих недвижимостью: были учреждены Гильдия сервейеров Республики Татарстан, Российское общество профессиональных оценщиков и управляющих недвижимостью — сервейеров, Гильдия управляющих и девелоперов и др. Гильдия сервейеров в Республике Татарстан была учреждена в феврале 2002 г. *Эта общественная некоммерческая организация была создана в инициативном порядке. Учредителями Гильдии стали Комитет Республики Татарстан по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению, Торгово-промышленная палата республики, группа арбитражных управляющих и собственников недвижимости. За период с октября 2002 года обработано 1497 предложений свободной недвижимости.*

Порядок сдачи в аренду государственного (коммунального) имущества Республики Татарстан регулировался Положением «О порядке сдачи в аренду государственного имущества» (утверждено постановлением Кабинета Министров РТ от 10 мая 2001 г. № 272). Данным постановлением был изменен действовавший ранее порядок сдачи в аренду государственного (коммунального) имущества, в соответствии с которым сдача в аренду государственного имущества происходила по инициативе физических или юридических лиц, претендующих на право аренды, либо балансодержателей соответствующего имущества, представляющих в министерство (комитет) заявку на заключение договора аренды, учредительные документы заявителя, планировку размещения арендуемых площадей, утвержденную балансодержателем, и копию технического паспорта здания. После рассмотрения представленных документов заключался трехсторонний договор аренды между арендодателем, арендатором и балансодержателем. В соответствии с новым порядком инициатива заключения договора аренды переходит к Министерству имущественных и земельных отношений Республики Татарстан, которое должно создать и вести единую базу данных о наличии временно свободного государственного имущества, предлагаемого для сдачи в аренду. Сведения о свободном имуществе размещались в сети интернет, газете «Время и деньги», местных средствах массовой информации. На право заключения договора аренды проводились открытые торги, для участия в которых физическое или юридическое лицо, претендующее на право аренды, представляло в Министерство имущественных и земельных отношений Республики Татарстан (комитет) заявку на заключение договора аренды и копии учредительных документов. В десятидневный срок после проведения торгов на право аренды имущества Министерство имущественных и земельных отношений Республики Татарстан (комитет) издавали распоряжение о сдаче имущества в аренду и направляли его с проектом договора аренды балансодержателю на исполнение. Договор аренды заключался между арендодателем и балансодержателем, с одной стороны, и арендатором – с другой. При этом договор аренды на неиспользуемое или используемое не по назначению



СБОРЩИКИ ХВОРОСТА

Глаубер, Йоханнес, круг
XVII век
Холст, масло, 150×198 см
БСИИ ASG, инв. № 04-1044



балансодержателем имущество мог быть заключен между арендодателем и арендатором. Тем самым, новый порядок сдачи в аренду недвижимого государственного имущества предполагал:

– усиление контроля государства за использованием государственной (республиканской и коммунальной) собственности;

– большую открытость процедуры сдачи в аренду.

– создание равного доступа для мелкого и среднего бизнеса к использованию государственной (республиканской и коммунальной) недвижимости. В то же время новый порядок сдачи в аренду государственного (республиканского и коммунального) имущества не был способен кардинально изменить ситуацию в сфере управления недвижимым имуществом республики. Несмотря на значительные достижения, существующие проблемы управления государственной недвижимостью были столь велики, что не было возможности говорить о завершении формирования системы управления государственной недвижимостью, которую можно было развивать и совершенствовать в последующие годы.

У балансодержателей объекты государственной недвижимости находились на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Эффективное управление ими государственной недвижимостью также проблематично. Балансодержатели вправе сдавать в аренду недвижимое имущество лишь с согласия собственника - государства, что приводит к необходимости прохождения долгой процедуры согласования. Управление недвижимостью (сдача помещений в аренду) рассматривается балансодержателями как временное побочное направление деятельности, в результате чего у них, как правило, отсутствуют квалифицированные специалисты. В силу законодательных ограничений государство не может изымать неэффективно используемое имущество, переданное государственным (коммунальным) унитарным предприятиям на праве хозяйственного ведения. За государством оставлены лишь право контроля за переданным имуществом и право на часть прибыли, механизм реализации которых весьма проблематичен. На рынке аренды государственной недвижимости не существует никакой конкуренции. Министерство имущественных и земельных отношений РТ, комитеты по управлению коммунальным имуществом являются единственными операторами на нем, монопольно устанавливающими цены. По оценке экспертов, этот рынок бесперспективен: государством предлагаются однотипные помещения по низкой цене, где арендатор самостоятельно оплачивает коммунальные услуги. В целом ставки арендной платы очень низкие, поэтому свободных для аренды помещений практически нет. Так, основная категория арендаторов коммунальной недвижимости в Казани – бывшие городские предприятия торговли, общепита, бытового обслуживания населения и т.п. Несмотря на приватизацию, контрольные пакеты акций большинства из них находятся в собственности города. В результате сдача в аренду городской недвижимости мотивируется не столько стремлением получить дополнительные доходы в бюджет, сколько рассматривается как инструмент административного управления городскими компаниями. Необходимо также отметить, что слабые компании-арендаторы не имеют возможности своевременно и качественно проводить ремонт помещений, вести их эксплуатацию надлежащим образом. Это приводит к постепенному ухудшению потенциала недвижимости как экономического ресурса. Государство обе-

спечивает себе только возвратную стоимость оказываемых услуг аренды, не получая арендного процента, а значит, не имея возможности реинвестировать средства в развитие услуг аренды. Большая часть недвижимости сдается в аренду по ставкам ниже рыночных, имеется целый ряд не до конца обоснованных льгот по арендной плате, отсутствует гибкость во взаимодействии с арендаторами, не проводится адекватное маркетинговое и сервисное сопровождение. Это наносит ущерб формированию доходной части республиканского и местного бюджетов, созданию равных условий для пользователей недвижимости, снижает возможности республики по воспроизводству ее недвижимости. Доля недвижимости республики, вовлекаемой в рыночный оборот с помощью иных возможностей, предоставляемых существующей законодательной базой (таких как передача объектов недвижимости в управление, в долгосрочную аренду на инвестиционных условиях) остается крайне незначительной, что не дает возможности полностью реализовать экономический потенциал недвижимого имущества республики. Остается высокой доля неэффективно используемой недвижимости, находящейся в хозяйственном ведении ГУП и оперативном управлении учреждений. С учетом бюджетной ситуации повышение эффективности управления государственной недвижимостью стало задачей, решение которой нельзя дальше откладывать.

Таким образом, авторы настолько подробно излагали методику сервейинга, разработанную ПАИ, что у читателей она могла с успехом заменить первоисточник.

Несмотря на то, что сервейинговая деятельность является новой для российского рынка недвижимости, ее развитие очевидно. В настоящее время сервейинговые услуги распространены не только в Москве и Санкт-Петербурге, заключает автор. Развитие этого нового вида предпринимательской деятельности особенно заметно проявилось в Казани, где в 1999 году было создано некоммерческое партнерство «Поволжский антикризисный институт». За время его существования проведена огромная работа по совершенствованию управления недвижимостью на основе сервейинга. В качестве приложения к книге использованы документы Гильдии сервейеров РТ – устав, положения и т.д.

В статье «Становление отечественной научной школы теории управления недвижимостью» (2015) П.Г. Грабовый называет Казань городом, где представлен авангард сервейинга. Так считают и Ю. Толстых и А. Зимина: «Несмотря на то, что сервейинговая деятельность является новой для российского рынка недвижимости, ее развитие очевидно. В настоящее время сервейинговые услуги распространены в крупных городах. Развитие этого нового вида предпринимательской деятельности особенно заметно проявилось в Казани, где в 1999 году было создано некоммерческое партнерство «Поволжский антикризисный институт» (2014). Высоко оценена роль ПАИ в статье А. Шагиевой «Информационно-инфраструктурные факторы реализации институционального механизма антикризисного управления»: Поволжский антикризисный институт входит в тройку крупнейших региональных консалтинговых компаний России и является самой крупной консалтинговой группой в Приволжском федеральном округе. Сейчас Поволжский антикризисный институт расширил зону своей деятельности за пределы Республики Татарстан, поддерживает партнерские отношения с рядом организаций в Москве и Санкт-Петербурге, ведет активную экспансию в субъекты Российской Федерации, входящие в Приволжский федеральный округ.

В. А. Вольнова в своей работе «О краткой классификации недвижимости» (2008) среди самых известных классификаций офисной недвижимости называет классификацию Поволжского антикризисного института.

Авторы Е. Деева и Ю. Богданова (2011), анализируя рынок консультационных услуг в Поволжском регионе, включают ПАИ в пятерку ведущих консалтинговых групп, о лидерстве ПАИ на региональном рынке консалтинга пишут **И. Скопина** и **И. Гребенев** в статье «Рейтинговые оценки в исследовании рынка консалтинговых услуг».

Е. Деева и К. Кожевников в статье «Особенности управления коммерческой недвижимостью в современных условиях» (2011) используют теоретические наработки ПАИ – определение состава субъектов управления недвижимостью, на эмпирических данных ПАИ авторы делают вывод, что привлечение к управлению объектом недвижимости профессиональных управляющих часто приводит к повышению эффективности эксплуатации объекта за счет оптимизации и снижения затрат и повышения доходов, а также в результате оптимизации структуры выгод и возможностей для потребителей, наличие управляющей компании является одним из главных критериев при решении об отнесении объекта офисной недвижимости к наиболее высоким классам.

Ю. Зайнашева в статье «Сервейинг в современном строительстве», рассуждая о факторах, сдерживающих развитие сервейинговых услуг и вызывающих противоречия в организации предпринимательской деятельности в сфере недвижимости, в частности, отсутствие специальных законов, посвященных регулированию именно сервейинговой деятельности, называет Казань, где на рынке управления недвижимостью работает сервейинговая компания, предлагающая весь набор работ по реализации проектов строительства и эксплуатации объектов недвижимости.

Д. Зайнуллина в работе «Использование модели девелопмента при комплексном освоении территорий в рамках инновационного развития строительного комплекса (на примере Республики Татарстан)» подробно раскрывает опыт ASG как крупнейшего игрока на рынке недвижимости. *В частности, при активной поддержке партнера ASG – «Поволжского антикризисного института» – создана рабочая группа по определению и использованию земель, пригодных для ведения сельского хозяйства. Деятельность по развитию территорий зачастую сталкивается с рядом проблем, связанных с тем, что законодательное ее регулирование*

пока крайне несовершенно, и роль Поволжского антикризисного института заключается в правовой поддержке реализации инвестиционных проектов. В первую очередь это касается вопросов обеспечения полной информации о предполагаемых к освоению земельных участках, прежде всего обо всех ограничениях, существенным образом влияющих на возможность осуществления тех или иных строительных проектов.

При решении вопросов развития территорий девелоперы придерживаются стратегии тесного сотрудничества с местными властями: уже заключен ряд соглашений с городом в области реконструкции и строительства объектов, активно ведется совместная деятельность по проектированию транспортных и инженерных сетей, которые обозначат прохождение дорог и линий коммуникаций.

Группа авторов в статье «Кризис и антикризисное управление в организациях» отмечает, что разработанная в Республике Татарстан инфраструктура антикризисного управления в полной мере соответствует современным требованиям и позволяет наиболее эффективно функционировать системе антикризисного управления в целом. В состав данной системы в настоящее время входят НП «Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих Республики Татарстан"», консалтинговые организации (наиболее крупная среди них – Поволжский антикризисный институт), страховые компании, различные обучающие организации, финансовые институты и средства массовой информации.

К. Кулаков в статье «Особенности современного развития теории и практики концепции сервейинга в мировой экономике», обобщая, систематизируя особенности современного развития теории и практики концепции сервейинга в мировой экономике с разработкой предложений по развитию сервейинговых услуг в управлении объектами недвижимости для условий РФ, представил опыт работы Казанской гильдии сервейеров. По оценке автора, ЗАО Сервейинговая компания «Единая арендная система» (г. Казань) - это динамично развивающаяся компания со значительным опытом работы в сферах коммерческой, сельскохозяйственной, жилой недвижимости. Она оказывает различные услуги на всех фазах жизненного цикла объекта недвижимости, обеспечивая при этом получение максимальной прибыли для своих клиентов и инвесторов.

Л. Лютова в статье «Сервейинг как система профессионального управления недвижимостью» подчеркивает инновационную роль ПАИ в разработке теории и практики сервейинга: концепция российского сервейинга была разработана Поволжским антикризисным институтом Казани для «проблемных» предприятий. С кризисной ситуацией боролись посредством эффективного вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых производственных мощностей и площадей организаций-банкротов. Из актива предприятия безболезненно выводилась «лишняя» недвижимость, что обеспечивало ему резерв финансовых средств. Появлялась реальная возможность инвестиций в реконструкцию объектов недвижимости с последующим вовлечением их в хозяйственный оборот.

В процессе реализации концепции сервейинга происходит проработка технических и пространственно-территориальных аспектов развития недвижимости с учетом ярко выраженной управленческой целевой ориентации, что имеет важнейшее значение для эффективного использования недвижимости.

А. Медовый в работе «Функционирование сферы услуг на рынке недвижимости – сервейинг по управлению портфелем» на примере ПАИ раскрывает роль управляющих компаний: часто управляющая компания занимается не одним, а сразу несколькими объектами, имеющими разное функциональное назначение и находящимися на разных стадиях своего жизненного цикла. В этом случае управляющая компания формирует оптимальный портфель управляемой недвижимости, в котором каждому объекту отводится определенная роль.

Ч. Хаялеева отмечает роль ПАИ в прикладных исследованиях территорий, в частности, в ходе изучения территорий Республики Татарстан Центром сервейинга Поволжского антикризисного института особый интерес вызвали отдельные районы, вполне способные стать зоной туризма.

Документальный поток по теме сервейинга включает публикации, цитирующие работы ПАИ, например, А.Худина в своей работе «Рынок сервейинговых услуг как инструмент контроля и оптимизации процесса управления недвижимостью» раскрывает роль сервейинга посредством цитирования: создание и развитие сервейинговой компании обеспечивает комплексность проработки всех вопросов управления, системность в решении возникающих проблем, стратегическое видение перспектив будущего и ориентацию на решение прикладных управленческих задач.



Рустам
МИННИХАНОВ
Премьер-министр
Республики
Татарстан

ЦИТАТА

Сервейинг - это тот эффективный инструмент, с помощью которого мы сможем оптимально организовать системное управление как государственными, так и частными объектами недвижимости. Пример тому - практическая реализация принципов сервейинга в ходе финансового оздоровления завода "Терминал".

2002 ГОД

СТРАНИЦА КНИГИ «ФОРМУЛА ФИНАНСОВОГО ЗДОРОВЬЯ: СЕРВЕЙИНГ» (БИБЛИОТЕКА КРИЗИС-МЕНЕДЖЕРА, ВЫП. 5, ТОМ 7)



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» (ПГУАС)

СЕРВЕЙИНГ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ОПЫТ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Под общей редакцией д-ра экон. наук, проф. С.А. Баронина

Пенза 2013



На правах рукописи

Управление недвижимостью (имущественным комплексом) промышленных предприятий в условиях перестроения

Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Казань 2004



ЛОМАКИНА СВЕТЛАНА АЛЕКСАНДРОВНА

РАЗВИТИЕ СЕРВЕЙИНГОВЫХ УСЛУГ В УПРАВЛЕНИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями комплексами – сфера услуг)

АВТОРЕФЕРАТ диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Москва – 2006



Московский государственный институт электронной техники (технический университет)

61:06-8/3243

На правах рукописи

ШИРОВАТОВ СЕРГЕЙ ВАЛЕРЬЕВИЧ

ОРГАНИЗАЦИЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ НА ОСНОВЕ БАЛАНСА ИНТЕРЕСОВ СУБЪЕКТОВ РЫНКА

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
Направление: 3 – Маркетинг
Область исследования: 3.9. – Повышение конкурентоспособности товаров (организаций), стратегия и тактика ведения конкурентной борьбы

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Научный руководитель – кандидат экономических наук профессор А.В. Глушков

Москва – 2006



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Г.В. ПЛЕХАНОВА»

На правах рукописи

ВОДОЛАЖСКАЯ ЕКАТЕРИНА ЛЕОНИДОВНА

УПРАВЛЕНИЕ УСТОЙЧИВЫМ РАЗВИТИЕМ ВЫСОКОТЕХНОЛОГИЧНЫХ ОТРАСЛЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: Экономика, управление и управление предприятиями (отраслями, комплексами): Промышленность)

Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук

Научный консультант: д.э.н., профессор Быстров А.Ю.

Москва – 2019



На правах рукописи

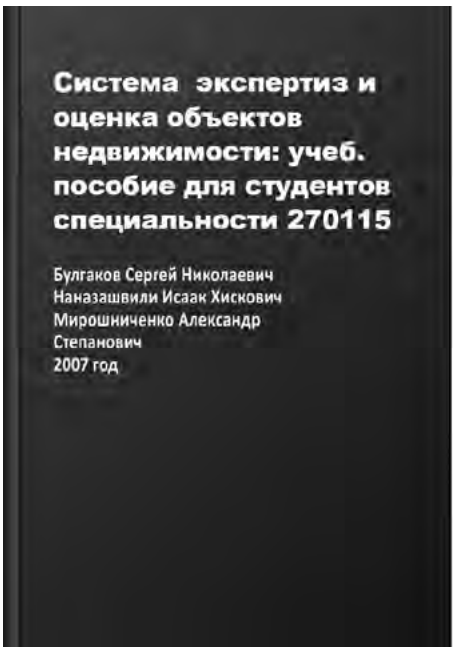
Иванов Алексей Алексеевич

Механизм регулирования изменений социальной структуры в Республике Татарстан: возможности и реальность приватизации

Специальность 22.00.08. – социология управления

Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата социологических наук

Нижний Новгород – 2004.



МЕТОДОЛОГИЯ И МЕТОДИКА СЕРВЕЙИНГА, РАЗРАБОТАННАЯ СПЕЦИАЛИСТАМИ ПОВОЛЖСКОГО АНТИКРИЗИСНОГО ИНСТИТУТА, ИСПОЛЬЗУЕТСЯ РОССИЙСКИМИ УЧЕНЫМИ–ЭКОНОМИСТАМИ, СОЦИОЛОГАМИ, ПРАВОВЕДАМИ И ДР., ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ МОНОГРАФИЧЕСКИХ И ДИССЕРТАЦИОННЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ, НАПИСАНИИ УЧЕБНИКОВ, ПОДГОТОВКЕ ДОКЛАДОВ К НАУЧНЫМ КОНФЕРЕНЦИЯМ

МОНОГРАФИИ И ПУБЛИКАЦИИ В НАУЧНЫХ ЖУРНАЛАХ

Баронин С. А., Зимина А. С., Кулаков К. Ю., Луняков М. А., Нуждин А. Н. Сервейинг в строительстве: опыт и перспективы развития: Монография.- Пенза: ПГУАС, 2013. – 188 с.

Вольнова В. А. О краткой классификации недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2008. – № 8. – С. 72-77.

Грабовый П.Г. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве: Монография / под общ. ред. проф. П.Г. Грабового и проф. С.А. Баронина. Пенза: РИО ПГСХА, 2009.

Малинина К.В. Теория и методология девелопмента территории, обремененной зданием-памятником /Санкт-Петербургский гос. архитектурно-строительный ун-т. – СПб: Изд-во Политехнического ун-та, 2007. – 148 с.

Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: теория, практика: монография: в 3 ч. / [П. Г. Грабовый и др.] ; науч. ред. П. Г. Грабовый; ФГБОУ ВПО «Московский гос. строит. ун-т». – М.: МГСУ, 2012-.Ч. 1: Управленческий модуль системы сервейинга и его развитие. – 262 с.

Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: теория, практика : в 3 ч. Ч. 1. Управленческий модуль системы сервейинга и его развитие: Монография / Под ред. Грабового П.Г., - 2-е изд., (эл.) - Москва :МИСИ-МГСУ, 2017. - 265 с.

Грабовый П. Г. Становление отечественной научной школы теории управления недвижимостью // Недвижимость: экономика, управление. – 2015. – № 3. – С. 6-9.

Деева Е. М., Богданова Ю. Н. Направления развития рынка консультационных услуг в различных отраслях Приволжского региона // Проблемы современной экономики. – 2011. – №. 4. – С. 323-326.

Демченко Е.А., Кожевников К.И. Особенности управления коммерческой недвижимостью в современных условиях // Вестник УрФУ. Серия экономика и управление.—2011.—№ 6 .- С.86-93.

Зайнашева, Ю. В. Сервейинг в современном строительстве /Ю. В. Зайнашева, М. А. Пилюгина, Н. В. Самосудова // Международный студенческий научный вестник. – 2016. – № 3-2. – С. 243-244.

Зайнуллина Д. Р. Использование модели девелопмента при комплексном освоении территорий в рамках инновационного развития строительного комплекса (на примере Республики Татарстан) // Региональная экономика: теория и практика. – 2012. – № 8. – С. 51-59.

Кризис и антикризисное управление в организациях / Д. М. Шакирова, А. А. Валова, Э. Р. Гатина [и др.] // Казанский экономический вестник. – 2020. – № 4(48). – С. 15-20.

Кулаков, К. Ю. Особенности современного развития теории и практики концепции сервейинга в мировой экономике // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 6. – С. 543.

Левов Н. А. Особенности девелопмента земельных участков на региональном уровне // Вестник университета. – 2013. – № 8. – С. 92-96.

Лютова Л. В. Сервейинг как система профессионального управления недвижимостью // Ползуновский вестник.– 2011.– №1.– С. 99-104.

Медовый А. Е. Функционирование сферы услуг на рынке недвижимости – сервейинг по управлению портфелем // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2009. – № 3(20). – С. 154-162.

Перепелкина, А. О. Сервейинг - реализация системного подхода к развитию и управлению недвижимостью // Высокие технологии в строительном комплексе. – 2018. – № 1. – С. 10-12.

Скопина И. В., Гребенев И. В. Рейтинговые оценки в исследовании рынка консалтинговых услуг //Управление экономическими системами: электроннный научный журнал. – 2010. – №. 21. – С. 54-61.

Толстых Ю.О., Зимина А.С. Основные функциональные модели сервейинговой деятельности и перспективы развития сервейинговых компаний при управлении коммерческой недвижимостью в условиях рыночной экономики // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 1.

Хаялеева, Ч. С. Проблемы сельского туризма в экономической системе // Проблемы стратегического управления и экономического регулирования деятельности учреждений системы образования и социально-культурной сферы: Материалы Всероссийской научно-практической конференции, Казань, 25 ноября 2010 года. – Казань, 2010. – С. 169-173.

Худина А. А. Рынок сервейинговых услуг как инструмент контроля и оптимизации процесса управления недвижимостью // Дневник науки. – 2017. – № 8(8). – С. 11.

Шагиева А.Х. Информационно-инфраструктурные факторы реализации институционального механизма антикризисного управления // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. – 2013. – № 4. – С. 25-37.

УЧЕБНИКИ И УЧЕБНЫЕ ПОСОБИЯ

Система экспертиз и оценка объектов недвижимости: учебное пособие для студентов, обучающихся по специальности 270115 / С. Н. Булгаков [и др.] ; [под общ. ред. С. Н. Булгакова]. – М.: Архитектура-С, 2007. - 351 с.

На примере ПАИ и разработанных им концепций, положений, стратетегий отражены концептуальные основы теоретических, правовых положений и практика современного сервейинга в сфере недвижимости. Рассмотрены история становления в России рынка недвижимости и его отличительные особенности, последовательно описан весь комплекс проблем сферы недвижимости.

Информационное обеспечение реализации инвестиционных проектов: методические указания для практических занятий для студентов по профилю «Городское строительство и хозяйство» / Сост.: И.Ф. Гареев - Казань: КГАСУ, 2018. – 48с.

Эмпирический опыт ПАИ и информационно-аналитические материалы использовались или даже составили основу целого ряда научных исследований. В их числе:

ДИССЕРТАЦИИ

Социологические науки

Исаков А.А. Механизм регулирования изменений социальной структуры в Республике Татарстан: возможности и реальность приватизации: диссертация... кандидата социологических наук: 22.00.08. – Казань, 2004. – 195 с.

В работе были использованы информационно-аналитические материалы ПАИ.

Экономические науки

Акмал Г.Х. Методический подход к разработке системы укрупненных показателей затрат на эксплуатацию нежилых коммерческих объектов недвижимости: диссертация... кандидата экономических наук: 08.00.05. – М., 2005. – 160 с.

Арашукова С.М. Формирование и оценка рыночной стоимости недвижимости, приносящей доход: диссертация... кандидата экономических наук: 08.00.10 / Финансовый ун-т при Правительстве РФ. – Москва, 2013. – 174 с.

Бачуринская И.А. Методология управления развитием регионального рынка недвижимости : диссертация... доктора экономических наук: 08.00.05 / С.-Петерб. гос. инженерно-эконом. ун-т. - Санкт-Петербург, 2009. – 357 с.

Методология управления развитием регионального рынка недвижимости разработана на основе концепции сервейинга (профессионального управления недвижимостью) Поволжского антикризисного института, использованы материалы, опубликованные в «Формуле финансового здоровья» Т.7

Водолажская Е.Л. Управление устойчивым развитием высокотехнологичных отраслей промышленности: диссертация... доктора экономических наук: 08.00.05 /[Место защиты: Рос. эконом. ун-т им. Г.В. Плеханова]. - Москва, 2019. – 303 с.

Беляев, А.В. Стратегическое управление недвижимостью крупного города: цели и механизм реализации: диссертация... кандидата экономических наук: 08.00.05. – Санкт-Петербург, 2006. - 155 с.

Ботвин Д.Н. Формирование механизма эффективного управления недвижимостью на основе оценочных технологий: диссертация... кандидата экономических наук : 08.00.05 / С.-Петерб. гос. инженер.-эконом. ун-т. – Санкт-Петербург, 2009. - 171 с.

Варев А.М. Формирование системы учета объектов недвижимости: диссертация... кандидата экономических наук: 08.00.05. – Москва, 2007. – 193 с.

Евстафьева А.Х. Региональные особенности инвестирования строительного комплекса: диссертация... кандидата экономических наук: 08.00.05. – Казань, 2003. – 205 с.

Зайцев Д.Ю. Реструктуризация промышленных предприятий при процедурах несостоятельности: диссертация... кандидата экономических наук : 08.00.05.– Казань, 2004. – 197 с.

Колосов А.С. Государственно-частное партнерство: содержание, организация, управление развитием: диссертация... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Юго-Зап. гос. ун-т. – Воронеж, 2011. – 177 с.

Косарев А.А. Формирование системы управления комплексами и портфелями недвижимости : автореферат дис. ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / С.-Петерб. гос. политехн. ун-т. – Санкт-Петербург, 2004. – 16 с.

Кузнецов В.М. Применение аутсорсинга при реструктуризации машиностроительного предприятия: На примере НПО «Элсиб» ОАО: диссертация... кандидата экономических наук: 08.00.05. – Новосибирск, 2005. – 226 с.

Использован пакет регламентирующих документов, разработанных с участием специалистов Поволжского антикризисного института (ПАИ).

Ломакина С. А. Развитие сервейинговых услуг в управлении коммерческой недвижимостью: 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством»: дисс.. канд. эк. наук. – М., 2009. – 173 с.

При выполнении диссертационной работы были использованы имеющиеся в свободном доступе материалы Поволжского антикризисного института.

Лукманова Г. З. Развитие инфраструктуры рынка услуг управленческого консультирования в регионе: автореф. дис. на соиск. учен. степ. канд. экон. наук : спец. 08.00.05 /Гос. ун-т упр.– М., 2004. – 25 с.

Петрова О.П. Инвестиционная стратегия развития строительного комплекса региона: На примере Смоленской области: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05. – СПб., 2004. – 173 с.

Романова А.И. Методологические проблемы экономического развития инвестиционно-строительного комплекса в условиях конкурентной среды: На примере Приволжского федерального округа: диссертация... доктора экономических наук: 08.00.05. – Москва, 2003. – 321 с.

Методические принципы диагностики банкротства прошли апробацию в Поволжском антикризисном институте. Основные положения концепции экономически устойчиво-

У НАС ЕСТЬ ЗЕМЛИ, ДО КОТОРЫХ «ЦИВИЛИЗАЦИЯ» КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ ПОКА НЕ ДОШЛА. НО У НАС ЕСТЬ ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПРОЕКТ АГРАРНОГО ТУРИЗМА. Я НИКОГДА НИГДЕ НЕ ГОВОРИЛ, ЧТО БУДУ ЗАНИМАТЬСЯ СЕЛЬСКИМ ХОЗЯЙСТВОМ! ПОТОМУ ЧТО МОЕ ГЛУБОКОЕ УБЕЖДЕНИЕ – ЧЕЛОВЕК ДОЛЖЕН ЗАНИМАТЬСЯ ТЕМ, ЧТО ОН ПОНИМАЕТ, ЧТО ЕМУ ИНТЕРЕСНО. А Я НИКОГДА НЕ ПОНИМАЛ СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО, И БЫЛО БЫ ПРОФАНАЦИЕЙ, ЕСЛИ БЫ Я ИМ ЗАНИМАЛСЯ.

УВЕРЕН, ЧТО В БЛИЖАЙШИЕ 100 ЛЕТ НАШИ 20 ТЫСЯЧ ГА ЗЕМЛИ ВОКРУГ КАЗАНИ НЕ БУДУТ ВОСТРЕБОВАНЫ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ОФИСОВ. НО РОССИЙСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ТРЕБУЕТ, ЧТОБЫ ЗЕМЛИ КАК-ТО РАЗВИВАЛИСЬ.

И АГРОТУРИЗМ – ОЧЕНЬ ИНТЕРЕСНАЯ ТЕМА, КОТОРАЯ В МИРЕ ХОРОШО РАЗВИТА. ЭТО НЕ ДАЧНАЯ СИСТЕМА, А КОГДА ФЕРМЕР ПРОИЗВОДИТ ПРОДУКЦИЮ, ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ КОТОРОЙ ПОТРЕБЛЯЕТСЯ ТУРИСТАМИ, ЖИВУЩИМИ НА ФЕРМАХ. ПО ВСЕЙ ЕВРОПЕ ТАК – НА ВЫХОДНЫЕ, В ОТПУСК ГОРОЖАНЕ ВЫЕЗЖАЮТ НА ФЕРМЫ, ПРИМЕРНО 50 ЕВРО ПЛАТЯТ ЗА КОМНАТУ И ПО 40 ЕВРО ЗА ПИТАНИЕ НА КАЖДОГО.

ЧЕРЕЗ АГРОТУРИЗМ МЫ «ВЫТЯНЕМ» НАШИ ЗЕМЛИ, КОТОРЫЕ НАХОДЯТСЯ ДАЛЬШЕ ОТ КАЗАНИ. А ЧЕРЕЗ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ВЫНОС ПРОИЗВОДСТВ И ТОРГОВЛИ МЫ БУДЕМ РАЗВИВАТЬ БЛИЗЛЕЖАЩИЕ К АДМИНИСТРАТИВНОЙ ГРАНИЦЕ ГОРОДА ЗЕМЛИ И ВКЛЮЧЕННЫЕ В ЧЕРТУ ГОРОДА. ЭТО И ЕСТЬ КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ

29.06.2011 БИЗНЕСONLINE

го развития предприятий отраслей «Строительство» и «Промышленность строительных материалов» были внедрены Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РТ при разработке программы социально-экономического развития отрасли.

Тульева Е.В Формирование стратегии повышения эффективности организации строительства парковочного комплекса крупного города: на примере Санкт-Петербурга: диссертация... кандидата экономических наук: 08.00.05 /С.-Петерб. гос. архитектур.-строит. ун-т]. – Санкт-Петербург, 2009. – 180 с.

Хвалёва Н.В. Управление недвижимостью (имущественным комплексом) промышленных предприятий в условиях госрегулирования : диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05. – Казань, 2004. – 179 с.

Основные результаты исследования докладывались на конференциях, организованных Поволжским антикризисным институтом

Широватов С.В. Организация торговых центров на основе баланса интересов субъектов рынка : диссертация... кандидата экономических наук : 08.00.05. – Москва, 2006. – 158 с.

Большинство публикаций, связанных с данной темой в российской периодике, носит характер скорее анализа практической деятельности уже действующих объектов. Особенно широко и обоснованно раскрывают моменты создания и эксплуатации торговых центров компании, занимающиеся управлением нескольких объектов и имеющие хороший опыт, к примеру, ПАИ

Хафиятуллова А.А. Формирование, функционирование и развитие рынка коммерческой недвижимости: На примере Республики Татарстан: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05. – Казань, 2005. – 218 с.

Черноусова Е.В Развитие региональной системы управления государственной недвижимостью на основе арендных отношений: по материалам Ставропольского края: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05. – Ставрополь, 2006. – 236 с.

Якубов М.Р. Формирование конкурентных стратегий: На примере предпринимательских структур АПК: диссертация... кандидата экономических наук: 08.00.05. – Казань, 2004. – 195 с.

Юридические науки

Кондрашина И.А. Ответственность за преднамеренное и фиктивное банкротство по уголовному законодательству России: диссертация... кандидата юридических наук.- Самара, 2006. – 236 с.

ВЫПУСКНЫЕ КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ РАБОТЫ

Асочаков А. А. Отношение жителей к имиджу города как фактору формирования благоприятной среды территории (На примере города Абакана): выпускная бакалаврская работа по направлению подготовки: 38.03.04 Государственное и муниципальное управление. – 2016.

РАБОТА ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ 26 ОБЪЕКТОВ – ЭТО ЧАСТЬ ГЛОБАЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОМ ПАРТНЁРСТВЕ МЕЖДУ МЭРИЕЙ И ASG. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ – РАЗВИТИЕ КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ. ВОПРОС ПОДРАЗУМЕВАЕТ НЕСКОЛЬКО ЧАСТЕЙ – ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР, ТО, О ЧЁМ МЫ С ВАМИ ГОВОРИМ, ЧТО МОЖНО ПОТРОГАТЬ РУКАМИ, ЭТО РАЗВИТИЕ ПРИСОЕДИНЕННЫХ РАНЕЕ К ГОРОДУ ТЕРРИТОРИЙ, ВХОДЯЩИХ В КАЗАНЬ, НО ЕЩЁ НЕРАЗВИТЫХ – ГДЕ НЕТ ДОРОГ, НЕ ПРОЛОЖЕНЫ КОММУНИКАЦИИ. И ТРЕТЬЯ ЧАСТЬ – ПРИГОРОДЫ. ЭТО СОВРЕМЕННЫЙ ТРЕНД РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ, И ЭТО НЕОБХОДИМО ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТОРОВ – ЗАПАДНЫХ И ОТЕЧЕСТВЕННЫХ. А ЖИТЕЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПОЛУЧАТ БОЛЕЕ ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ, РАЗВИТИЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫХ СИЛ, И КАК РАЗ БУДУТ СОЗДАНЫ УСЛОВИЯ, КОГДА ПРИДУТ ТЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ, КОТОРЫЕ БУДУТ ЗАНИМАТЬСЯ КТО-ТО ЛОГИСТИКОЙ, КТО-ТО ПРОИЗВОДСТВОМ, КТО-ТО СТРОИТЕЛЬСТВОМ. НАША ЗАДАЧА – СОЗДАТЬ УСЛОВИЯ ДЛЯ РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА. КАЖДЫЙ ЗАНИМАЕТСЯ СВОИМ ДЕЛОМ .

27.09.2012 «ЭХО МОСКВЫ» В КАЗАНИ Н. ГОРЮНОВА

МНЕ УЖЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД БЫЛО ПОНЯТНО, ЧТО ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ БУДУТ РАЗВИВАТЬСЯ, ИМ ПОТРЕБУЕТСЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ТЕРРИТОРИЯ. И НАСТУПИТ МОМЕНТ, КОГДА ПОЯВИТСЯ ПОНЯТИЕ ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ – НЕ ТОЛЬКО НА СЛОВАХ – И ОНА БУДЕТ РЕАЛЬНО ЗАЩИЩЕНА. ВКЛАДЫВАЯ ДОСТАТОЧНО БОЛЬШИЕ СРЕДСТВА В ПОКУПКУ ЗЕМЛИ, КОГДА НИКТО ЭТОГО НЕ ДЕЛАЛ, Я ПРОСЧИТЫВАЛ ЭТУ ТЕНДЕНЦИЮ.

И В ЗНАЧИТЕЛЬНОЙ СТЕПЕНИ МНЕ ПОМОГЛО ИЗУЧЕНИЕ ОПЫТА КИПРА. МАЛЕНЬКОЕ ОСТРОВНОЕ ГОСУДАРСТВО, НЕ ИМЕЮЩЕЕ НИ НЕФТИ, НИ ГАЗА, СУМЕЛО ВЫЖИТЬ ПОСЛЕ УХОДА БРИТАНЦЕВ, СТАВ СВОБОДНЫМ, ЗА СЧЕТ ТУРИЗМА. А ДЛЯ ТОГО ЧТОБЫ ТУРИСТОВ ПРИВЛЕЧЬ, НЕОБХОДИМО БЫЛО ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ. ЦЕНЫ НА ЗЕМЛЮ ТАМ ВЫРОСЛИ ЗА 10 ЛЕТ – БУКВАЛЬНО У МЕНЯ НА ГЛАЗАХ – В ДЕСЯТКИ РАЗ.

6.03.2014 «КАЗАНСКИЕ ИСТОРИИ» Л. АГЕЕВА

СЕРВЕЙИНГ В СМИ 2001-2021 гг.

В ПАИ состоялась презентация проекта создания сервейинговой компании «Единая арендная система»] // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. -Казань, 2001. -С. 206.

«Концепцию развития Казанской агломерации презентовали федеральным застройщикам в Санкт-Петербурге» // Реальное Время. – 2021. – 23 апреля

ASG и «Манн, Черемных и Партнеры» обсудили стратегию ленд-девелопмента в казанской агломерации // Реальное Время. – 2021. – 16 февраля

Александров А. Проект создания сервейинговой компании – компании по профессиональному управлению недвижимостью // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. – Казань, 2001. – С.67-70; 167-172.

Антикризисное предложение доступно в трех поселках Казанской агломерации: Новых Каипах, Каймарах и Новой Константиновке // Бизнес Online. – 2020. – 19 июня

Бикмуллин Р. Под девизом взаимодействия и сотрудничества // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 5.-Т.7. -Казань, 2002. – С.412-413.

Бикмуллин Р. Финансовое оздоровление пошло по «городам и весям» // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 5. Т.7. – Казань, 2002. – С.414-417.

Большой Зеленодольск - яркий пример агломерационного подхода // press-release.ru. – 2021. – 25 июня

Вафин А. Рейтинговое агентство ПАИ: идея, методика, продвижение // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.13.– Казань, 2005. – С.58-66.

Галеев А. К вопросу о «справедливой» арендной ставке // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера.Вып.5.Т.7. – Казань, 2002. – С.195-203.

Галеев А. Опыт организации маркетинговых исследований на рынке коммерческой недвижимости // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. – Казань, 2003. – С. 266-274.

Галеев А. Сервейинг как фактор финансового оздоровления организаций-должников // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т. 11-12. – Казань, 2004. – С. 76-78.

Галеев А. Управлению недвижимостью - профессиональный подход. -Электронный ресурс. Режим доступа <http://www.rentasystem.ru/index6.files/bar_page2.htm>.

Гиззатуллин А. ПАИ на лаврах почивать не собирается // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. – Казань, 2003. – С.215-222.

Гируцкий А. Сервейинг: коммерческий аспект // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера.Вып.5.Т.7. – Казань, 2002. – С.183-190.

Димухамедов Р. Информационные системы в управлении недвижимостью // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. – Казань, 2003. – С.281-288.

Жилкин И. Сервейинг как механизм вовлечения в хозяйственный оборот неэффективно используемой недвижимости // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5.Т.7. – Казань,2002. – С.18-23.

Жилкин И. Стандарты как основа профессионального управления недвижимостью // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. – Казань, 2003. – С.242-250.

Жилкин И. Стандарты профессионализма // Формула финансового здоровья. Стандарты управления недвижимостью. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 6. Т.8. – Казань, 2003. – С.9-12.

Жилкин И. Управление недвижимостью – задача профессионалов // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера.Вып.5.Т.7.– Казань, 2002. –С.459-462.

Завалишина Т. Алексей Сёмин: «Нашей национальной идеей могла бы стать идея казанской агломерации» // Бизнес Online. – 2013. – 29 октября.

Загрутдинов Р. Кризис-менеджер и его команда // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10.– Казань, 2003. – С.151-154.

Загрутдинов Р. Практика применения принципов сервейинга при реструктуризации предприятий // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. -Казань, 2003. -С.257-262.

Ибрагимов Н. Сервейинг: теория и жизнь // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера.Вып.5.Т.7. – Казань, 2002. – С.160-179.

Инвесторов будут привлекать сервейингом территорий // Время и деньги.–2004.–29 апреля

Каришева Т. Арендаторов надо любить // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера.Вып.5.Т.7. – Казань, 2002. –С.180-182

Кириллов А., Лучников А. Соединить два ядра агломерации: реанимирует ли Афанасьев «Большой Зеленодольск»? // Бизнес Online. – 2019.– 9 декабря

Кириллович Г. Антикризисное управление в республике вышло на новый уровень // Время и деньги. – 2002.– 11 декабря

Кириллович Г. Арбитражный управляющий больше не будет «котом в мешке» // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5.Т.7. –Казань, 2002

Кириллович Г. ПАИ снова лидер // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.13. - Казань, 2005. – С. 271.

Кириллович Г. Руководители ПАИ побывали на американских курсах // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10.- Казань, 2003. – С.397-398.

Кириллович Г. Сервейинг завоевывает позиции // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 5. Т.7. – Казань,2002. – С. 483-48.

Ксенофонтова И. Возрождение к жизни заводских площадей // Республика Татарстан.– 2002.–10 декабря

Масгутова Л. Зрелость молодости: Поволжскому антикризисному институту 5 лет // Время и деньги.-2008.- 27 февраля

Минниханов Р. Система антикризисного управления продолжает развитие // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7.Т.10. – Казань, 2003. – С.8-11.

Мухаметзянов Э. Рейтинг арбитражных управляющих на 1 октября 2004 года // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып.8. Т.13. –Казань, 2005. – С.156-157.

ПАИ вошел в 50 лучших консалтинговых компаний России, а также занял 1-е место в Татарстане и ПФО // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.13. – Казань, 2005. – С.268.

Поволжский антикризисный институт подтвердил статус крупнейшей консалтинговой фирмы Республики Татарстан и Приволжского федерального округа // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.13. – Казань, 2005. –С.211.

Профессиональное управление коммерческой недвижимостью: концептуальные основы, механизмы функционирования // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5.Т.7. – Казань, 2002. –С.24-123.

Работать в команде или воевать одному? Арбитражные управляющие объединяются. Государству отводится роль наблюдателя // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. – Казань, 2003. – С.470-474.

43. вья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.11-12. - Казань, 2004. – С.168-170.

Россия оценила ПАИ // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. – Казань, 2003.– С.392-393.

Сайганова С. Как готовят экономистов-рыночников // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 5.Т.7. – Казань, 2002.– С.425-426.5.2. –С.427-429.

Семенов Е. «Три удара»: стук молотка слышен в Москве // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. – Казань, 2003. – С.339-341.

Сёмин А. Программа возрождения недвижимости // Комсомольская правда. – 2002. – 12 ноября. – С. 15.

Сёмин А. Сервейинг как фактор финансового оздоровления организаций-должников// Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 5. Т.7. - Казань, 2002. – С.8-17

Сёмин А. Шаги сервейинга // Республика Татарстан. – 2002. – 22 нояб. – С. 3.

Соколов А. На столичной выставке ПАИ оценили // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5.Т.7. –Казань, 2002. –С.482-483.

Сулейманов Д. Маркетинг: стратегии, планы, возможности // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5.Т.7. –Казань, 2002.–С. 124-136.

Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 5. Т.7. –Казань, 2002. –С.414-417.

Шагиахметов И. Земельный вопрос // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера.Вып.5.Т.7. –Казань, 2002. –С.157-158.

Шигапов А. Правовой аспект доверительного управления // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера.Вып.5.Т.7. –Казань, 2002. –С.137-145.

Ягудин М. Бюджетирование – инструмент финансового управления недвижимостью // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера.Вып.5.Т.7. –Казань, 2002. –С.146-155.

СЕРВЕЙИНГ В СИСТЕМЕ АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ

ТАТАР ИНФОРМ
9 декабря 2002 г.

7 декабря Президент Татарстана Минтимер Шаймиев побывал в Центре сервейинга Поволжского антикризисного института, расположенного на территории бывшего казанского завода «Терминал», где ознакомился с деятельностью сервейинговой компании «Единая арендная система». Вместе с главой республики Центр посетил и Премьер-министр Татарстана Рустам Минниханов.

Казанское объединение по производству средств вычислительной техники «Терминал», имевшее в свое время гигантские оборонные заказы, долгие годы по праву считалось флагманом отечественной радиопромышленности. Однако десять лет назад, когда с началом перестроечных реформ исчез госзаказ, составлявший 96 процентов объема производства «Терминала», предприятие попало в жесткие тиски кризиса. После того как завод дважды – в 1997-м и в 1999-м годах – прошел через процедуру несостоятельности, стало очевидно, что исправить ситуацию может только изменение самой стратегии развития «Терминала». В плане внешнего управления, разработанного с участием специалистов Поволжского антикризисного института (ПАИ), была предложена реструктуризация имущественного комплекса ГУП КПО СВТ «Терминал». Производственный комплекс был передан на баланс ООО «Офисно-торговый центр». Имущество, не вошедшее в уставный капитал «Центра» было реализовано на открытых торгах, организованных Аукционным центром «Три удара», входящим в состав ПАИ. Сегодня большая часть имущественного комплекса «Терминал», занимающего территорию в 14 гектаров, находится в управлении ОАО «Сервейинговая компания «Единая арендная система», которая сдает площади почти четыремстам арендаторам с общей численностью работающих порядка трех тысяч человек. Первые положительные результаты реструктуризации «Терминала» – возрождение к жизни огромных площадей прекратившего свое существование завода.

Убедиться в этом воочию Президент РТ М.Шаймиев смог, побывав на строительной площадке, где на территории одного из главных заводских корпусов, многие годы пребывавшего в полном запустении, возводится масштабный торгово-деловой центр. За два минувших года в эксплуатацию уже сдано около 5 тысяч квадратных метров площадей, на которых расположились офисы и торговые помещения. Через несколько месяцев и на месте нынешней стройплощадки, на первом этаже здания, более чем на пяти тысячах квадратных метров появятся торговые павильоны.

Интерес Президента вызвала и развернутая в Центре сервейинга выставка «Сервейинг в системе антикризисного управления». Осмотр ее занял около полутора часов. Участие в выставке приняли порядка 70 фирм. В их числе – некоммерческое партнерство «Гильдия сервейеров», региональное общественное объединение «Гильдия арбитражных управляющих РТ». Образцы своей продукции – мебель, одежду, высокотехнологичное оборудование для нефтедобывающей, фармацевтической, деревообрабатывающей промышленности и сельского хозяйства представили и многочисленные производственные фирмы, работающие на территории технопарка «Терминал».

Затем Президент и Премьер приняли участие в работе круглого стола, посвященного антикризисным технологиям, разработанным Поволжским антикризисным институтом в 2000-2002 годах. С докладом по этому вопросу выступил генеральный директор ПАИ Игорь Жилкин. В ходе работы «круглого стола» также были также затронуты вопросы, касающиеся обобщенного опыта по реструктуризации в республике социально значимых предприятий-должников и системы реализации имущества предприятий-банкротов. Особый интерес М.Шаймиева вызвали механизм организации публичных торгов на базе аукционного центра «Три удара», работающего на базе ПАИ, и кадровые технологии в антикризисном управлении.

Президент положительно оценил деятельность Поволжского антикризисного института - второй по величине региональной консалтинговой компании России, удостоившейся по итогам первого полугодия 2002 года 33 места в рейтинге ведущих консалтинговых групп страны. Отметив, что в республике проделана значительная работа по финансовому оздоровлению предприятий, не сумевших в свое время удачно вписаться в рыночную экономику, М. Шаймиев высказал мнение, что ПАИ при поддержке руководства республики, глав администраций городов и районов, должен и в дальнейшем активно вмешиваться в судьбу проблемных предприятий, предлагая для них действенные схемы реструктуризации. Все эти действия не только значительно оздоравливают и укрепляют экономику республики, но и создают благоприятные условия для развития малого бизнеса в производственной сфере. А это - десятки сотен рабочих мест, реальное улучшение жизни людей, подчеркнул Президент. Не менее активно сотрудники Поволжского антикризисного института вместе со специалистами ведущих татарстанских вузов должны участвовать и в формировании профессионального отряда арбитражных управляющих. Соответствующие отделения по их подготовке (а пока этим занимается Казанский государственный финансово-экономический институт) необходимо создать и в ряде других вузов, считает М.Шаймиев.

В посещении Центра сервейинга Поволжского антикризисного института и сервейинговой компании «Единая арендная система» также приняли участие заместитель председателя Госсовета РТ Марат Магдеев, глава администрации Казани Камиль Исхаков, министр торговли и внешнеэкономического сотрудничества РТ Хафиз Салихов, министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Марат Хуснуллин, председатель Комитета РТ по антикризисному управлению Алексей Сёмин и другие.











ПЕЙЗАЖ С ВИДОМ НА ГОРУ СОРАКТА

Дюге, Гаспар
После 1670 года
Холст, масло. 94×136 см
БСИИ ASG, инв. №04-2099



ГЛАВА 2

АГЛОМЕРАЦИОННЫЕ ПРИНЦИПЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ASG

РАЗВИТИЕ ПОДХОДОВ СЕРВЕЙИНГА:

СТРАТЕГИЯ И ПРАКТИКА АГЛОМЕРАЦИОННОГО ПОДХОДА ASG

Системный подход, реализуемый ASG в каждом направлении деятельности, потребовал стандартизации деятельности в сфере развития территорий. Разработанный ПАИ стандарт - СТО ГС 01.1.02-03 «Управление развитием территорий» - закреплял основные понятия, алгоритм, фазы, права и обязанности участников процесса управления развитием территорий, оговаривал базовые требования к деятельности сервейера.

Базовый алгоритм управления развитием территории включает четыре последовательные фазы: фазу концепции, фазу бизнес-планирования, фазу управления и фазу завершения.

РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ – деятельность по преодолению и ликвидации последствий упадка (депрессии, стагнации) на территории, обеспечению проведения работ по подготовке документации, реконструкции и строительству зданий, инженерных и транспортных сетей и сооружений, благоустройству, а также восстановлению (перепрофилированию) функционального использования земельных участков и объектов недвижимости, в соответствии с принципом наилучшего и наиболее эффективного использования. Деятельность по развитию территории включает в себя также привлечение инвесторов, предоставление различных услуг, связанных с реализацией концепции развития территории, инвесторам и учредителю управления, а также по согласованию интересов инвесторов и учредителя управления. Развитие территории осуществляется в два этапа: подготовительный (включающий в себя мероприятия, предшествующие непосредственно реконструкции и строительству объектов недвижимости) и этап реализации (включающий в себя привлечение инвесторов, сопровождение инвестиционных проектов и освоение инвестиций).

КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ - разработанный, согласованный и утвержденный, документ, раскрывающий цели и задачи развития территории, принципиальные решения по развитию территории (архитектурно-градостроительные, по инженерной и транспортной инфраструктуре), предложения по наилучшему использованию расположенных на территории земельных участков и объектов недвижимости.

ПРОГРАММА РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ - документ, уточняющий и конкретизирующий положения концепции развития территории с точки зрения достижения целей, выполнения задач, реализации решений и предложений по развитию территории, предварительных количественных показателей по развитию недвижимости на территории, состава и сроков проведения мероприятий по развитию территории.

ПРОЦЕСС РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ должен отвечать следующим условиям:

- обеспечению наилучшего использования расположенных на территории земельных участков и объектов недвижимости, то есть использования, соответствующего законодательству (прежде всего - градостроительным правилам и нормам по охране окружающей среды), отвечающего интересам населения тер-

ФАЗА КОНЦЕПЦИИ

ФАЗА БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЯ

ритории, обеспечивающего наибольшую рыночную стоимость, доходность объектов недвижимости и повышение ценности и инвестиционной привлекательности всей территории;

- достижению сбалансированности законных интересов собственников объектов недвижимости на территории;
- улучшению условий жизни населения территории, увеличение числа рабочих мест, решение иных социальных задач;
- улучшению экологической обстановки на территории;
- улучшению условий ведения хозяйственной деятельности и увеличение деловой активности на территории;
- созданию наиболее благоприятных условий для инвесторов при получении ими объектов развития (наличие градостроительной и иной необходимой документации, ускоренное согласование проектов, возможности подключения объекта и результата развития к энергоресурсам, отсутствие имущественно-правовых обременений и др.);
- максимизации доходности учредителя управления от территории;
- обеспечению компенсации затрат агентства на развитие территории и выплаты агентству вознаграждения.

Результатами реализации подготовительного этапа проекта развития территории являются:

- вновь построенные (реконструированные) агентством, полностью готовые к эксплуатации объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, а также внешнего благоустройства территории (результаты развития);
- перепрофилирование расположенных на территории объектов недвижимости, принадлежащих учредителю управления на праве собственности, в соответствии с принципом наилучшего использования, а также улучшение технического состояния, увеличение рыночной стоимости и доходности данных объектов;
- рост инвестиционной и деловой активности на территории, выражающийся в увеличении объема инвестиций в основной капитал, объемов строительства, совершаемых сделок с недвижимостью и иных показателей на территории;
- улучшение условий жизни населения территории, выражающийся в расселении коммунальных и аварийных квартир, увеличении обеспечения объектами социальной и иной инфраструктуры, росте благоустроенности территории;
- создание новых рабочих мест на территории, решение иных социальных задач;
- улучшение экологической обстановки на территории в результате высвобождения территории от промышленных предприятий, оптимизации транспортных потоков, иных мероприятий по развитию территории.

ФАЗА КОНЦЕПЦИИ

Концепция развития территории обеспечивает определение основных направлений развития территории и способов реализации поставленных целей и задач, отражает согласованное мнение учредителя управления и агентства о реализации проекта развития территории, а также подтверждает способности претендента на получение статуса агентства успешно реализовать проект развития территории.

Концепция представляет собой последовательный, логически выстроенный, ориентированный на учредителя управления документ, в котором отражаются основные положения стратегии наиболее эффективного использования и управления земельными участками, зданиями и сооружениями на территории.

Проект концепции должен содержать:

- описание территории, характеристику её местоположения и застройки (с указанием памятников архитектуры, истории и культуры), обозначение границ и историческую справку;
- перечень целей и задач развития территории;
- описание основных направлений развития объектов недвижимости на территории, включая обоснование принципиальных решений по перепрофилированию объектов (анализ наилучшего использования);
- обобщенная схема функционального зонирования территории (для жилищно-гражданской территории), либо схема четкого зонирования с учетом технологических и транспортных потоков (для производственной территории), рекомендуемая при разработке проектов реконструкции и нового строительства;
- предложения по развитию инженерной и транспортной инфраструктуры на территории;
- перечень объектов развития, расположенных на территории;
- план мероприятий агентства по реализации концепции развития территории, включая этапы и сроки их проведения;
- организационная схема реализации концепции развития территории;

- меры по охране окружающей среды, а также (для производственной территории) разработка мер по снижению экологической опасности промышленной деятельности.

ФАЗА БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЯ

На фазе бизнес-планирования осуществляется сбор, обработка и анализ информации по территории, необходимой для реализации проекта развития территории, подготовка документации (градостроительной и иной), а также разработка программы развития территории как документа, уточняющего положения концепции развития территории в части направлений развития объектов недвижимости, расположенных на территории, и механизма реализации проекта развития территории.

Первым этапом фазы бизнес-планирования является сбор и анализ информации по территории - экспертиза территории в части:

- схемы границ земельных участков, расположенных на территории и прошедших государственный кадастровый учет;
- имущественно-правового статуса объектов недвижимости на территории: зарегистрированные в установленном порядке права собственности, аренды, безвозмездного и бессрочного пользования, обременения и сервитуты и др.;
- технических характеристик зданий и сооружений, расположенных на территории (технические паспорта, данные об обследованиях);
- стоимости объектов недвижимости: первоначальная балансовая, остаточная, рыночная;
- градостроительной документации по территории: генеральный план, проекты детальной планировки и другие документы, включая информацию об ограничениях строительства и охранных требованиях;
- схемы внешнего и внутреннего инженерного обеспечения территории с указанием задействованных мощностей, резервов, технических характеристик инженерных сетей и сооружений (включая степень износа), обеспечивающих энергоресурсами объекты недвижимости, расположенные на территории, а также перспектив развития системы инженерного обеспечения территории;
- информации о проведенных инженерно-геодезических изысканиях, включая сведения о состоянии почвы и возможностях строительства на территории;
- информации об экологической обстановке на территории: уровень и источники загрязнения почвы, атмосферного воздуха, водоемов (при наличии), соответствие предельно допустимой концентрации вредных веществ.

ПРОГРАММА РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ представляет собой развернутый бизнес-план реализации проекта развития территории и должен содержать:

- цели и задачи разработки программы развития территории;
- полное описание состава, структуры, использования и состояния земельных участков и объектов недвижимости на территории;
- описание текущего состояния и обоснование принципиальных решений по развитию системы инженерного обеспечения территории;
- уточненный анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков и объектов недвижимости на территории;
- общее описание предполагаемых проектов реконструкции и нового строительства (завершения строительства);
- технологический план реализации проекта развития территории: перечень подготовительных и строительных (ремонтных) работ с указанием затрат, необходимых мощностей и сроков проведения, общие сроки и объемы затрат;
- организационный план: схема управления проектом развития территории, состав и роли участников проекта;
- финансовый план: объем и обоснование доходов от реализации проекта развития территории, расчеты рентабельности и сроков окупаемости инвестиционных проектов, иные финансовые расчеты.

ФАЗА УПРАВЛЕНИЯ

Фаза управления – этап непосредственной реализации программы развития территории.

Привлечение инвесторов к реализации инвестиционных проектов на территории осуществляется агентством путем предложения на открытом рынке подготовленных, полностью сформированных объектов развития с пакетом информации, включающим:

- общие сведения: адрес, местоположение, технические характеристики, имущественно-правовой статус;
- рыночную стоимость;
- сведения о подготовленной документации, включая возможности развития, исходя из подготовленной документации;
- сведения об инженерном обеспечении объекта;
- сведения о транспортном обеспечении объекта;
- сведения о внешнем благоустройстве объекта;
- стоимость компенсации агентству затрат на подготовку объекта развития (с подтверждающими документами) и

иные условия предоставления объекта развития (положения программы развития территории);

- сведения о финансовых показателях по проекту (объем потенциального дохода, рентабельность и сроки окупаемости проекта, иные показатели).

Подготовительный этап процесса развития территории может включать:

- вновь построенные (реконструированные) агентством, полностью готовые к эксплуатации объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, а также внешнего благоустройства территории (результаты развития);

- перепрофилирование расположенных на территории объектов недвижимости, принадлежащих учредителю управления на праве собственности, в соответствии с принципом наилучшего использования, а также улучшение технического состояния, увеличение рыночной стоимости и доходности данных объектов;

- рост инвестиционной и деловой активности на территории, выражающийся в увеличении объема инвестиций в основной капитал, объемов строительства, совершаемых сделок с недвижимостью и иных показателей на территории;

- улучшение условий жизни населения территории, выражающийся в расселении коммунальных и аварийных квартир, увеличении обеспечения объектами социальной и иной инфраструктуры, росте благоустроенности территории;

- создание новых рабочих мест на территории, решение иных социальных задач;

- улучшение экологической обстановки на территории в результате высвобождения территории от промышленных предприятий, оптимизации транспортных потоков, иных мероприятий по развитию территории.

Реализация основного этапа программы развития территории агентством собственными силами и за свой счет осуществляется по объектам развития, указанным в договоре о развитии территории, права на реконструкцию (застройку, завершение строительства) которых подлежат передаче агентству на возмездных условиях.

С точки зрения агентства, реализация основного этапа программы развития территории за счет средств привлеченных инвесторов представляет собой освоение инвестиций и обслуживание территории.

На **ФАЗЕ ЗАВЕРШЕНИЯ** осуществляется окончательное оформление исполнения обязательств агентства и учредителя управления по договору о развитии территории и распределение результатов развития между участниками процесса развития территории.

Формула финансового здоровья: Стандарты управления недвижимостью: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 6. Т.8. – Казань, 2003.– С. 69-93.









НАИЛУЧШАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА – СЛЕДСТВИЕ СОГЛАСОВАНИЯ ИНТЕРЕСОВ



Айдар Галеев, кандидат экономических наук, сертифицированный управляющий недвижимостью (CPM). Head of Analytics Department компании SEGREX Development (ОАЭ, Дубай)

Уважаемый Айдар Зинурович, большое спасибо за согласие на интервью. Невозможно представить книгу по сервейингу без Вас – руководителя центра сервейинга ПАИ.

– Резерфорд говорил, чтобы идея обладала необходимой пробивной силой, она должна обладать некоторой «сумасшедшинкой». В чем была «сумасшедшинка» сервейинга – в попытке системного подхода в период неуправляемого хаоса в экономике и социальной сфере, в его инновационности, в отсутствии прецедента, следовательно, отсутствии предубежденности?

– «Сумасшедшинкой» было, пожалуй, то, что мы сразу решили не замыкаться в рамках отдельных компаний, не стали наши наработки прятать как ноу-хау, чтобы использовать их в качестве нашего конкурентного преимущества, как обычно делали все управляющие компании до нас. Мы открыто показали, что у нас есть, поделились нашим стандартами и методиками, и это конечно впечатлило и всех участников рынка, и руководство Республики. Никто **в России не ожидал, что с точки зрения теоретико-практической проработки вопросов системного управления недвижимостью Татарстан неожиданно окажется «впереди планеты всей»**.

Думаю, тут сошлось несколько моментов. С одной стороны, идея сервейинга как системного подхода отвечала на вызовы времени – в начале 2000-х годов «настало время собирать камни», разбираться с имеющимися активами. Начавшийся с 1999 года экономический рост вызвал спрос на качественные офисные, торговые, производственно-складские площади, которых до того времени не было вообще, а те, что были, находились в довольно запущенном состоянии и не соответствовали новым требованиям. Нужно было буквально поднимать их из «руин», учиться цивилизованно использовать, профессионально управлять. Отдельной заботой было введение стандартов арендных отношений, чтобы арендаторы и собственники говорили на одном языке, понимали и шли навстречу друг другу.

Поэтому совершенно не случайно, что идея сервейинга появилась в недрах Комитета РТ по делам о несостоятельности и банкроству. Именно сотрудники этого органа власти видели реальное состояние имеющейся недвижимости, ее неэффективное использование, проблемы арендаторов. Сталкивались с откровенным непониманием людей, которые привыкли всю жизнь к стандартам, так скажем, «советской торговли», действуя по приниципу «вас много, а я одна». Арендаторы должны были благодарить просто за то, что им дали возможность арендовать площади, процветали коррупционные схемы, отсутствовал элементарный сервис.

Конечно, болела душа от того, как неэффективно используются имеющиеся активы, и при этом владеющие ими предприятия находятся в банкротном состоянии. А арендаторы вынуждены были самостоятельно заниматься эксплуатацией площадей, решением своих проблем, отрываясь от своего основного бизнеса.

При этом был и другой опыт, тут мы ориентировались на практику наших партнеров из компании «Единая Арендная Система», которые начинали вести бизнес по-новому, системно, опираясь на передовой российский и зарубежный опыт. Объектов в управлении у них было много, в ручном режиме разбираться с каждым помещением и арендатором было просто невозможно. Поэтому им очень близки оказались наши идеи о необходимости системного подхода к управлению, разработке и внедрению единых стандартов управления недвижимостью.

Безусловно, мы начинали не на пустом месте. Самый пожалуй известный и авторитентный институт управления недвижимостью в мире - IREM (Institute of Real Estate Management) был основан в Чикаго еще в 1933 году. И за годы своего существования им была проделана существенная работа по популяризации и систематизации опыта управления недвижимостью.

А первые компании, профессионально управляющие недвижимостью, появились в России в середине 90-х годов. Из тех, с которыми мы тогда активно общались, можно вспомнить компании Sawatzky Property Management и Noble Gibbons (сейчас CB Richard Ellis)) в Москве и Бекар и VMB – траст в Санкт-Петербурге. Причем интересно, если в Москве это были прежде всего западные компании, пришедшие в столицу вслед за западными компаниями (арендаторами и инвесторами), то в регионах и том же Санкт-Петербурге это были отечественные компании. Крупным западным управляющим компаниям наш рынок на тот момент был просто не интересен.

Безусловно опыта у наших коллег из Москвы и Санкт-Петербурга на тот момент было больше. И мы многому научились от них.

Но нашим явным конкурентным преимуществом была возможность сосредоточиться на разработке концепции сервейинга. В отличие от других компаний, заинтересованных прежде всего в продаже собственных услуг и текущем операционном бизнесе и выделяющих ресурсы на разработку стандартов и методик своей деятельности по «остаточному принципу», **мы сразу перешли можно сказать на уровень выше – поставили задачу разработать концепцию сервейинга, которая была бы принята рынком, обществом и государством.**

– Именно благодаря готовым стандартам и методикам казанская школа сервейинга получила всероссийский резонанс – разработаны и продолжают выходить диссертации, монографии, учебники, статьи… А вот такой чисто научный подход – он родился в дискуссиях, или с самого начала планировался?

– С самого начала. Нам было сразу понятно, что нужная серьезная основа под наши действия, что без этого заручиться поддержкой рынка и властей будет невозможно.

– Стандарты управления недвижимостью от ПАИ – это классика, или применительно к сегодняшним условиям их нужно корректировать? Если да, в каких аспектах?

– Безусловно, сложно самому быть полностью объективным при оценке собственной работы. Но мне думается все же, что основные принципы, положения, подходы изложенные в данным стандартах будут еще долго сохранять свою актуальность, поскольку они основаны на основополагающих законах науки управления, передовом практическом и научно-методическом опыте.

Конечно, стоило бы обновить список законодательно-нормативных документов Российской Федерации и Республики Татарстан, на которые есть ссылки в стандартах. За 20 лет в них не раз вносились изменения и уточнения. И соответственно скорее всего необходимы изменения в самих стандартах, чтобы они больше отражали реалии действующего законодательства.

Также за эти годы появился и активно развился целый ряд явлений, процессов, которые не получили достаточного освещения в стандартах – например, коворкинги, сервисные офисы, индустриальные парки, комплексное развитие территорий, community центры, арт-пространства и т.п.

За эти годы изменились также общепринятые формы изложения подобных материалов. Для лучшего восприятия стоило бы добавить в них визуализации, диаграммы, схемы и т.п. Это в том числе помогло бы популяризации данных документов в современном мире.

– Публикации в СМИ того периода свидетельствуют, что руководство республики очень быстро и позитивно отреагировало на инновационную концепцию профессионального управления недвижимостью в государственном и частном секторе. Вас не удивил этот факт, как Вы его объяснили?

– Конечно, поддержка руководства республика была вовсе не гарантирована, хотя мы, скрывать не буду, и надеялись на нее.

Думаю, тут сошлось несколько моментов. С одной стороны, идея сервейинга как системного подхода отвечала на вызовы времени, нужно было вовлекать в хозяйственный оборот не эффективно используемые площади, решать проблемы банкротных предприятий.

С другой, **руководство нашей Республики всегда отличалось восприимчивостью к новому, к передовому. Особенно это было важно в преддверии празднования 1000-летия Казани. Например, в том числе поэтому первая IKEA вне Москвы появилась в Казани. Поэтому, когда оно увидело, что наши подходы действительно на уровне лучших стандартов отрасли, а может где-то и превосходят их, то возникла соответствующая заинтересованность и поддержка.**

С третьей, как уже говорилось выше, **мы показали в том числе свой общегосударственный подход. Наша задача была не продвинуть нас как профессионалов рынка, а показать всему рынку, как можно работать по новому, дать всем заинтересованным лицам необходимые инструменты и методы для этого.**

– Можете вспомнить, кому первому пришла эта идея, в связи с чем, как быстро и где нашлись партнеры, внедрявшие сервейинг в практику?

– Первому идея пришла - Сёмину, а также первому директору ПАИ – Жилкину. В связи с чем, уже сказал.

Из постоянных партнеров можно выделить УК «Единая Арендная Система».

Из участников группы по разработке единых стандартов и методик управления – управляющую компанию VMB-траст и Институт



Фотография из архива ASG

недвижимости из Санкт-Петербурга, а также главного аналитика Российской гильдии риэлторов Геннадия Моисеевича Стерника (ныне, к сожалению, уже покойного).

Ну, и безусловно в качестве партнеров можно назвать участников Гильдии сервеейров – некомммерческого партнерства, созданного в 2002 году как раз для внедрения концепции сервейинга в широкую практику.

– Интересный, считаю, факт обнаружился: в 1995 году Алексей Сёмин защищает диссертацию на тему «Сущность и содержание понятия «интерес» в социологии: (теоретико-методологический анализ)» и становится кандидатом социологических наук, а в 1999 году Вы становитесь кандидатом экономических наук, защитив диссертацию «Реализация государственного экономического интереса на этапе хозяйственной трансформации». Вы знали о работах друг друга?

– В 1995 году я впервые познакомился с Семиным и через пару месяцев, зная, что я учился в тот момент на отделении социологии КГУ, на кафедре которого он как раз защищался, он попросил меня помочь ему в выверке библиографических сносок в рукописи его диссертации. Поэтому о его я работе я, конечно, знал.

Знал ли он о моей – не знаю. То, что я защитился, он знал, конечно, но знал ли тему работы или тем более о ее содержании – не уверен.

– Алексей Сёмин интерпретировал интерес как способ стратификации общества, Вы доказывали, что государственный экономический интерес является движущим фактором деятельности государства по согласованию интересов отдельной личности, группы и общества в целом. Как родился замысел работы, что ей предшествовало?

– В 1996-1999 г. я учился в аспирантуре на кафедре экономики КГУ. И в тот момент в научной (да и в политической) среде было много дискуссий относительно роли государства в экономике. В начале 90-х годов роль государства в российской экономике существенно ослабла, слабость государственных институтов в том числе подрывала экономическое развитие. В то же время были еще свежи воспоминания, когда государственный левиафан в плановой экономике душил любые частные инициативы. Поэтому на практике и в научной сфере предпринимались попытки найти баланс между различными интересами различных экономических субъектов.

Лично я обратился к этой теме по совету тогдашнего завкафедрой экономики КГУ профессора, д.э.н. Мокичева Сергея Васильевича. Она в том числе соответствовала специальности, по которой я планировал защищаться - 08.00.01 «Политическая экономия».

Меня она заинтересовала в том числе своей многогранностью, поскольку фактически охватывала все сферы макроэкономической науки – от необходимости обеспечения стабильных правовых условий до проблем дефицита платежного баланса национальной экономики. А как социологу по образованию мне было интересно в том числе разобраться, что это за «зверь» такой государство, и имеет ли оно свои отдельные государственные интересы, не сводимые к интересам общества в целом.

– Читая Ваше досье в открытых источниках в интернете, я вспомнила еще одну трактовку феномена интереса – из области психологии: интерес – это избирательное стойкое позитивно эмоционально окрашенное отношение к предмету. Только так можно добиться результатов в разработке инвестиционных проектов управлении недвижимостью. Чем Вас привлекает эта сфера – управление недвижимостью?

Недвижимость – это основа национального богатства. Она окружает нас повсюду, формирует наше повседневное пространство. Это то, что мы передаем нашим потомкам и получаем от наших отцов. Как сделать наши города лучше, а жизнь комфортнее, как добиться, чтобы наша недвижимость формировала наше лучшее будущее – мне кажется это замечательная задача для любого исследователя и практика.

– У меня отец был строителем, я всегда считал, что это очень благородная профессия. И хотя я сам непосредственно не строю, я стараюсь способствовать тому, чтобы строилось, а затем успешно функционировала только самая нужная и эффективная недвижимость.

– Вы – преподаватель крупнейшего авторитетнейшего учебного заведения НИУ ВШЭ, являетесь руководителем квалификационных и научных работ, как часто ориентируете студентов на изучение собственного опыта – аренда ОКН, использование их информационных источников.

– Я много лет веду авторский спецкурс «Финансовое обеспечение девелоперских проектов», периодически являюсь руководителем квалификационных работ. Но я сторонник того, чтобы слушатели писали работы прежде всего на своем практическом опыте, и программы в ВШЭ также в общем на это нацелены. Поэтому работы по ОКН у моих слушателей конечно были, но их было не так много, поскольку и сами ОКН не занимают большой доли в имеющихся проектах, будь то управление, девелопмент или редевелопмент.

– По мнению ученых, процесс урбанизации в Европе и в большинстве других экономически развитых стран характеризуется тремя стадиями развития: концентрация населения в крупных городах; формирование городских агломераций; эффект возникновения «зеленой волны», когда горожане стремятся жить ближе к природе. Каким образом нужно выстроить политику управления недвижимостью, чтобы не

было потом пустующего жилья в мегаполисе или застроенной высотками зеленой зоны?

– В данном случае мы видимо говорим об управлении недвижимостью в широком смысле, в том чисое, включая градостроительную политику, девелопмент и редевелопмент районов и городов. В этом смысле наилучшая градостроительная политика, на мой взгляд, держится на нескольких китах.

Первый, это знания, информация. С одной стороны, есть мировой опыт развития городов, где можно увидеть ошибки, оптимальные практики и т.п. С другой стороны, есть конкретная территория, где живут люди, есть определенные хозяйственные и повседневные практики, градостроительная ситуация, состав и состояние имеющейся недвижимости, распределение прав собственности, исторические, климатические, геологические, гидрологические и т.п. условия. Это все нужно знать, исследовать. Зачастую, к сожалению, такие исследования проводятся довольно фрагментарно и не дают полной информации для принятия решений. Научная экспертиза принимаемых решений зачастую находится на довольно низком уровне.

Второй, это интересы различных групп – от проживающих тут людей и существующего бизнеса до властей разных уровней и потенциальных внешних инвесторов. Эти интересы не всегда совпадают, особенно если мы вспомним о временном аспекте. И поэтому сиюминутный интерес девелопера, заинтересованного в размещении высотки в зеленой зоне может превалировать над долгосрочными интересами развития данной территории.

В третьих, это развитость механизма выявления и согласования этих интересов. Если с одной стороны присутствует сконцентрированный организованный обладающий необходимыми финансовыми и кадровыми ресурсами интерес девелопера, а с другой общее желание большой группы неогранизованных людей, то понятно, кто обычно сильнее. Это известная проблема коллективного действия (еще называемая проблемой безбилетника), которая, кстати, тоже изучается экономической наукой.

Поэтому оптимальное государственное управление и заключается в согласовании всех этих интересов. И, казалось, сначала при чем тут моя диссертация?

Ну, и в качестве заключительного момента я бы сказал, что я не верю в утопию всеобъемлеющего знания и идельного управления. Мы – люди, наше знание ограничено и всегда таким будет, есть разные интересы, мы иногда принимаем неоптимальные решения и т.п. Человечество движется вперед, периодически спотыкаясь и ошибаясь. Поэтому невозможно выстроить политику управления, которая бы полностью исключило наличие «пустующего» жилья в мегаполисе или застроенной высотками зеленой зоны.

Вопрос в том, – стремимся ли мы ее выстроить или и так пойдет, а власть имущим виднее?

– Ваши увлечения – бег, чтение, воспитание детей? Благодаря своим увлечениям человек узнает об изменениях своего внутреннего мира: меняется отношение в литературным героям, перестает увлекать какой-то жанр и т.п. Что-то подобное происходит с Вами?

– Безусловно. Дети, например, вырастают, и ты понимаешь, что ты не можешь управлять своими детьми, как ты привык это делать ранее. И ты можешь пытаться быть самым замечательным отцом в мире, но свою долю ошибок ты тоже совершаешь. В итоге ты понимаешь, что по большому счету можешь только любить и поддерживать своих детей, как говорится и «в горе и радости». И при этом результат все равно не гарантирован…

– Что общего между управлением и искусством, ведь часто говорят об искусстве управления?

Возможно то, что и первое, и второе не является точной наукой. Есть законы передачи цвета, так же как есть и законы управления, но в итоге может выйти и Сикстинская капелла, и какая-нибудь мазня. Роль мастера/лидера и там, и там очень важна.

– Существует мнение, что нынешний высокий уровень экономического развития республики обеспечен процессами экономической трансформации девяностых и нулевых годов, какие аргументы в доказательство этого Вы бы привели для того, кто это мнение не разделяет?

Безусловно, в основе высокого уровня экономического развития республики лежит много причин. Это и серьезная промышленная и аграрная база, доставшаяся от советского периода, это и грамотная макроэкономическая политика российского государства, и благоприятная в 2000-х годах коньюнктура мировых рынков, и конечно ответственное поведение республиканских властей, бизнеса и общества в целом, которые сумели использовать имеющиеся возможности для экономического развития.

И не малую роль в этом конечно сыграли процессы экономической трансформации девяностых и нулевых годов. И речь здесь идет не только о том, что происходил переход от плановой к рыночной экономике, но и о том что в это же самое время менялся и технологический уклад. В частности произошла компьютерная информационная революция, которая в том числе изменила требования к недвижимости.

Пример из моей личной практики – в конце 80-х годов я школьником в летние каникулы два месяца работал в КПО ВС (казанское производственное объединение вычислительных систем), большом заводе, флагмане советской электроники. Я сидел на 4 этаже лабораторного корпуса, моей задачей было прикрутить отверткой 6 кондиционеров на одну печатную плату. И таких плат в одном компьютере было несколько десятков. Понятно, что современном мире такие компьютеры перестали быть востребованными, технологии производства кардинально изменились, и гигантское предприятие фактически стало банкротом. А перед нами во весь рост встала задача - как эффективно использовать площади бывшего ПО «Терминал». Но как говорится нет худа без добра, в итоге в процессе эффективной трансформации данные площади позволили многим новым бизнесам встать на ноги.

– Цитата из Вашей диссертации: Процесс трансформации – неотъемлемое свойство любой хозяйственной системы, а формы его проявления зависят от приоритетов общественного развития. Активность руководства республики, определенное бесстрашие в выборе инновационных концепций – антикризисного управления, сервейинга, агломерационного развития – это действительно ответ на социальный запрос? Получается, что инновационное мышление свойственно не только руководству республики, но и татарстанцам?

– Получается, что да. Население республики год за годом продолжает демонстрировать уникальный сплав традиций, открытости ко всему новому и готовности прилагать все усилия для достижения поставленных целей.

РАЗВИТИЕ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПОДДЕРЖКА МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ

300 ГЕКТАРОВ ЗЕМЛИ В ВЫСОКОГОРСКОМ РАЙОНЕ РТ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО СЕМЬЯМ, ИМЕЮЩИМ ТРЕХ И БОЛЕЕ ДЕТЕЙ

REPORTAL.RU
ФОРУМ ЖИЛЬЦОВ

16 февраля 2012

Сегодня при поддержке президента РТ Рустама Минниханова принято решение, согласно которому компания «ASG» передаст Казани 300 гектаров земель в Высокогорском районе Татарстана. Эти земли будут выделяться под индивидуальное строительство семьям, имеющим трех и более детей.

Сегодня же было подписано соответствующее соглашение о государственно-частном партнерстве между мэрией Казани и инвестиционной группой «ASG» о совместной деятельности по развитию казанской агломерации и участии группы в работе по восстановлению и реконструкции исторического центра города.

Всего до Универсиады 2013 года компания намерена полностью восстановить 17 зданий в историческом центре Казани, в частности, на улицах Карла Маркса, Тукая и Старо-Татарской слободе. Все 17 зданий находятся в собственности города. Как сказал сегодня на брифинге сам Семин, его компания намерена вложить в реставрацию 5 млрд. рублей.

ASG ПЕРЕДАЛА ДЛЯ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ КАЗАНИ 300 ГА СВОИХ ЗЕМЕЛЬ В СОСЕДНЕМ РАЙОНЕ

интерфакс
INTERFAX

17 февраля 2012

Многодетные семьи в Казани получат бесплатные земельные участки на территории соседнего Высокогорского района Татарстана благодаря подписанному в четверг соглашению о частно-государственном партнерстве между мэрией и инвестиционной группой компаний ASG (Казань).

Согласно документу, который подписали мэр Казани Ильсур Метшин и глава ASG, группа передает городу в муниципальную собственность 300 гектаров своих земель в соседнем районе под индивидуальное строительство семьям, имеющим трех и более детей, сообщает пресс-служба муниципалитета.

«Таким образом, Казани, практически, удастся решить проблему выделения земли многодетным семьям», – сообщил на церемонии мэр. По его словам, таких семей в городе начитывается 3204, с заявлением о выделении земли обратились уже более 1300 семей, но в Казани для всех желающих земли нет.

В пресс-службе напомнили, что обеспечение многодетных семей землей выполняется в рамках реализации инициативы Президента РФ и во исполнение республиканского закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Татарстана» и соответствующего постановления муниципалитета. На бесплатный участок могут претендовать граждане, имеющие трех и более детей до 18 лет, в том числе неродных (пасынки, падчерицы) и приемных.

В Казани размер участка определяется из расчета 600 кв. метров на семью с тремя детьми, на каждого следующего дополнительно выделяется по 100 кв. метров. Максимальная площадь участка – 2000 кв. метров.



МНОГОДЕТНЫЕ «ЦЕЛИННИКИ» ИЗ ВЫСОКОГОРСКОГО РАЙОНА: «НУЖНА ИНФРАСТРУКТУРА И ЦЕЛЕВАЯ ПРОГРАММА!»

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

2 февраля 2021

В Татарстане буксует государственная программа помощи многодетным семьям «О содействии развитию жилищного строительства». Мало того, что очередь за бесплатными участками растянулась на годы, за 9 лет реализации программы землю не получила и половина семей, а те, что получили – не могут начать строительство.

К сожалению, вопрос создания коммунальной инфраструктуры на выделенных участках по-прежнему остается острым, – подтвердили в исполкоме. – Это тот случай, когда полномочия муниципалитетов не обеспечены источниками финансирования. При этом строительство подъездных дорог, прокладка газопровода или канализации, обеспечение электричеством – сложный вопрос для республиканского бюджета, не говоря уже о муниципальном. Несмотря на это, исполнительный комитет города непрерывно ведет работу по решению вопросов обеспечения территорий инженерной инфраструктурой.

Руководитель исполкома Высокогорского района Дамир Шайдуллин также неоднократно говорил, что в Высокогорском районе в решении проблемы обеспечения инфраструктурой земель, выделенных многодетным, может помочь реализация концепции развития земельных активов крупнейшего собственника земли в окрестностях Казани – ASG.

Как пояснили в Инвестиционной группе компаний ASG, которая в 2012 году передала республике более 350 га земли в Высокогорском районе для обеспечения участками многодетных Казани, в собственности компании есть участки в поселке Каймары. В рамках реализации проектов на участках в собственности компании под ИЖС создается необходимая инженерная инфраструктура за счет собственных средств компании, с учетом возможности компенсации данных затрат в процессе реализации участков. Следующим этапом развития данной территории, говорят в ASG, планируется малоэтажная застройка, с сопутствующей инфраструктурой, объектами обслуживания населения, рабочими местами. И вот за счет этого прилегающие территории также должны стать более привлекательными для жизни.

БЕЗ БАНКА И ПЕРЕПЛАТ: НА ЗЕМЛИ «КОТТЕДЖНОГО ПОЯСА» КАЗАНИ ДАЛИ БЕСПРОЦЕНТНУЮ РАССРОЧКУ

БИЗНЕСONLINE

19 июня 2020

Осознав в самоизоляции плюсы загородного жилья перед квартирами, горожане стали интересоваться приобретением земли под строительство дома. Растущий спрос на покупку ИЖС на фоне непростой ситуации в экономике Инвестиционная группа компаний ASG поддержала беспроцентной рассрочкой сроком до трех лет на участки в своих поселках. Сэкономив сотни тысяч рублей, покупатель может раньше начать стройку дома рядом с Казанью.

ASG ЗАВЕРШАЕТ ГАЗИФИКАЦИЮ ПОСЕЛКА КАЙМАРЫ, НА ОЧЕРЕДИ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

БИЗНЕСONLINE

20 ноября 2018

Инвестиционная группа компаний ASG продолжает развивать свои территории в рамках инфраструктурного проекта казанской агломерации. Одним из самых значимых видов работ при развитии территорий под индивидуальную жилую застройку, кроме устройства дорог и электросетей, - газификация.

Стартовавшие в июле работы по газификации поселка Каймары Высокогорского района сегодня близки к завершению. За четыре месяца подрядчиком ASG построены 4 газораспределительные установки и проложено 6 км газопровода. В результате газ подведен к трем массивам, предусмотренным утвержденным проектом планировок территории Каймар, - «Озерный», «Лесной» и «У поселка», общее число участков в данных массивах - 1500.

По словам директора по развитию территорий ASG Рината Аисова, все монтажные работы подрядчик планирует завершить до конца года с тем, чтобы весной осуществить врезку в магистральную трубу и начать подключение частных домов.

Наличие дороги с твердым покрытием, электрификация, а теперь и газификация Каймар являются значимым событием в развитии казанской агломерации, обеспечивающей возможность проживания на лоне живописной природы с городским уровнем комфорта.

«Сидя в самоизоляции, люди поняли, что в четырех стенах квартир многоэтажек не так сладко. Зародился массовый интерес, который совпал с непростой ситуацией в экономике. Поэтому компания пошла навстречу тем, кто хочет, но по разным причинам откладывает покупку земли в пригороде Казани», — объясняет причину вывода на рынок загородной недвижимости нового продукта директор по развитию территорий ASG Ринат Аисов.

Условия рассрочки максимально прозрачны. Минимальный первоначальный взнос при покупке участка в поселке Каймары Высокогорского района или поселке Каипы Лаишевского района составит 10%. Оставшуюся сумму покупатель выплачивает равными долями в течение трех лет.

ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО КАК ЭФФЕКТИВНЫЙ ИНСТРУМЕНТ СОТРУДНИЧЕСТВА ОРГАНОВ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА



Научно-практическая конференция «Государственно-частное партнерство как эффективный инструмент сохранения объектов культурного наследия России» состоялась 11 февраля 2013 года. Мероприятие началось с пресс-тура по объектам ASG в историческом центре Казани – здания Адмиралтейской конторы (ул. К. Маркса, 17), усадьбы Шакир-солдата (ул. Г. Тукая, 16), гостиницы «Амур» (ул. Московская,70), дома Землянова (ул. Московская, 37) –, где в тот момент полным ходом шли восстановительные работы.

Пленарная часть конференции прошла в Казанской ратуше. Экспертные оценки моделям ГЧП и тому варианту, что реализован в Казани, дали представители профильных Комитетов Государственной Думы и Совета Федерации Федерального Собрания РФ, Министерства культуры РФ.

С приветствием к участникам конференции обратился Президент РТ Рустам Минниханов: «Тема, которая сегодня обсуждается, актуальна не только для Республики Татарстан, Российской Федерации». Опыт республики в сфере сохранения культурного наследия начал формироваться с момента создания по инициативе первого Президента РТ М. Шаймиева Республиканского фонда возрождения памятников истории и культуры РТ.

Реализовать масштабные проекты, подобные Болгару и Свияжску, удалось благодаря государственно-частному партнерству. Опыт республики и группы компаний ASG invest получил широкий резонанс, в течение уже 11 лет, минувших со дня конференции, выходят публикации, в которых этот казанский феномен является объектом исследования. «Частные предпринимательские инициативы в сфере исторического наследия являются идеальным симбиозом креативного



ведения бизнеса и гражданской ответственности личности перед историей своего города. В Казани подобная тенденция сохраняется, и есть надежда, что объекты с историческим прошлым будут актуальны и в настоящем» – пишет источник от 2023 года.

Участникам конференции, в числе которых российские и зарубежные специалисты в сфере реставрации и сохранения культурного наследия из Москвы, Санкт-Петербурга, Самары, Нижнего Новгорода, Омска, Вероны (Италия), была представлена предыстория этого масштабного проекта.

Подписав 16 февраля 2012 года соглашение с мэрией Казани о государственно-частном партнерстве для совместной деятельности по развитию Казанской агломерации и участия ASG в работе по восстановлению и реконструкции исторического центра города, компания приступила к восстановлению объектов, число которых в конечном итоге выросло до 26.

К началу Универсиады 2013 года необходимо было восстановить конструктив объектов, фасады и кровлю, облагородить территорию. В практику сотрудничества вошли регулярные обходы исторического центра руководством компании во главе с Президентом Республики Татарстан Рустамом Минниханом и мэром Казани Ильсуром Метшиным.

Практическим разделом конференции стала выставка «Спасенная красота: историческая и эстетическая целостность реставрационной политики МИА», знакомящая участников, в числе которых были представители Росреставрации, крупнейших российских и зарубежных музеев, преподаватели профильных вузов, с результатом реставрации произведений искусства из коллекций Большого собрания изящных искусств ASG.

Участники мероприятия отметили, что прохождение конференции, посвященной государственно-частному партнерству в деле охраны культурного наследия, в столице Татарстана глубоко символично. Руководство Татарстана уже доказало, что сохранение и приумножение культурного наследия в республике считают делом государственной важности. Особо они подчеркнули профессионализм организаторов конференции, сумевших собрать круг ведущих экспертов, выступления которых были не только полезными, но и поучительными, что может содействовать сохранению большого числа памятников культуры.

РУСТАМ МИННИХАНОВ, ПРЕЗИДЕНТ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

НАУЧНАЯ РЕСТАВРАЦИЯ ОБЪЕКТА ТРЕБУЕТ БОЛЬШИХ ФИНАНСОВЫХ ЗАТРАТ, НЕПОДЪЕМНЫХ ДЛЯ СУБЪЕКТОВ РФ. ДЕФИЦИТ СРЕДСТВ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ВОССОЗДАНИЯ МНОГОЧИСЛЕННЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ОБЪЕКТОВ КАЗАНИ, НЕВОЗМОЖНО УСТРАНИТЬ БЕЗ ПРИВЛЕЧЕНИЯ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ В РАМКАХ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЁРСТВА ВОССТАНАВЛИВАЮТСЯ ДЕСЯТКИ ОБЪЕКТОВ В КАЗАНИ. ГОРОДОМ ЗАКЛЮЧЕНО СОГЛАШЕНИЕ И РАЗРАБАТЫВАЮТСЯ ИННОВАЦИОННЫЕ МЕТОДЫ С ГРУППОЙ КОМПАНИЙ ASG, КОТОРАЯ РЕСТАВРИРУЕТ ОДНОВРЕМЕННО 26 ОБЪЕКТОВ – НАИБОЛЕЕ ЦЕННЫХ В АРХИТЕКТУРНОМ И ИСТОРИЧЕСКОМ ОТНОШЕНИИ.

МИНТИМЕР ШАРИПОВИЧ ШАЙМИЕВ, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СОВЕТНИК РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ТО, ЧТО СЕЙЧАС ДЕЛАЕТСЯ ПО СОХРАНЕНИЮ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА КАЗАНИ, ДА ЕЩЕ И ЗА ТАКОЙ КОРОТКИЙ ПЕРИОД ВРЕМЕНИ – ЭТО ОГРОМНЫЙ ШАГ К ОБРЕТЕНИЮ ДУХОВНОСТИ.

ПРИМЕЧАТЕЛЬНО, ЧТО, МЕНЯЯ ОБЛИК ЭТИХ ГОРОДОВ, МЫ СТАНОВИМСЯ ДРУГИМИ, СТАНОВИМСЯ ЛУЧШЕ, МЫ ОБРЕТАЕМ ДУХОВНОСТЬ. ПОЖАЛУЙ, ЭТО ДАЖЕ ВАЖНЕЕ И ДОРОЖЕ ВОССТАНОВЛЕННЫХ ПАМЯТНИКОВ, ПОТОМУ ЧТО ВОЗРОЖДАЕМСЯ МЫ САМИ И НАШЕ ОБЩЕСТВО.

ИЛЬСУР МЕТШИН, МЭР Г. КАЗАНИ

СЕГОДНЯ ДАЖЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ МИНИСТЕРСТВА КУЛЬТУРЫ ПРИЗНАЛИ, ЧТО В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НЕТ АНАЛОГОВ НАШЕМУ ОПЫТУ, И ОНИ ХОТЕЛИ БЫ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЕГО В СВОЕЙ РАБОТЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТОРОВ. Я ОТДЕЛЬНО ХОЧУ ПОБЛАГОДАРИТЬ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ГРУППУ КОМПАНИЙ ASG. ОНИ НЕ ТОЛЬКО ВОССТАНАВЛИВАЮТ ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР, НЕ ТОЛЬКО ВОЗРОЖДАЮТ КАЖДОЕ ЗДАНИЕ, НО СЕГОДНЯ, БЛАГОДАРЯ ИХ РАБОТЕ, В КАЗАНИ ПОЯВИЛАСЬ ШКОЛА РЕСТАВРАТОРОВ.

УЧАСТИЕ ASG В ПРЕЗИДЕНТСКОЙ ПРОГРАММЕ РЕКОНСТРУКЦИИ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА

ASG ПОДВОДИТ ИТОГИ 100 ДНЕЙ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА

REPORTAL.RU ФОРУМ ЖИЛЬЦОВ

4 июня 2012

Более 4 месяцев прошло с тех пор, как между мэрией Казани и Инвестиционной группой компаний ASG было подписано соглашение о государственно-частном партнерстве в рамках программы Президента Республики Татарстан по возрождению исторического центра Казани.

За это время проведена большая работа по оформлению необходимой документации: по большинству объектов уже получены охранные обязательства, заключен договор с Казанским государственным архитектурно-строительным университетом, имеющим соответствующую лицензию на научно-исследовательские, изыскательские и проектные работы по реставрируемым памятникам. Получены разрешения Министерства культуры РТ по зданиям на ул.К.Маркса, 11/12 и ул.К.Маркса, 17 на проведение первого этапа работ по сохранению культурного наследия.

Также специальным тиражом выпущен путеводитель по объектам ASG в историческом центре. В нем опубликованы исторические справки по каждому из объектов, современные и архивные фотографии. Карта будет распространяться в государственных организациях, учреждениях науки и культуры.

В ходе рабочих выездных совещаний с ходом работ по восстановлению зданий в центре Казани ознакомились Президент РТ Минниханов Р.Н., мэр города Казани И.Р.Метшин, Министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Ирек Файзуллин, Министр культуры РТ Айрат Сибагатуллин. Высокой оценкой деятельности компании стали слова помощника Президента РТ Олеси Балтусовой: «На сегодняшний день преференций у инвесторов нет. Обладать памятниками архитектуры скорее вопрос престижа, как антикварной коллекцией, например. Идеальный инвестор такого плана – Алексей Сёмин, относящийся к объектам культурного наследия именно как к дополнению к своей и без того крупной коллекции антиквариата»

ГРУППА ASG УЖЕ ВЛОЖИЛА В ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР КАЗАНИ 2,5 МЛРД. РУБЛЕЙ ИЗ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ 5 МЛРД. РУБЛЕЙ

30 мая 2013

БИЗНЕСONLINE

К Универсиаде ASG будет издан спецвыпуск журнала «Супермаркет недвижимости». В нем будут представлены объекты, реставрируемые компанией в историческом центре Казани, для желающих арендовать помещения. При этом к потенциальным арендаторам будет требование – их бизнес должен соответствовать «антуражу казанской старины», воссоздаваемому в реставрируемых объектах.

Компания инвестировала в реконструкцию и строительство в историческом центре Казани чуть более половины средств из планируемых 5 млрд рублей.

НА СЕМИ ОБЪЕКТАХ ASG ПРОДОЛЖАЮТСЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЕЩЕ НА ДВУХ НАЧНУТСЯ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ

БИЗНЕСONLINE

8 августа 2017

Инвестиционная группа компаний ASG продолжает плановые восстановительные работы на семи объектах. С начала мая в ходе регулярных пресс-туров компания заявляла о своих планах по завершению восстановительных работ и последующей передаче арендаторам нескольких объектов в историческом центре Казани. Среди них есть объекты культурного наследия городского и регионального значения – дом Ажгихина (ул. Пушкина, 38), главный дом усадьбы Урванцовых (ул. К.Маркса, 11), номера Михайлова (ул. Лобачевского, 3) – и просто исторические здания, не имеющие статуса ОКН, но формирующие историко-архитектурный ландшафт города, например, дома №84 и 86 по ул. Г.Тукая.

В отличие от работ первого этапа, когда в рамках президентской программы восстановления исторического центра Казани ASG в формате государственно частного партнерства с мэрией города наводила порядок на всех 26 переданных ей зданиях: убирала напластования мусора, скопившиеся в домах и на прилегающей территории в течение десятилетий, вела противоаварийные работы, восстанавливала фасады и кровлю, теперь в каждом здании индивидуальный характер работ. Он диктуется состоянием объекта, наличием предметов охраны, исторической планировочной структурой, проектом приспособления и т.д.

Так, прежде, чем восстанавливать доходный дом купца Михайлова, необходимо укрепить фундамент здания, глубина его составляет всего 0,6 метра. Для трехэтажного здания с множеством пристроев, каким оно стало в начале XX века, этого совершенно недостаточно. Поэтому на объекте работает специальная техника, осуществляющая усиление основания фундамента до состояния, позволяющего выдержать трехэтажное здание, в котором разместится многофункциональный центр

В ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, ВОССТАНОВЛЕННЫЙ ASG В ФОРМАТЕ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА, ВЕРНУЛАСЬ ЖИЗНЬ

БИЗНЕСONLINE

30 апреля 2019

Накануне Международного дня памятников и исторических мест (по инициативе ИКОМОС отмечаемого 18 апреля) в доме архитектора Коринфского, восстановленном ASG, разместилось представительство крупной страховой компании. Теперь объект культурного наследия регионального значения не только украшает исторический центр Казани, но и является полноценным объектом социальной инфраструктуры.

В процессе восстановительных работ, проведенных ASG, было выявлено, что дом, относимый к объектам классицистической архитектуры второй половины XIX века, имеет в своей структуре объемы XVIII века, которые в течение десятилетий обрастали пристроями, кардинально менявшими его облик. Но несмотря на многочисленные изменения его историческое лицо проступает весьма отчетливо, к тому же удалось сохранить часть декора, например, вазоны, отреставрированные в мастерских ASG и украшающие теперь фасад здания.

Не меньший объем работ был проведен и внутри здания, начиная с уборки многолетних залежей мусора и комплекса противоаварийных мероприятий.



КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ ASG В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ В 2020–2024 ГОДАХ И НА ПЕРИОД ДО 2040 ГОДА

СТРАТЕГИЧЕСКАЯ ДИАГНОСТИКА: ОЦЕНКА РЕАЛИСТИЧНОСТИ НАМЕЧЕННЫХ ЦЕЛЕЙ

Инвестиционная группа компаний ASG с 2005 года реализует инвестиционный проект по ленд-девелопменту в Казанской агломерации, в состав которой входят территории г. Казани, Высокогорского, Верхнеуслонского, Лаишевского, Зеленодольского, Пестречинского, Рыбно-Слободского районов. На сегодняшний день компанией сформирован земельный банк объемом более 25 тыс. га.

Половину этих территорий, наиболее привлекательных с точки зрения доступности и возможностей освоения, предлагается вовлечь в строительство, преимущественно жилую застройку, что, по нашим оценкам, обеспечит возведение до 2024 года 1,85 млн кв. м жилья, а в период 2025-2040 годов дополнительно 12,31 млн кв. м.

Часть этих территорий (площадью 1,8 тыс. га) уже включена в границы населенных пунктов, на них разрабатываются проекты застройки и начинается их реализация в партнёрстве с застройщиками .

В соответствии с концепцией по другой части территорий предлагается провести процедуру изменения категорий (сейчас это с/х):

– в земли населенных пунктов – 7,59 тыс. га;

– в земли промышленности 1,0 тыс. га;

– 15,1 тыс. га планируется оставить в землях для сельхозиспользования, но ввиду низкого плодородия почв по мере роста спроса на них со стороны населения разрешить использование их в качестве дач, территорий садоводства и огородничества, а плодородные земли - для фермерских хозяйств малой площади (от 1 га, по варианту «дальневосточного гектара»).

Проекты концепции сгруппированы по направлениям застройки территорий:

· исторический центр г. Казани;

· территории в районах г. Казани;

· присоединённые к г. Казани восточные территории (в 2006 году);

· участки в прилегающих к Казани районах РТ.

Для возможности комплексного освоения подготовленных в рамках концепции территорий для застройки максимальным числом застройщиков, ASG разработала механизмы реализации проектов с минимальными затратами застройщика на его запуск и привлечение проектного финансирования, предоставляя земельные участки для застройки с возможностью расчета построенными площадями. Это позволит снизить «порог входа» и даст возможность участвовать в процессе большому числу застройщиков, что будет способствовать формированию цивилизованного рынка жилья.

Кроме того, при последовательной реализации принципов государственно-частного партнерства в этой сфере, учитывая приоритетность задач создания условий для строительной отрасли России, представляется возможность включить подготовленные в Казанской агломерации участ-

ки в федеральные проекты финансирования дорожного строительства и объектов социальной инфраструктуры, что в свою очередь повысит привлекательность строительной отрасли Республики Татарстан.

В результате реализации предложений первого этапа Концепции (до 2024 года) предполагается достижение следующих результатов:

— предоставление готовых площадок для застройщиков;

— дополнительный ввод 1,85 млн кв. м жилья;

— ввод 477,7 тыс. кв. м нежилого фонда;

— увеличение собираемых налогов до 1,99 млрд руб. ежегодно (в республиканский и муниципальные бюджеты);

— создание дополнительных 12,6 тысяч рабочих мест на период строительства и 14,1 тысяч рабочих мест после реализации проекта.

Для успешной реализации проекта и достижения поставленных задач необходимо утвердить дорожные карты проектов в рамках государственно-частного партнерства и оказать следующую поддержку со стороны государства:

1. подготовка необходимых документов и включение данных площадок в федеральные и республиканские программы по строительству подводящей дорожной, инженерной и социальной инфраструктуры для начала масштабной комплексной застройки;

2. утверждение упрощённых регламентов согласования документов по планировке территорий и приведение градзонирования в соответствие с данными проектами;

3. закрепление кураторов по проектам в профильных органах власти г. Казани и Республики Татарстан, администрациях г. Казани и районов РТ;

4. субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам, проектному финансированию;

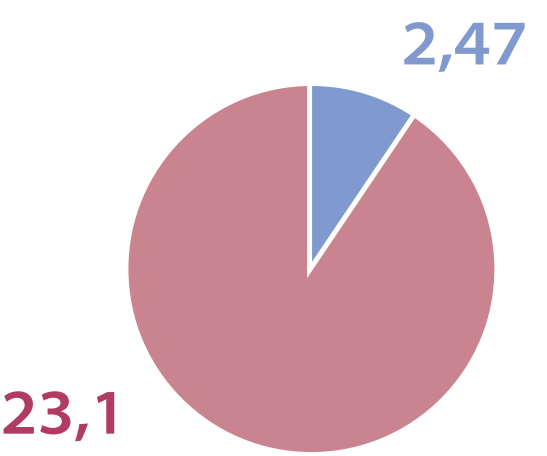
5. реализация совместных мероприятий с Минсельхозом РТ и муниципальными районами по развитию фермерских хозяйств и агротуризма.

ДИНАМИКА И СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ ASG В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ В 2020 -2024 ГОДАХ И НА ПЕРИОД ДО 2040 ГОДА

Стратегия развития земельных активов ИГК ASG разработана в рамках реализации глобального инвестиционного проекта компании, начало которого было положено в 2005 году. За этот период в Казанской агломерации сформирован банк земельных активов общей площадью более 25, 5 тыс. га.

В рамках реализации концепции часть территорий около **7,5 тыс. га планируются к включению в населенные пункты и земли под промышленные объекты**.

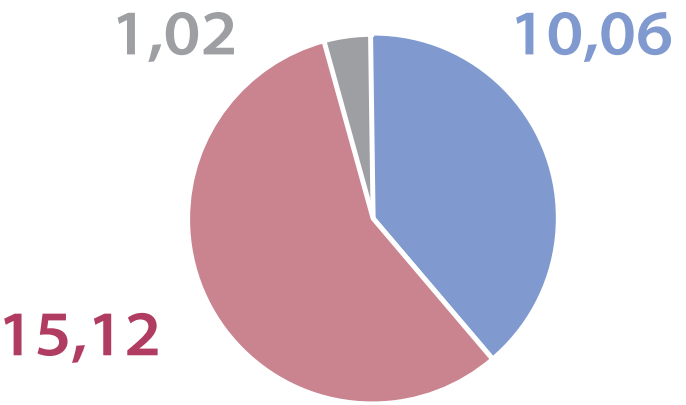
Земельный банк ASG на начало реализации концепции 2020 г.



ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ТЫС. ГА
ЗЕМЛИ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ, ТЫС. ГА

Земли населенных пунктов, га		**Земли сельхозназначения, га**	
Казань	1840	Верхнеуслонский район	14199
Верхнеуслонский район	153	Лаишевский район	3750
Лаишевский район	122	Высокогорский район	2412
Высокогорский район	353	Зеленодольский район	1416
		Рыбно-Слободский район	924

Распределение земель по категориям по итогам реализации концепции 2040 г.



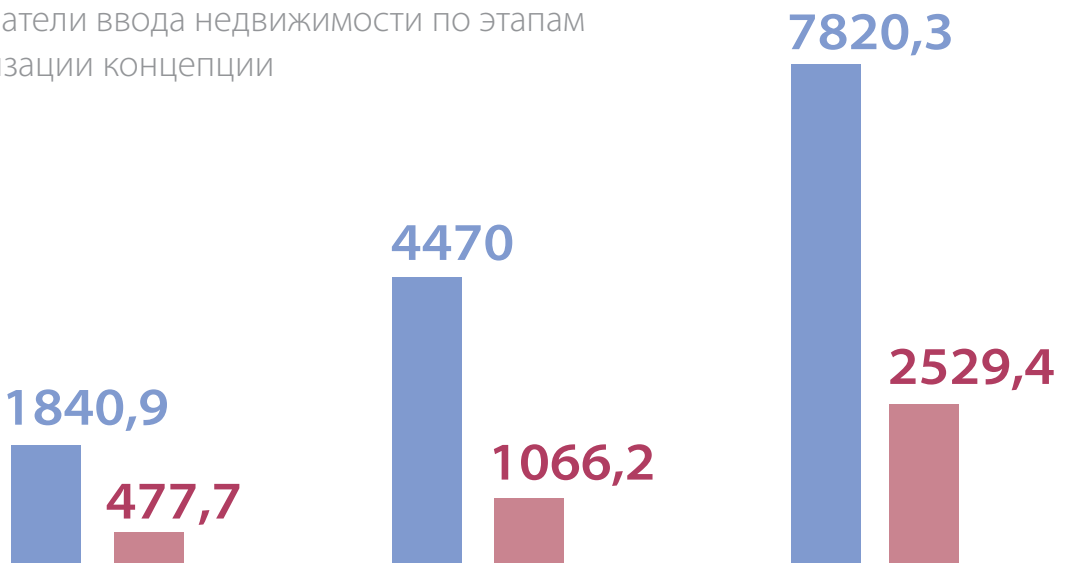
ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ТЫС. ГА
ЗЕМЛИ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ, ТЫС. ГА
ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТЫС. ГА

	Земли населенных пунктов, га	Земли промышленности, га	Земли сельхозназначения (сад-во, усадьбы, фермы), га
Казань	1840		
Верхнеуслонский район	2266	223	12086
Лаишевский район	2736	110	1136
Высокогорский район	1856	35	909
Зеленодольский район	1111	655	305
Рыбно-Слободский район	245		679

Оставшиеся **15,1 тыс. га планируется использовать без перевода их из категории земель сельхозназначения** для развития агротуризма, фермерства и садовых обществ.

Реализация застройки на данных территориях позволит ввести в эксплуатацию более 14,2 млн кв. м жилой недвижимости.

Показатели ввода недвижимости по этапам реализации концепции



1 ЭТАП (2020-2024 гг.)

2 ЭТАП (2025-2030 гг.)

3 ЭТАП (20230-2040 гг.)

ПЛОЩАДЬ ЖИЛОГО ФОНДА, ТЫС. $М^2$
ПЛОЩАДЬ НЕЖИЛОГО ФОНДА, ТЫС. $М^2$

Показатели ввода недвижимости по этапам реализации концепции						
	1 этап (2020-2024 гг.)		2 этап (2025-2030 гг.)		3 этап (2030-2040 гг.)	
	Жилая, тыс. кв. м	**Нежилая**, тыс. кв. м	**Жилая**, тыс. кв. м	**Нежилая**, тыс. кв. м	**Жилая**, тыс. кв. м	**Нежилая**, тыс. кв. м
Казань	1 822,5	345,7	4 213,5	868	3111	432,4
Верхнеуслонский район	0	5,4	0	53,5	1 470,0	476,3
Лаишевский район	0	13,2	121,1	109,9	1 689,5	228,0
Высокогорский район	0	8,4	64,8	8,4	737,7	67,2
Зеленодольский район	15	105,0	52,2	26,4	665,1	1 325,5
Рыбно-Слободский район	18,4	0	18,4	0	147,0	0
Итого:	**1 840,9**	**477,7**	**4 470**	**1066,2**	**7820,3**	**2 529,4**

СТРОИТЕЛЬСТВО КАК ОТРАСЛЬ «БЫСТРОГО РОСТА»

Строительство как один из наиболее эффективных способов вывода экономики из рецессии требует наличия подготовленных к застройке земельных участков.

Реализация настоящей концепции позволит в кратчайшие сроки (не более одного года) задействовать данный механизм, исходя из потребностей строительной отрасли, и полностью снять дефицит строительных участков для массового жилищного строительства в Казанской агломерации на ближайшие десятилетия с потенциальной **возможностью строительства на период 2020-2040 года до 14,2 млн кв. м жилья**.

График строительства будет определяться реальным платежеспособным спросом населения, поэтому спрогнозирован на указанных в концепции уровнях.

Развитие проектов нового жилищного строительства на незастроенных территориях привлекательно для девелоперов по следующим причинам:

– низкая стоимость земли;

– значительный размер участков, удобный для консолидации рабочей силы и техники на длительное время и упрощающий управление строительством;

– отсутствие прав третьих лиц, обременений и ограничений, ускоряющее процесс согласований и выхода на строительную площадку.

Для покупателей новое жилье на незастроенных территориях привлекательно по следующим причинам:

– низкая стоимость — для россиян это один из самых значимых факторов при покупке жилой недвижимости;

– наличие новых инженерных коммуникаций;

– близость природных территорий.

ASG основывает свои предложения **исключительно на земельных массивах, находящихся в собственности ASG, а также обладает 15-летним опытом в реализации собственных проектов в этих направлениях**.

Все плановые показатели ввода жилья на 2020-2024 годы базируются на проектах ASG с высокой степенью проработанности и поэтому являются реалистичными, а расчетные показатели основываются на аналогичных показателях ранее разработанных и реализованных проектов.

Концепция имеет целью представить конкретное технико-экономическое обоснование планируемых мероприятий и дорожные карты по их достижению, а также информацию о реализованных ASG проектах как доказательство реалистичности запланированных мероприятий.

РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ ASG ПО ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИЙ 2005-2020 ГГ.

В целях восстановления объектов исторической части г. Казани в преддверии Универсиады-2013 на основании заключенного 16 февраля 2012 года Соглашения о государственно-частном партнерстве между мэрией г. Казани и Инвестиционной группой компаний ASG по развитию Казанской агломерации и восстановлению исторического центра г. Казани, ASG было передано на реставрацию 26 аварийных зданий.

– в мае 2012 г. переданы земельные участки площадью 300 га под программу поддержки многодетных семей, что позволило в кратчайшие сроки дать старт данной программе;

– переданы для муниципальных нужд земельные участки общей площадью 30,4 га в границах проекта планировки жилого комплекса «Светлая Долина»;

– в полном объеме и в установленные сроки выполнены взятые обязательства по реконструкции 26 объектов в историческом центре г. Казани к Универсиаде-2013 (фасад, кровля, благоустройство);

– ликвидированы пустыри в центре города, на их месте построены 6 новых зданий к Универсиаде-2013 в соответствии с соглашениями о сотрудничестве и совместной деятельности (улицы: Бутлерова, 25, Петербургская, 19, Московская, 52, Нариманова, 14, Худякова, 15, Худякова 12, общей площадью 33,5 тыс. кв. м);

– всего инвестировано в объекты в историческом центре г. Казани 2,7 млрд руб.;

– в октябре 2016 г. дополнительно переданы 53 га земельных участков под программу поддержки многодетных семей;

– в партнёрстве с застройщиками разрабатывается концепция освоения территорий исторического центра площадью более 10 га, а также городских участков под жилую и деловую застройку;

– проведена масштабная подготовительная работа по развитию присоединенных территорий г. Казани: за счет собственных средств и на основании постановлений Исполкома г. Казани разработаны 12 проектов планировок территорий и проект улично-дорожной сети, связывающий все эти проекты в единую структуру и интегрирующий ее в дорожно-транспортную сеть Казани. **Безвозмездно** переданы в муниципальную собственность земельные участки под школу и детские сады в разрабатываемых проектах;

– осуществляется комплексное освоение территорий в Высокогорском, Лаишевском, Верхнеуслонском районах, разработаны детальные проекты планировок на территорию более 550 га, за счет собственных средств осуществляется строительство дорог, инженерных сетей, обеспечены площадки для ведения жилищного строительства для застройщиков и частных лиц;

– проведен детальный анализ территорий ASG в Казанской агломерации и разработана концепция освоения территорий на площади более 25 тыс. га.



ПРИНЦИПЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ЗАЛОЖЕННЫЕ В ОСНОВУ КОНЦЕПЦИИ:

1. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ РАЗНООБРАЗИЕ

Принцип функционального разнообразия предполагает соседство зданий и помещений различных видов использования: жилой застройки — с объектами торговли и услуг, отдыха и досуга, образования и здравоохранения, офисами и малыми производствами.

Равномерное распределение жилья, общественно-деловой и рекреационной инфраструктуры по территории города обеспечивает широкому кругу пользователей пешеходную доступность самых разнообразных объектов. Размещение этих объектов в составе жилых кварталов и зданий не просто расширяет спектр товаров и услуг повседневного и периодического спроса, но и создает новые рабочие места. Принципиально важно также включение в состав жилой застройки офисов и малых производств: формируется городская среда, где «все под рукой». Сокращение продолжительности ежедневных перемещений на работу, учебу, за покупками позволяет горожанам освободить время для отдыха и досуга, самореализации и саморазвития. Снижение потребности в использовании личного автотранспорта способствует уменьшению заторов на дорогах, снижению объемов вредных выбросов в атмосферу и повышению акустического комфорта в открытых городских пространствах.

Концепцией наряду с жилым фондом предусматривается необходимый для обеспечения потребностей формируемых жилых районов объем нежилого фонда, проектируемый как в составе жилых комплексов, так и в формате обособленных объектов, в зависимости от наличия вблизи застраиваемых территорий мест приложения труда выделяются дополнительные зоны общественно-деловой и производственно-складской застройки.

2. ПЛОТНОСТЬ И ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ МАСШТАБ

Плотная застройка* создает условия для роста функционального разнообразия территории, обеспечивая высокий поток посетителей объектов торговли и услуг. Такая застройка позволяет эффективно использовать земельные ресурсы и за счет высокой концентрации жителей на территории формирует объем пассажиропотока, обеспечивающий экономическую целесообразность развития маршрутов общественного транспорта.

Однако высокой плотности застройки недостаточно для формирования качественной городской среды. Ключевое значение имеют ее приспособленность к пешеходным перемещениям и сомасштабность человеку, определяемые расстояниями пешеходной доступности и дистанциями, значимыми для эффективного взаимодействия людей в городском пространстве.

Компактное расположение зданий и объектов городской инфраструктуры на пешеходных дистанциях между ними в сочетании с высокой плотностью населения создает условия, когда горожане интенсивно используют открытые городские пространства. Это содействует развитию сферы торговли и услуг, повышению уровня социального контроля и расширению возможностей для социального взаимодействия, обмена знаниями, развития инноваций** и участия жителей в принятии решений о выборе направлений городского развития.

*

Исследования показывают, что высокая плотность населения стимулирует инновационную деятельность. Количество патентов, выданных в городах с плотностью населения свыше 2 тыс. чел./ км², таких, как Бостон и Нью-Йорк, сопоставимо с количеством, выданным в крупных научно-технических кластерах, таких, как Кембридж или Кремниевая долина.

**

Исследования показывают, что принципы компактного развития города обеспечивают уменьшение расходов на строительство и содержание объектов общественной инфраструктуры на 10–20 %

Концепцией предусмотрен принцип уменьшения плотности застройки территорий по мере удаления от ядра агломерации.

1. Исторический центр – застройка с учетом ограничений по высотности ПЗО г. Казани и Кремля

2. г. Казань в границах существующих жилых районов – плотная многоквартирная застройка – 20 тыс. кв. м /га

3. Присоединенные к г. Казани территории район «Восточная дуга» Преимущественно плотная многоквартирная застройка 7-10 тыс. кв. м/га с включением зон для индивидуальной и блокированной жилой застройки – 1 тыс. кв. м /га

4. Территории удаленностью до 10 км. от г. Казани и крупных административных центров, зон концентрации рабочих мест – средне- и малоэтажная жилая застройка 5-7 тыс. кв. м/га с включением зон для индивидуальной и блокированной жилой застройки – 1 тыс. кв. м/га

5. Территории удаленностью более 10 км. от г. Казани и крупных административных центров, зон концентрации рабочих мест – индивидуальная и блокированная жилая застройка – 1 тыс. кв. м/га

3. СВЯЗАННОСТЬ И КОМФОРТ ПЕРЕМЕЩЕНИЙ

Уровень связанности объектов и территорий города между собой определяется разнообразием и удобством (в том числе временем преодоления) ведущих к ним маршрутов, ориентированных на перемещения пешком, на общественном транспорте, автомобиле и пр. Высокий уровень связанности позволяет экономить время, затрачиваемое на перемещения по городу, и тем самым повышает территориальную доступность объектов торговли и услуг.

Выделяемые в рамках концепции территории под комплексную застройку обеспечены подъездными путями либо привязаны к реализации заложенных в генплан. г. Казани, схемы территориального планирования РТ и муниципальных районов планов по развитию дорожной сети. Наличие подготовленных и утвержденных в рамках реализации концепции проектов застройки территорий позволит ускорить реализацию данных планов, благодаря возможности получить дополнительное финансирование в рамках нацпроектов. Концепцией учитываются планы по развитию дорожной сети, в частности строительства платной скоростной автомагистрали М-12, и создание вокруг нее зоны перспективного развития – общественно деловой и производственно-складской застройки.

4. СОХРАНЕНИЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

ASG реализует масштабную программу по сохранению объектов российского культурного наследия, которая является проявлением социальной ответственности компании и характеризуется высокой надежностью вложений.

С 2012 года ASG реализует целый ряд перспективных инвестиционных проектов в центре Казани с общим объемом инвестиций более 6 млрд рублей в рамках соглашения о государственно-частном партнерстве с мэрией Казани.

Компании было передано в собственность 26 исторических зданий с условием их реставрации. Проект является уникальным как по числу зданий, переданных одному инвестору, так и по срокам реализации. Теперь эти особняки, среди которых объекты культурного наследия федерального и регионального значения, украшают исторический центр города.

Уже к середине 2016 года государственной комиссией были приняты три объекта – дом Жарова (ул. Баумана, 42), Дом приемов (дом Банарцева) и дом архитектора Коринфского (ул. К. Маркса, 18 и 16). В настоящее время эти объекты сданы в долгосрочную аренду, как и планировалось, интерес к ним проявляют крупные компании, для которых размещение штаб-квартиры в историческом центре является условием репутационного менеджмента, или объекты туристской инфраструктуры.

В настоящее время полностью завершены восстановительные работы на 8 объектах, идут переговоры по сдаче их в аренду.

Открытие Дома приемов ASG (ул. К. Маркса, 18), в котором на основе Большого собрания изящных искусств ASG восстановлены исторические интерьеры, состоялось 16 февраля 2017 года встречей двух мэров – Парижа Анн Идальго и Казани – Ильсура Метшина





Дом Банарцева
Жилой дом архитектора М.П. Коринфского, XVIII в., сер. XIX в.
Архитектор В.И. Кафтырев

Реализация программы восстановления исторического центра, инициированная Президентом РТ Рустамом Минниханом, не только спасла многие архитектурные шедевры от небытия, сделала историческую часть Казани комфортной и безопасной, но и полностью оправдала лозунг, избранный ASG для данной программы, – «Возродим Старую Казань!». В числе восстановленных объектов, некоторые из которых воспринимались рядовой советской застройкой, были обнаружены творения известных архитекторов, и благодаря усилиям наших специалистов город имеет теперь вновь выявленные объекты культурного наследия.

Закрывая Второй всероссийский фестиваль «Архитектурное наследие», прошедший в Казани в мае 2019 года, президент Союза архитекторов России Николай Шумаков назвал программу восстановления исторического центра города выдающимся проектом, и 26 объектов ASG занимают в нем достойное место.

Время доказало эффективность механизма государственно-частного партнерства в решении таких сложных масштабных задач, как восстановление объектов культурного наследия. Именно такой формат взаимодействия позволяет в наибольшей степени реализовать потенциал частнопредпринимательской инициативы при сохранении интересов государства с обоюдной ответственностью за конечный результат – сохранение и передачу последующим поколениям лучших образцов материальной культуры России.

С 2013 компания формирует долгосрочный инвестиционный проект сети усадеб в Московской области, где были созданы оптимальные условия для инвестиций в рамках программы «Усадьбы Подмосковья». В результате победы на аукционах по льготной аренде усадеб ASG передано пять старинных усадеб - В.И. Аигина (Талицы, Пушкинский район), Черкизово, Пущино-на-Наре, Тарасково, Зенино,– с условием обязательной реставрации. Уже через два года пилотный объект программы – усадьба В.И. Аигина – сдана в эксплуатацию.

Концептуальный подход компании к сохранению объектов культурного наследия заключается в том, что компания восстанавливает не только экстерьеры, но и интерьеры исторических зданий и усадеб. Наполнение интерьеров подлинными предметами мебели и декора осуществляется на основе коллекций Большого собрания изящных искусств, история которого началась с 1994 года. В целях атрибуции, реставрации, научного структурирования коллекций создан Международный институт антиквариата с реставрационными мастерскими, в которых работают профессиональные реставраторы в области живописи, мебели, бронзы, часов и т.д.

В 2011 году открыт Выставочный центр Международного института антиквариата, в котором экспонируются наиболее ценные предметы коллекции и куда открыт доступ всем желающим, число которых ежегодно растет.

5. ДОСТУПНОСТЬ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Для обеспечения возможности комплексного освоения территорий максимальным числом застройщиков ASG разработала механизмы реализации проектов с минимальными затратами застройщика на запуск проекта.

Участки для застройки передаются застройщикам с расчетом квадратными метрами после завершения строительства. Это позволит снизить порог входа и даст возможность участвовать в процессе максимальному числу застройщиков, что также будет способствовать формированию цивилизованного рынка жилья.

6. ВОВЛЕЧЕНИЕ В ОБОРОТ СЕЛЬХОЗТЕРРИТОРИЙ

В рамках реализации концепции в землях для сельскохозяйственного использования планируется оставить 15 тыс. га. Ввиду низкого бонитета и по мере роста спроса на них со стороны населения целесообразно предусмотреть использование данных земель под садоводство и огородничество, а земли с высоким бонитетом - под фермерские хозяйства малой площади – от 1 га, по варианту «дальневосточного гектара». Это позволит создать условия для развития более 6 тыс. фермерских хозяйств усадебного типа и стимулировать развитие агротуризма в республике.

За счет мер поддержки и доступных условий предоставления участков планомерно вовлечь в сельхозоборот земельные участки, освоение которых сегодня затруднено.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ ASG ПО ЛЕНД-ДЕВЕЛОПМЕНТУ ПРЕЗЕНТОВАН В КАБИНЕТЕ МИНИСТРОВ РТ

26.10.2020

24 ОКТЯБРЯ В КАБИНЕТЕ МИНИСТРОВ РТ ДИРЕКТОР ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ ASG РИНАТ АИСОВ ПРЕДСТАВИЛ ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ASG В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ.

Основные положения концепции направлены на решение важнейших социально-экономических задач – стабилизацию цен на жилье и гармоничное развитие территорий, входящих в казанскую агломерацию – Лаишевский, Зеленодольский, Верхнеуслонский, Пестречинский, Рыбно-Слободский и Высокогорский муниципальные районы.

Земельный банк, находящийся в управлении компанией, составляет свыше 25 тыс. га, практически половину его ASG предполагает использовать под жилую застройку, что даст возможность к 2024 году возвести 1 млн 840 тыс. квадратных метров жилья, а в среднесрочной перспективе – к 2030 году – дополнительно еще 4 млн квадратных метров.

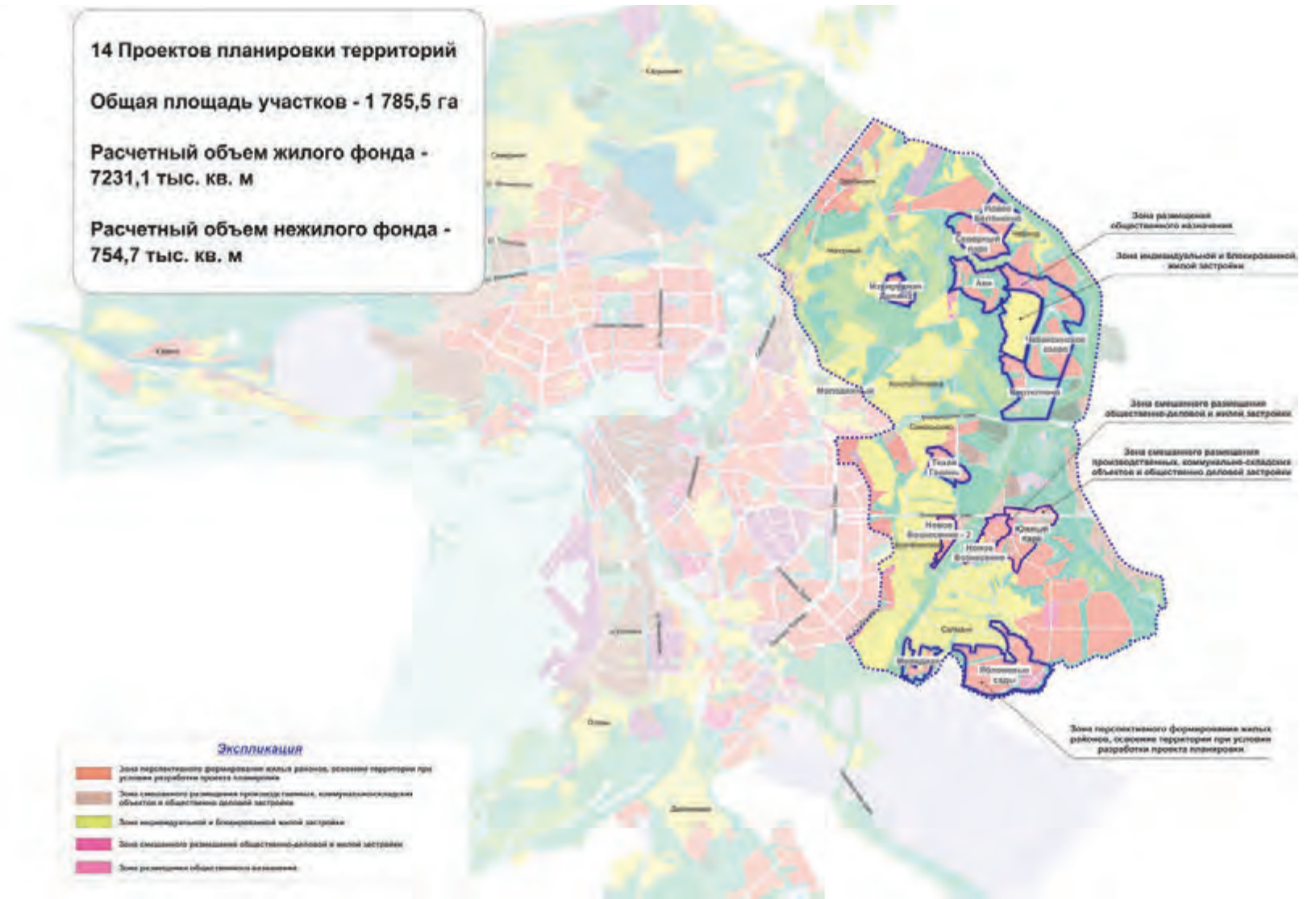
Основываясь на агломерационном подходе, ASG отводит часть территорий под объекты социальной, дорожной инфраструктуры, объекты производственно-деловой застройки.

В рамках одного из основных направлений деятельности компании – инвестиций в сохранение объектов культурного наследия – и в соответствии с концепций развития исторического центра Казани - ASG намеревается вернуть восстанавливаемым ею в формате государственно-частного партнерства с мэрией Казани особнякам (26 объектов) - жилую функцию, а первые этажи использовать под туристическую инфраструктуру. Подобный опыт имеется не только в столице, но и в российских городах-миллионниках Екатеринбурге, Нижнем Новгороде, Ростове-на-Дону и др. Это предложение компании нашло поддержку в Министерстве строительства РТ. По проектным расчетам за счет этого в историческом центре г. Казани можно ввести более 35 тыс. кв. м жилья.

Особое внимание докладчик обратил на необходимость развития территорий, присоединенных к Казани в 2006 году, так называемую, «Восточную дугу», имеющую суще-



Разрабатываемая концепция развития территорий ASG в Казанской агломерации является продолжением системной работы по ленд-девелопменту, которую компания ведет с 2005 года



Концепция развития территорий ASG в Казанской агломерации 2020 г.: проекты на присоединенных территориях в г. Казани

ственный потенциал по вводу жилья – порядка 7 млн кв. м – а также 700 тыс. кв. м нежилого фонда.

В настоящее время компания ведет разработку проектов планировки территорий в соответствии с утвержденным генпланом, и обращает внимание на необходимость оперативного рассмотрения вопроса об отражении в проекте Правил землепользования и застройки Казани на данных территориях жилых зон, что значительно сократит сроки начала освоения территорий.

Наличие подготовленных к строительству площадок и меры поддержки по сокращению затрат на инфраструктуру позволят существенно увеличить объемы ввода и стабилизировать цены на жилье.

Концепция определяет перспективы муниципальных районов, входящих в казанскую агломерацию – Верхнеуслонского, Высокогорского, Зеленодольского, Лаишевского, Пестречинского, Рыбно-Слободского – предлагая использовать управляемые ею земельные участки частично под жилую застройку, преимущественно малоэтажную, а также под производственные и общественно-деловые объекты, что значительно компенсирует такие негативные явления, как маятниковая миграция, уменьшение численности сельского населения и т.п.

Существенную часть территорий – порядка 15 тыс. га – предполагается оставить в землях сельскохозяйственного назначения для развития фермерского хозяйства и агротуризма. В рамках этой программы предлагается формировать для фермеров участки от 1 га с возможностью размещения жилого дома и хозяйственных построек, по аналогии с дальневосточным гектаром.

КОНЦЕПЦИЮ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ASG В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ ПРЕЗЕНТОВАЛИ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАСТРОЙЩИКАМ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

26.04.2021

22 и 23 апреля в Санкт-Петербурге прошла конференция для федеральных и региональных застройщиков. Событие ориентировано на топ-менеджеров компаний-застройщиков и девелоперов. Организаторы – федеральная консалтинговая компания «Манн, Черемных и партнеры», а также крупнейшие застройщики Санкт-Петербурга и один из идеологических лидеров российского рынка жилой недвижимости LEGENDA Development. Спикером от Республики Татарстан выступила Инвестиционная группа компания ASG в лице директора по развитию территорий Рината Аисова.







На конференции состоялся диалог с фокусом на развитие отрасли, где обсудили технологии и инструменты для формирования новых принципов девелопмента.

Эксперт и директор по развитию территории ASG Ринат Аисов презентовал проект комплексного развития их территории в Казанской агломерации, предусматривающий подготовку площадок под комплексную жилую и производственно-деловую застройку. Застройщикам были презентованы уже готовые мастер-планы территорий, предусматривающие смешанную жилую застройку, места приложения труда, объекты отдыха и рекреации, соц.инфраструктуру, участки под будущее развитие, обсуждались возможные формы сотрудничества по проектам в агломерации. Среди прочего были затронуты такие актуальные вопросы, как рост цены на жилье и миграции в регион, современные подходы строительства, а также создание комфортной городской среды. Большое количество вопросов от заинтересованных в работе в Казани девелоперов было связано с местными нормативами проектирования и процедурой согласования проектной документации в регионе.

Пригласив федеральных и региональных девелоперов работать и инвестировать в Татарстан, эксперт отметил, что руководство республики и города заинтересовано в качественных и сбалансированных проектах развития территории, они создают все условия для возможности их реализации. И в настоящее время ASG ведет активную работу по их подготовке.

В дополнение к презентованной концепции ленд-девелопмента, руководитель компании «Аванпроект» Рустем Яхин рассказал о комплексных подходах к развитию территорий, строительству сетей и созданию комфортной инфраструктуры для жизни внутри агломераций на примере проектов ASG «Яблоневые сады», проекта «Большой Зеленодольск».

РИНАЛЬДО И АРМИДА (ФРАГМЕНТ)

Валансьен, Пьер-Анри де
XVIII век
Холст, масло. 46×73 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2149



ИГОРЬ МАНН: «ПРАКТИКИ ASG СТАНУТ ЗОЛОТЫМ СТАНДАРТОМ ДЛЯ ДРУГИХ ЛЕНДЛОРДОВ»

24.02.2021

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

КАК ДОВОЛЬНЫЙ КЛИЕНТ МОЖЕТ СТАТЬ ДРАЙВЕРОМ ПРОДАЖ ЗАСТРОЙЩИКА, КАКИЕ КОНЦЕПЦИИ ЗАСТРОЙКИ ВЫЗВОЛЯТ ВОСТОЧНУЮ ЧАСТЬ КАЗАНИ ИЗ ТРАНСПОРТНОГО КОЛЛАПСА И ПОЧЕМУ КРУПНЫЙ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЕЦ ПРЕДПОЧЕЛ СОЦИАЛЬНО ОРИЕНТИРОВАННЫЙ ПОДХОД ЛЕГКОЙ НАЖИВЕ — ЭТИ И ДРУГИЕ ВОПРОСЫ СТРАТЕГИИ ЛЕНД-ДЕВЕЛОПМЕНТА ОБСУДИЛИ УЧАСТНИКИ НЕДАВНЕГО ВОРКШОПА. ИНИЦИАТОРАМИ ВСТРЕЧИ СО СПЕЦИАЛИСТАМИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ГРУППЫ КОМПАНИЙ ASG ВЫСТУПИЛИ ЭКСПЕРТЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА — КОМПАНИЯ «МАНН, ЧЕРЕМНЫХ И ПАРТНЕРЫ». КОМАНДА КОНСУЛЬТАНТОВ ПРЕДСТАВИЛА РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ РЫНКА И СВОИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ РАЗРАБОТАННОЙ ASG КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ. СОВМЕСТНО С АРХИТЕКТОРАМИ, РАЗРАБАТЫВАЮЩИМИ ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ, СТОРОНЫ ГОВОРИЛИ О ПРИОРИТЕТНЫХ НАПРАВЛЕНИЯХ В РАБОТЕ.



Игорь Манн — маркетер, спикер, издатель, автор более 30 книг по девелопменту и маркетингу, сооснователь компании «Манн, Черемных и Партнеры»

Фото: vk.com/mannmarketing

«КОМПАНИЯ ЗАДАСТ НОВУЮ ПЛАНКУ В РАБОТЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ»

Открывая встречу, команда компании «Манн, Черемных и Партнеры» представила результаты исследований рынка, а также свои рекомендации по реализации разработанной ASG Концепции развития Казанской агломерации. Как уже писало «Реальное Время», федеральные эксперты девелопмента и маркетинга обсудили перспективы развития территорий в отреставрированном особняке ASG на Карла Маркса, 18.

Команда консультантов проанализировала новый генплан татарстанской столицы, обсудила гипотезы сценариев развития территорий, будь то центр города или периферия, привела примеры комфортной жилой и рекреационной среды и факторы повышения привлекательности территорий для девелоперов. Подробно разобрала участки из земельного банка ASG и представила выводы об их инвестиционной привлекательности и градостроительном потенциале.

Как отметили сами эксперты, для них это стало новым опытом работы с обладателем крупнейшего земельного банка в Татарстане (в активе собственника около 25 тыс. га земли и порядка 400 тыс. кв. м недвижимости).

У компании «Манн, Черемных и партнеры» ушло шесть недель на подготовку к проекту: знакомство с территориями и объектами ASG, изучение нового генплана города, анализ объемов строительства и продаж жилья в Казани, определение потенциала земельных участков и факторов развития конкурентной среды.

По итогам исследования аналитики представили современные подходы к развитию агломераций через формирование локальных градостроительных центров. Привели примеры эффективных и неудачных проектных решений в городах России, Европы и США, а заодно представили гипотезы сценариев освоения территорий в Казани. Рекомендовали, как создать конкурентную и самодостаточную среду с точками приложения труда, комфортную для жизни и досуга.

Эксперты, в частности, сегментировали площадки ASG по возможному формату и очередности освоения: участками первой очереди освоения под комплексную жилую застройку стали часть территории Восточной дуги, часть проекта «Большой Зеленодольск», территории Высокогорского и Лаишевского районов, имеющие хорошую транспортную доступность или конкретные решения по ее улучшению. По прогнозам экспертов, освоение данных участков позволит вводить до 475 тыс. кв. м жилья ежегодно и по завершении освоения позволит обеспечить жильем до 200 тыс. человек и создать 88 тыс. рабочих мест.

Особое внимание специалисты уделили территориям для рекреационной инфраструктуры, созданию на участках ASG своего рода туристических колец, дающих дополнительные преимущества и повышающих ценность новых жилых кварталов поблизости.





— Воркшоп с ASG был новым опытом для нашей команды: мы еще не работали с лендлордами такого объема и с таким ассортиментом лотов. Социально ответственный подход компании к своим участкам импонирует, — поделился впечатлениями по итогам встречи Игорь Манн, сооснователь компании «Манн, Черемных и партнеры». — Уверен, практики ASG станут золотым стандартом для других лендлордов. Компания задаст новую планку в работе с земельными участками разного предназначения — для девелоперов, бизнеса, жителей.



Объемная модель застройки

ПЕРВАЯ КОНКРЕТИКА ПО ПРОЕКТУ «БОЛЬШОЙ ЗЕЛЕНОДОЛЬСК» И ПРИНЦИПЫ, ЗАЛОЖЕННЫЕ В ЕГО ПРОЕКТИРОВАНИЕ

С презентацией разработанной концепции комплексной застройки площадки ASG в Осиновском сельском поселении в рамках проекта «Большой Зеленодольск» выступили эксперты компании «Параметрика» (Москва). Бюро подготовило мастер-планы на территорию первого этапа застройки — 314 га.

— Мы обратились за свежим взглядом к специалистам не из Казани, чтобы посмотреть со стороны, какие принципы здесь можно применить. Поскольку проект крупный и значимый для республики, хочется спроектировать и реализовать его не по накатанной, а использовать самые современные подходы в создании комфортной городской среды, — отметил директор по развитию территорий ASG Ринат Аисов.

Здесь специалисты запроектировали более 900 тыс. кв. м жилья, 634 тыс. кв. м производственно-складской застройки (для обеспечения рабочих мест), школы на 3 672 места, детсады на 1 040 мест, а также объекты досуга и обслуживания населения.

Открывая презентацию, представитель «Параметрики» Иван Сухих остановился на основных принципах и ценностях, на которые компания опирается при разработке любого мастер-плана. В активе бюро десятки крупных известных проектов общей площадью свыше 7 млн кв. м комфортного жилья, рассказал представитель компании Иван Сухих:

— Клиент первым делом смотрит на локацию и цену, а мы пытаемся дать ему в мастер-плане другие ценности, за которые он позже, когда погружается, платит и растет как клиент. Он может купить себе при выросте следующую квартиру, более просторную, в этой локации — это называется карьера клиента. И клиент становится вашим драйвером продаж.

По его словам, самый важный параметр — квартальность. У россиян все еще сказывается советская ментальность, когда любое пространство воспринимается как общественное место. В то же время в нас сильна любовь к заборам, которыми каждый дом пытается огородить территорию. Однако современные принципы создания кулуарной среды или комьюнити совсем иные, говорит эксперт. Дом сам по своей форме должен формировать такое пространство, его внешние стены — это та часть здания, которая выходит на улицу, где первые этажи занимает стрит-ретейл, а внутренние — двор со своей средой для жильцов.

Второй принцип — организованная парковка. При этом нужно иметь в виду — среднестатистический россиянин с ипотекой и недорогим автомобилем не может позволить себе подземный паркинг, как и квартиру, в доме, где он есть.

— Нужно формировать парковочные зоны, которые не будут выглядеть как огромные «Ашаны», которые убьют все благоустройство. Надо очень тонко работать: с одной стороны, организовать качественную пешеходную среду, с другой — обеспечить ее правильными решениями с точки зрения паркования.

По вопросу пешеходных зон спикер отметил, что в жилом квартале следует избегать участков, где можно разогнаться — скорость автомобилей во дворах не должна превышать 30 км/ч. На территориях рассмотренных участков ретейл на

первых этажах зданий нужно ориентировать на активные зоны, где есть постоянный трафик, например, в местах, близких к остановкам, школам, детским садам: «Это очень важно, район не может существовать без правильно скомпонованного ретейла». При реализации большого проекта на 50 тыс. кв. м жилья и более нужно заранее продумывать поэтапный ввод самой необходимой социальной инфраструктуры: «Хорошо, когда с первой очередью ЖК сдается детский сад. Он является драйвером добавочной стоимости. Плохо сдавать с маленькой очередью большую школу — она может быть не заполнена». Начинать стройку нужно с той стороны, где подведены сети, при этом важно зонировать ее так, чтобы техника и рабочие не мешали жизни микрорайона.

При этом мастер-план должен быть ориентированным на пешехода, житель должен доминировать.

При создании микрорайона важно соблюдать иерархию общественных пространств с учетом интересов разных групп, чтобы было место и где детям поиграть, и где с девушкой погулять, чтобы людям не приходилось уезжать из своего микрорайона в центр города за этими функциями.

Кроме того, важно снижать стоимость квадратного метра, отметил спикер. Этой цели можно добиться за счет сбалансированного подхода в планировке квартир.

Другой член команды «Параметрики» Дарья Муромская рассказала об обязательных элементах для всех мастер-планов: «Это бульвар, который является зеленым каркасом микрорайона и на который мы нанизываем какие-то прогулочные сценарии. Далее мы нанизываем на него разные площади — плазы, которые могут иметь разные тематики». На центральной площади можно ставить елку, готовить катки зимой. Туда могут приехать фуд-треки.

По поводу спортивных зон Дарья высказала такую идею: «Мы предлагаем создать единую спортивную зону, где будут и футбольные, волейбольные и другие поля. Там жители будут встречаться и общаться, чтобы во дворах было не шумно».

Дома на участках будут разной высотности — это позволит разбавить монотонность застройки и ориентироваться в районе будет намного проще. Доминанты будут располагаться в шахматном порядке.

СИСТЕМНАЯ РАБОТА ЛЕНДЛОРДА — НОВЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ В РЕГИОНЕ

Консультанты отметили, что собственнику такого огромного банка земель необходима общая стратегия работы с территориями — это позволит создать сбалансированную комфортную среду по объемам жилья, социальной инфраструктуре и местам приложения труда. К тому же это соответствует принципам полицентричного развития Казанской агломерации, которые заложены в генплане. От концепции «центр-периферия» город должен перейти к концепции создания локальных градостроительных центров, между которыми будут сформированы тесные устойчивые связи, подчеркивают эксперты:





— Конечный покупатель жилья — не тот, кто купит, а тот, кто там будет жить. Ему важна качественная среда, для него комфорт будет заканчиваться на остановке общественного транспорта, — отмечает Иван Сухих.

> **— Наша задача в проекте состояла в том, чтобы найти сферы пересечения интересов между ASG, девелоперами, городскими и республиканскими властями, — отметил Андрей Овчинников, руководитель проекта и направления «Стратегии» «Манн, Черемных и Партнеры». — В результате были сформированы подходы и предложены инструменты, которые позволят привлечь в проект сильных партнеров для создания конкурентной и комфортной жилой среды. Эксперты считают, что уже в ближайшее время благодаря системной работе ASG в Казань могут зайти несколько федеральных застройщиков, до настоящего времени испытывающих трудности с подбором готовых участков под застройку.**

Автор: Василя Ширшова, Татьяна Новикова

«Манн, Черемных и Партнеры» — федеральная консалтинговая компания в области девелопмента, маркетинга и повышения эффективности бизнес-процессов.
Проектное бюро «Параметрика» (Москва) — экспертная команда архитекторов, проектировщиков, дизайнеров, программистов, в портфолио проекты более чем на 7 млн кв. м жилой недвижимости, клиенты компании — «Эталон», «Самолет Девелопмент», «Брусника» и другие.

АЛЕКСЕЙ СЁМИН: «ВРЕМЯ, КОГДА НУЖНО РАЗБИТЬ КУБЫШКУ, НАСТАЛО!»

БИЗНЕСONLINE

28.04.2021 Интервью

«У КАЗАНИ ЕСТЬ ОГРОМНОЕ БОГАТСТВО, ОСОЗНАТЬ КОТОРОЕ НИКТО НЕ ХОЧЕТ. ТАКОГО БОГАТСТВА НЕТ В ЕВРОПЕ! ЭТО ОГРОМНЫЕ НЕЗАСТРОЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ В ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЕ», — ГОВОРИТ ОСНОВАТЕЛЬ ASG АЛЕКСЕЙ СЁМИН. ОН РАССКАЗАЛ, ПОЧЕМУ КАТЕГОРИЧЕСКИ ПРОТИВ И КОТТЕДЖЕЙ В ГРАНИЦАХ КАЗАНИ, И «ЧЕЛОВЕЙНИКОВ» ЗА ГОРОДСКОЙ ЧЕРТОЙ. О ТОМ, РАССЧИТЫВАЕТ ЛИ ДЕРЖАТЕЛЬ ГИГАНТСКОГО ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКА РЕАЛИЗОВАТЬ ЕГО ЗА 140 МЛРД РУБЛЕЙ И КАК ОТНОСИТСЯ К ЗВАНИЮ «ЛЕНДЛОРД», — В ИНТЕРВЬЮ «БИЗНЕС ONLINE».

РЕАЛИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКА: ТРИ ВЕЛИКИХ ТАТАРСТАНЦА И «РАЗБИТИЕ КУБЫШКИ» СЁМИНА

— Алексей Владимирович, мы встречаемся впервые за несколько лет, пусть и дистанционно, и наш разговор проходит на фоне активных «подвижек» вашего земельного банка. Долгое время он лежал спокойно, без какого-то ярко выраженного движения. И вдруг в прошлом году ваша компания представляет масштабную программу освоения 25 тысяч гектаров земли вокруг Казани. Что случилось — почему группа ASG активизировалась в реализации этих активов?

— Дело в том, что формированием земельного банка ASG начала заниматься с нулевых годов, то есть уже без малого 20 лет. И, понятно, делалось это не для того, чтобы просто собрать некие земли и законсервировать их, нет. Деятельность вели с той целью, чтобы создать действительно сбалансированный пул земельных массивов, которые могут быть положены в основу развития Казанской агломерации, когда для этого придет время.

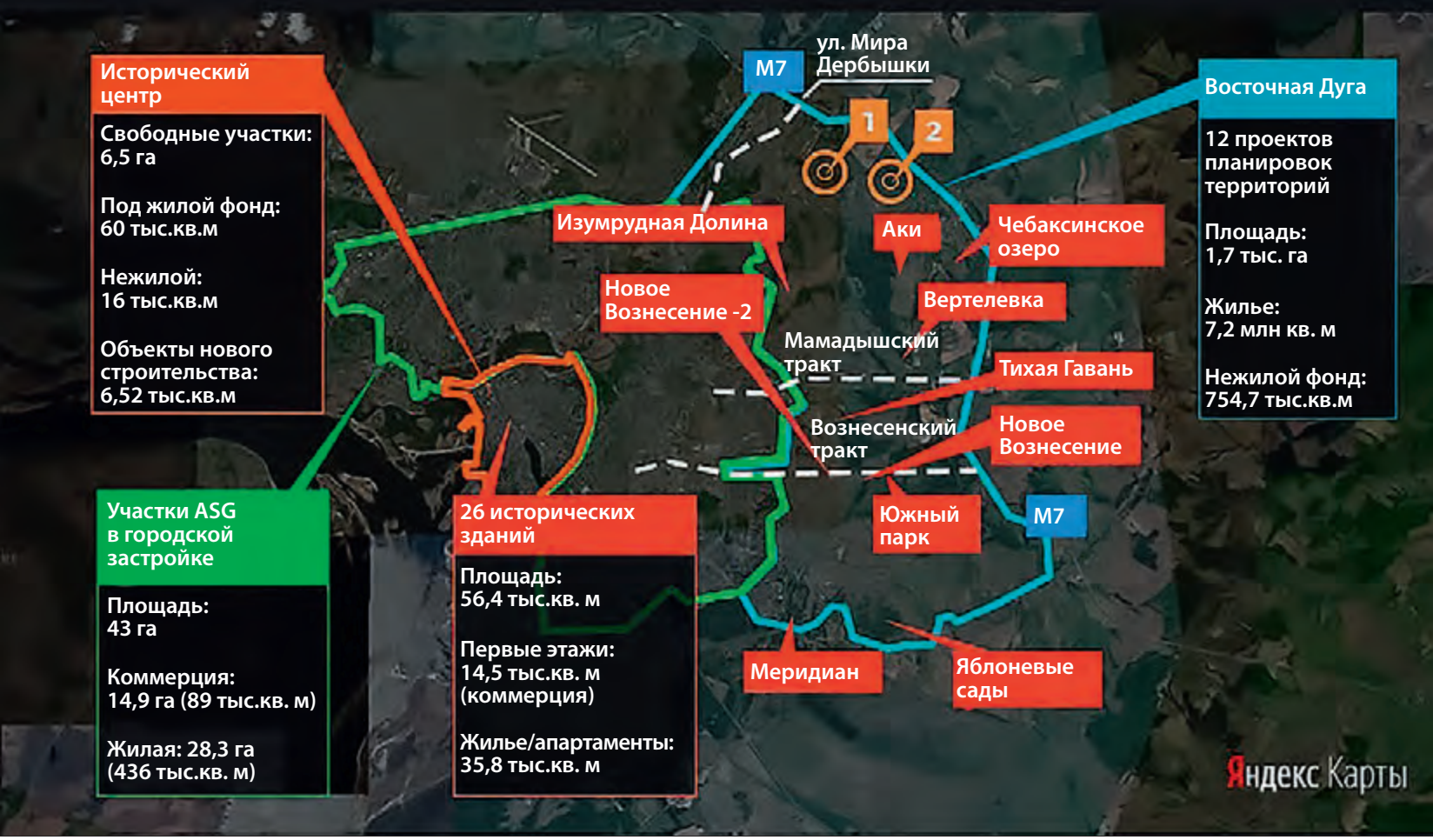
Если посмотреть интервью, которое я давал в рамках онлайн-конференции в 2012 году, понятие «Казанская агломерация» тогда мало кто воспринимал серьезно. И то, что эта тема до сих пор не реализована в виде законодательных актов, — огромный минус для развития экономики и строительного рынка города Казани и прилегающей территории.

Почему мы говорим о реализации земельного банка именно сейчас? Сложилась уникальная ситуация: на стро-

ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ ASG В ГРАНИЦАХ КАЗАНИ И ПЛАНЫ ОСВОЕНИЯ

Проекты планировок территорий:

1. Северный парк
2. Новое Белянкино



Данные на 2021 год

ительную отрасль как локомотив развития экономики и выхода экономики из кризиса обратили внимание на всех уровнях власти, прежде всего на федеральном. Об этом сказал Путин, дальше это стало реализовываться в рамках проводимой государственной политики. Я считаю, что Татарстан фактически стал регионом номер один для отработки и реализации всех этих подходов — во-первых, с чисто формальной точки зрения: три великих татарстанца возглавили соответствующее направление. Президент Татарстана является руководителем рабочей группы и непосредственно на систематической основе докладывает об этом на Государственном Совете. Причем его вес таков, что его инициативы — в частности по апартаментам, миграционным делам и так далее — облекаются в законопроекты по поручениям президента России. То есть это уже дальше реализуется. Уникальная возможность... Вице-премьером правительства Российской Федерации назначен Марат Хуснуллин, который, соответственно, в кратчайшие сроки... Я вообще не знаю, есть ли еще такие примеры, когда действительно в нужное время и в нужном месте оказался этот человек. Вот что стоит вопрос льготной ипотеки? Это же помогло полностью реанимировать страшнейшую ситуацию не в строительстве, а в экономике в целом! Ну и, наконец, Ирек Файзуллин на посту министра строительства России.

Гениальность Рустама Нургалиевича в том, что он «нашел», вырастил и Хуснуллина, и Файзуллина, его теперь слышит и Владимир Путин. Хуснуллин пришел на свое место с уже готовыми рецептами и сумел предложить их в нужное время и в нужном месте. Гениальность Файзуллина — в четкой и методичной реализации этих планов. Он является сподвижником Хуснуллина на протяжении последних 20 лет как минимум, прекрасно владеет всей ситуацией, пройдя всю школу в Татарстане, и тиражирует идеи в масштабах всей России.

— В общем, пришло время...

— Мы посчитали, что действительно настало то время, когда нужно, следуя образному выражению журналистов «БИЗНЕС Online», «разбить кубышку». Текущая ситуация в Татарстане однозначно должна быть флагманской по отношению к другим регионам. Посмотрите: принят генплан Казани, есть правила землепользования и застройки. И теперь дело за проектами планировки территорий. То есть Казань готова к развитию присоединенных территорий.

Важно, чтобы эта «кубышка» начала приносить максимальную пользу как для ее владельцев, так и для тех сотен тысяч людей, которые смогут улучшить свои жилищные условия по приемлемым для себя ценам. Это наша цель.

— Хотелось бы попросить вас оценить ее масштабы по отношению к другим землевладельцам вокруг Казани. Скажем, Forbes включил в свой топ-20 по России «Агросилу» Ильшата Фардиева и «Ак Барс Холдинг» Ивана Егорова, но вас там нет...

— Forbes же правильно посчитал, что у того же «Ак Барс Холдинга» намного больше сельхозземель в собственности! В десятки раз.

Хочу подчеркнуть, что в мире в принципе не может быть какого-то «земельного» монополиста в городах-миллионниках. В любом случае земля везде распылена между огромным количеством собственников. У кого-то может быть больше, у кого-то меньше, но в любом случае доминирующее положение — а это 25 процентов и более — никто нигде не занимает.

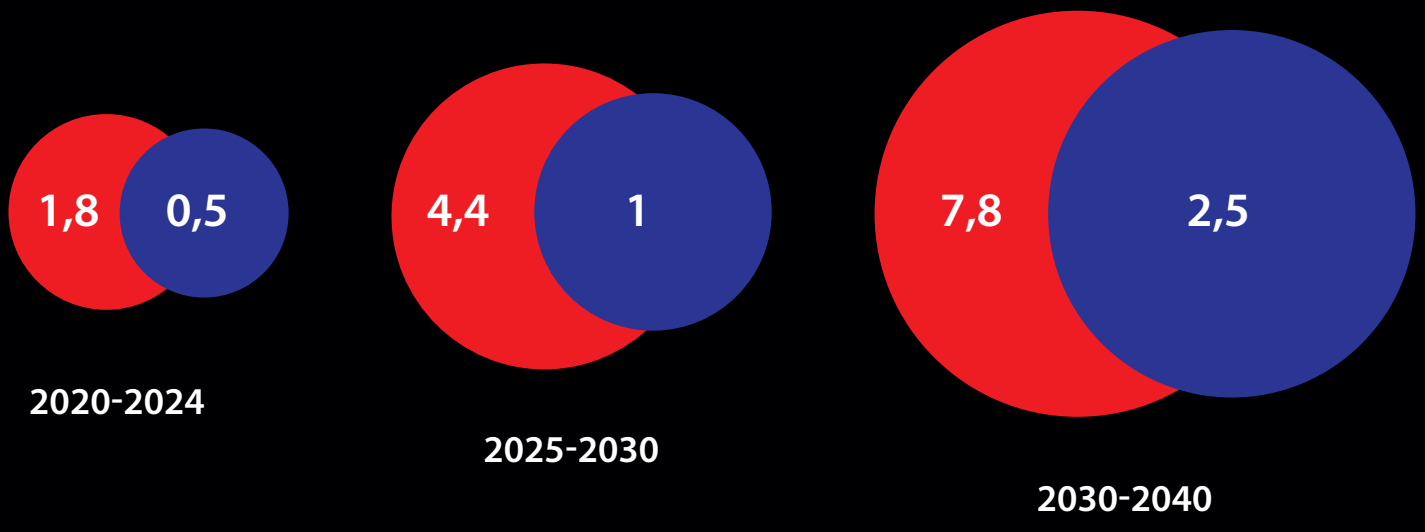
— То есть то, что Сёмину принадлежит вся земля, — это иллюзия. Такова ваша позиция?

— Конечно, это мир фантастики! Может быть, несколько процентов у Семина. Другое дело, что, когда все собрано в одном месте, — это большое конкурентное преимущество.

Но в любом случае музыку заказывает клиент. И я считаю: чем быстрее местные застройщики поймут, что нужно оптимизировать собственные затраты, выстраивать эффективно свой бизнес и соответствовать уже средневзвешенным российским показателям, тем быстрее они станут конкурентными. А мы им готовы в этом помогать по любому варианту, не зависимо от того, обладают они капиталами или нет. Главное, чтобы они обладали профессионализмом и были открытыми к сотрудничеству.

Практически со всеми застройщиками — как мелкими, так и крупными — корпорация ASG находится в постоянном диалоге. Но, пока есть надежда на получение земельных участков другими способами (многие имеют землю с определенным заделом), понятно, что они скорее ведут разведку боем. Мониторят ситуацию, потом приходят, а участок уже продан. Такие примеры тоже есть.

ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬ ASG В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ, тыс. га





«ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ ДЛЯ НАС СЕГОДНЯ — ПРОБЛЕМА НОМЕР ОДИН»

— Какова структура вашего земельного банка?

— Земельные массивы, которые входят в «кубышку», очень органичны по своему потенциальному использованию и размещены они в разных районах как Казани, так и Казанской агломерации. Сегодня мы имеем уникальную возможность работы с инвесторами. Когда инвестор выходит в столицу РТ, в любом случае все пути его ведут в ASG. Потому что от него требуется только сказать, что нужно: в каком районе, какие характеристики, наличие коммуникаций, дорог и так далее. В течение двух дней выдается 3–4 варианта, где можно разместить либо жилой комплекс, либо производственную площадку, административный или торговый центр.

— Сейчас очень важным считается не просто строительство домов, а жилья с местами приложения труда. Об этом говорит и президент республики, например.

— Мы формировали свой земельный банк с учетом сочетания земель как наиболее эффективных для жилищной застройки, так и для мест приложения труда в тех же районах. У нас нигде нет такой ситуации, чтобы имелись только территории под выгодную жилую застройку и при этом ничего там не предусматривалось для мест приложения труда.

То, о чем сейчас так много говорят, — необходимо исключать возникновение маятниковой трудовой миграции, нужно обеспечивать полицентричность развития территорий — есть у нашего «земельного банка». Все заложено еще 10–15 лет назад, когда мы формировали массивы. Причем это сделано не механически — все выстрадано.

Если рядом трасса и шумно, мы планировали там изначально размещать коммерческие объекты. Удобно подъехать на машине — а жить там плохо! Если это дальше от трассы, то склады и магазины могут «не зайти», но прекрасно можно разместить высотные дома. А если рядом лес, то там должно быть либо индивидуальное жилье, либо, что я считаю перспективным, малоэтажная застройка. Более демократичная — 3–4 этажа, где сочетаются плюсы индивидуального жилья, а цены и расходы на содержание такие же, как когда речь идет о многоэтажных домах. Вот эти все вопросы были отработаны на протяжении многих лет и систематизированы в 2020 году. Последние три месяца мы обсуждали все это со всеми ведомствами, активно над нашими недоделками поработали в минстрое РТ. По сравнению с первоначальным видом концепция освоения земельного банка процентов на 70 изменилась.

Сейчас надо переходить к подготовке стратегии развития территории ASG в рамках Казанской агломерации.

— Что мешает?

— Для этого нам необходимы законодательные ответы на многие вопросы относительно того, каким образом развитие Казанской агломерации будет внесено в действующие нормативные акты. Вот это сегодня вопрос номер один! Вообще нет никакого законодательного подкрепления данного понятия. Напомню о том, что я вам рассказывал 10 лет назад. Весь мир давно перешел на принцип формирования агломераций. Тот же Париж который мы с вами знаем как город с многомиллионным населением, на самом деле городская агломерация. Метрополия Большого Парижа включает в себя еще и ближайшие пригороды. Просто в просторечии используется понятие «Париж».

А у нас, как только осознавали, что не хватает места развития города, всегда шли по какому пути? «А давайте расширим границы Казани!» — и вот расширяют… Ну включили сейчас огромное количество поселков — что там, город стал? Нет, конечно! То есть там все равно другой уклад, другая жизнь. Но народ начинает платить новые налоги, опять-таки зреет социальное недовольство. А зачем это нужно? Потому необходимо вести речь о Казанской агломерации. Люди живут в пригородах, пользуются всеми достоинствами и всеми плюсами большого города. Когда надо поехать к врачу, не придется лететь на самолете в другой город, а достаточно сесть в машину и проехать час в дорогую хорошую клинику, где нужный специалист есть. Это же огромный плюс. В маленьком городе только терапевт будет принимать, а к специалистам — в большой город.

Понятие агломерации очень важно для России в целом. Я уверен, что в ближайшее время соответствующие вопросы будут подняты так или иначе по инициативе Хуснуллина, потому что он-то прекрасно это все понимает. Даже будучи министром строительства РТ, он обозначил проблемы, а в Москве начал их решать.

— Один момент уточню. Когда мы говорим «Казанская агломерация» и так далее, нужно иметь в виду, что нет даже не то что республиканского — федерального законодательства на эту тему. И потом мы идем на ощупь и не знаем, куда идем, — так ведь получается?

— Именно так. Как следствие — что мы имеем? Наблюдаем ситуацию, когда уважаемый мэр Казани выступает и говорит нечто вроде: «Что за безобразие? На наши свалки свозит мусор коттеджный поселок в километре от Казани. Пусть они нам продукты питания привозят, а мусор нам не надо!» И он правильно говорит, потому что денег на соответствующие цели не закладывается в бюджет города. А в рамках агломерации все можно решать.

— А где выход? Как решать? Если законов нет, что делать? Потому мы, республика, и топчемся уже сколько лет вокруг этого.

— Можно использовать и право законодательной инициативы. Это во-первых. Во-вторых, для этого, конечно же, необходимо нарабатывать уже реальную практику. То есть на самом деле у нас принято ведь определенное решение, создан совет Казанской агломерации, куда входят главы пригородных районов, то есть Казань и прилегающие районы. Есть же такой орган? Просто на самом деле он и нерабочий на сегодня.

— Да, нет механизмов.

— Нужно это наполнять содержанием.

С ЧЕГО НАЧНЕТСЯ ОСВОЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКА: ПРОЕКТЫ ПЛАНИРОВОК В КАЗАНИ, «БОЛЬШОЙ ЗЕЛЕНОДОЛЬСК» И ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ КАК СОЦИАЛЬНАЯ МИССИЯ СЁМИНА

— Давайте вернемся к концепции развития земельного банка ASG — в чем она заключается?

— Смысл в том, что земли, которыми располагает земельный банк ASG, делятся на несколько частей. Во-первых, это те земли, которые включены в границы Казани много лет назад. По факту они по-прежнему, до недавнего времени вообще были учтены как земли зоны СХ. Не путайте с категорией сельхозназначения — налоги за них платятся городские, но использовать их можно только под сельскохозяйственные цели. Сейчас приняты изменения, эти участки теперь являются территорией формирования перспективных жилых районов, а также общественно-деловой и производственной застройки. А фактическое освоение их возможно после утверждения проектов планировки. И это понятно: наличие таких массивов сельхозземель в миллионном городе — это нонсенс! Ну не может такого быть. Может существовать какая-то опытная экспериментальная станция в две-три сотки. Но не может быть бескрайних колхозных полей, которые включены много лет назад в черту Казани и декларируются как земли для производства сельхозпродукции.

— Это сколько примерно гектаров?

— Это же не только наши земли, а территории многих собственников! Я думаю, что это где-то под 10 тысяч гектаров в общей сложности.

— Если всех собственников брать? Или только ваши?

— Если взять всех собственников. У нас где-то 16 процентов сельхозземель в Казани, это 1,8 тысячи гектаров. Если говорить обобщенно, то из 25,5 тысячи гектаров земель-

Концепция развития части территорий проекта «Большой Зеленодольск»

ТЭП:

Площадь территории – 334,02 га
Площадь участка – 102,31 га
Планируемое население – 29 756 человек
Потенциал жилой застройки – 809 350 кв.м
Потенциал коммерческой застройки – 38 087 кв.м
Количество парковочных мест – 9 443 м/места
Обеспеченность в местах в ДОУ – 00 мест (3 ДОУ)
Обеспеченность в школах – 2 448 мест (2 школы)

Объемная модель застройки



ного банка компании в границах населенных пунктов — 2,4 тысячи гектаров. 1,8 тысячи гектаров — в Казани. Еще 353 гектара «полугородских» земель в Высокогорском, 122 — в Лаишевском районах, 153 — в Верхнеуслонском. Остальное же земли сельхозназначения — это Верхнеуслонский, Лаишевский, Высокогорский районы, Рыбная Слобода. В Зеленодольском районе у нас 1,4 тысячи гектаров.

— После того как категорию поменяют, на ней уже появится возможность строить жилье или только коммерческие объекты?

— Нет. Концепция разработана на основе генерального плана. Он четко определяет сейчас каждый участок — что можно, а что нельзя там строить. Понятно, где должно быть жилье, коммерческое строительство, склады и заводы. Но нигде в принятом генеральном плане не заложены земли сельхозпроизводства.

— С чего начнется освоение вашего земельного банка? Есть ли какие-то территории, которые вот-вот «выстрелят»?

— Конечно, мы четко определили последовательность освоения территорий. На ближайшие четыре года запланирована подготовка к реализации проектов. В Казани это «Яблоневые Сады» — неподалеку от Салмачей и ЖК «Светлый». Данный проект учитывает развитие улично-дорожной сети и Вознесенского тракта, и, естественно, он тоже упирается в федеральные программы дорожного строительства. Здесь возможно строительство 1,5 миллионов квадратных метров жилья. Еще один потенциальный проект — «Тихая гавань», со смешанной застройкой индивидуальным жильем и многоквартирным. Есть земли за поселком Константиновка. В общем, это все уже обжитые районы — то, что уже, так сказать, горячее, что сегодня находится практически в видимости и пешей доступности от уже построенных высотных комплексов.

Понятно, что это будет дольше, и мы рассчитываем до 2040 года освоение данных земель. А всего на территории Казани потенциально примерно 7 миллионов квадратных метров жилья. Причем с достаточно не высоким коэффициентом застройки, который будет предусматривать, безусловно, возведение всех необходимых социальных и инфраструктурных объектов, зеленых зон по современным требованиям градостроительства. Сюда не входит еще несколько сотен тысяч квадратных метров коммерческих площадей. То есть производство, торговые комплексы, складские комплексы, логистические, технопарки. Все это — поблизости от жилой застройки.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Комплексная застройка территории
ППТ Яблоневые сады



— Там еще следует учитывать Самосыровскую свалку...

— Обращаю внимание — все это нами запланировано еще 10 лет назад. Именно в таком виде документы направлялись в исполком как проект «Восточная дуга». Потом большинство наших предложений оказалось принято разработчиками генерального плана Казани и включено в него. И, соответственно, в настоящее время это все, я считаю, очень компактно, очень логично расположено, например, тот же Вознесенский тракт. С правой стороны, где для этого есть все природные условия, предпосылки, всё, — там размещено жилье, а с левой стороны, которая тяготеет уже дальше к свалке... Даже с учетом ее рекультивации размещать там жилье не лучший вариант. Там планируются как раз производственные площадки, складские комплексы.



— А что с «Большим Зеленодольском»?

— Мы привлекли специалистов из Москвы, они сделали мастер-план, как это должно выглядеть. Альтернативный вариант выполнили наши проектировщики, казанские.

В частности, речь идет об участке в районе Новой Туры, где можно построить приблизительно миллион квадратных метров. Это, кстати, один из тех примеров, когда освоение жилой застройки рука об руку идет с формированием мест приложения труда. Из 334 гектаров там под жилье уходит 117, а под коммунально-складскую территорию — 156 гектаров!

Теперь мы ждем, когда минстрой рассмотрит данные предложения, и на основе этих двух концептуальных решений перейдем к разработке проекта планировки территории. Нужно брать лучшее! Расходы на проектирование в абсолютном выражении очень большие, но относительно затрат на строительство они мизерные. Потому лучше досконально все проработать на этапе осмысления, чем потом получить построенную несуразицу.

— Ну и затем вам необходимо утвердить эти проекты планировок территорий.

— Это на самом деле очень важная работа. Без проектов планировок территорий мы имеем, конечно же, фактически неработающий генплан. Это как конституция, как деклара-

ция: если к ней нет законов, то жить в таком государстве невозможно.

Потому сейчас я считаю, что все усилия нужно направить на то, чтобы в Казани не осталось присоединенных к городу территорий, на которые бы не были разработаны и утверждены проекты планировок. А в соответствии с градостроительным законодательством обеспечение их разработки и утверждение являются задачами городских властей.

— Почему вы считаете, что это так важно? Ну будут проекты планировки территории — дальше что?

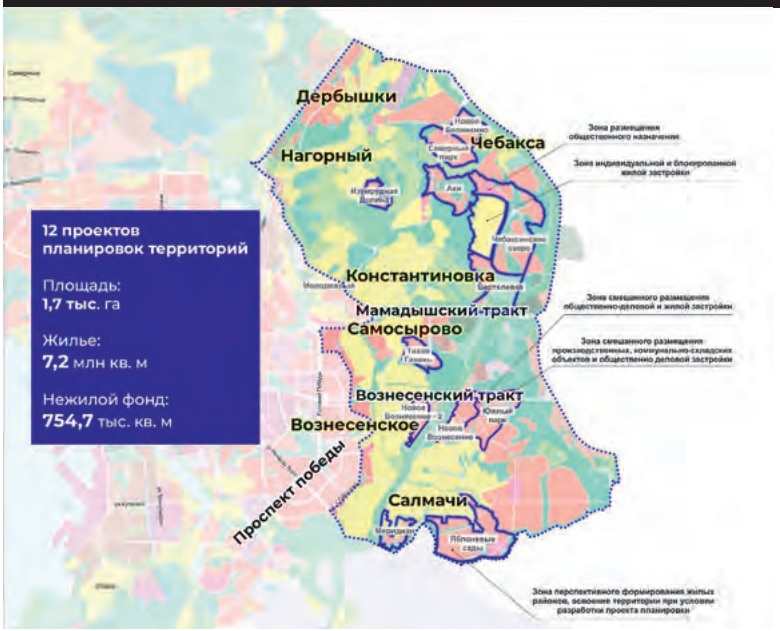
— Чтобы освоить крупные земельные массивы, нужны годы. Необходимы строительство инфраструктуры, прокладка коммуникаций и так далее. Ни один частный застройщик не в силах потянуть все эти затраты. Если даже есть крупнейшие застройщики России, которые могли бы это потянуть, они этого делать не будут ввиду больших рисков.

Потому сначала создается генплан города — он выполнен. Причем достаточно грамотный и профессионально сделанный генплан. На соответствующие цели ушли многие годы и огромные средства. Второй этап: теперь во исполнение данного генплана необходимо разработать проекты планировок территорий. Мы должны четко знать, где пройдут коммуникации, где расположатся дороги, — уже точно, чтобы знать: вот эта земля — под дороги, эта — под застройку, эта — под коммуникации. Проект планировки предусматривает все инфраструктурные коридоры, земли под школы и детские сады — все то, что нельзя продавать под застройку.

Иначе мы получим ту ситуацию, когда сначала продается, а потом начинаются скандалы. В результате люди въезжают в готовый дом, а в школу своих детей возят за тридевять земель. Этого же нельзя допускать!



От «Изумрудной долины» до «Яблоневых садов»: проекты ASG на землях Восточной дуги Казани



— В какие сроки вы можете разработать проекты планировки по вашим землям?

— Ставим своей задачей до конца этого года. Разумеется, будут какие-то коррективы, где-то какие-то затяжки. Это высокая планка, и мы очень надеемся, что исполком Казани нас в этом поддержит. Надо утвердить проекты планировок на большую часть нашей территории независимо от того, в каком году они будут осваиваться. В соответствии с концепцией у нас все расписано.

Это не дает права на строительство объектов, но только после соответствующих мер территорию можно делить между застройщиками.

— Я правильно понимаю, что вы сейчас создаете проекты планировок территорий и потом будете искать застройщика?

— Это параллельные процессы. Мы уже сейчас ведем работу с очень большим числом застройщиков, в том числе федеральных. И логика здесь проста: вы же сами постоянно пишете про дефицит предложения жилья. О проблеме говорят и на федеральном уровне. Поэтому для Казани крайне важно, чтобы спрос удовлетворялся предложением — только в таких условиях можно говорить о сдерживании цены квадратного метра.

Посмотрите, что происходит — цена нового жилья уже выше 100 тысяч рублей за «квадрат». Жилье становится недоступным широкому кругу людей. Поэтому надо увеличивать объемы строительства, надо усиливать конкуренцию между застройщиками. А для этого нужны готовые земли под строительство, с готовыми проектами планировок. Вот это одна из наших целей, если хотите, социальная миссия ASG: жителям столицы Татарстана необходимо доступное жилье в границах Казани, а не за ее пределами.

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

«КАЗАНЬ МОЖНО СМЕЛО СТАВИТЬ НА ТРЕТЬЕ МЕСТО В РОССИИ ПО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ»

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

17 февраля 2021

В ходе встречи эксперты компании «Манн, Черемных и Партнеры» представили результаты исследований рынка, обсудили предложения по реализации разработанной ASG концепции развития Казанской агломерации и приоритетные подходы к развитию территорий. В частности, говорили о стратегии развития агломераций, начиная со времен СССР до недавних примеров в современной России. Оценили международный опыт освоения территорий и тренды градостроительной политики российских мегаполисов и малых городов. После перерыва перешли к концепции развития непосредственно Казанской агломерации с анализом нового генплана татарстанской столицы.

— Пока не могу назвать компании, но многим крупным застройщикам интересно, потому что это один из быстро растущих регионов и здесь достаточно высокая средняя зарплата, выше, чем в среднем по России. Так что есть все предпосылки, чтобы любой амбициозный застройщик пришел в Казань. Думаю, ваш город можно смело ставить после Москвы и Питера на третье место по привлекательности для девелоперов, в том числе из других регионов. У себя они пришли к определенной точке насыщения, покрыли объемы качественного жилья, и, конечно, им интересно пойти куда-то еще, где выше стоимость квадратного метра и есть большой растущий устойчивый спрос. Поэтому вы скоро услышите про эти контракты, — считает маркетер, сооснователь компании «Манн, Черемных и Партнеры» Игорь Манн.

— Интерес к Казани большой, — также подтвердил «Реальному времени» директор по развитию территорий ГК ASG Ринат Аисов, — Вопросы у всех застройщиков одни и те же: на какие площадки заходить и какие правила работы? Все заинтересованы получить ответ: как выстроить работу с городом. Мы со своей стороны стараемся максимально предоставить информацию, проводим работу, чтобы застройщики, которые хотят развивать проекты в нашем регионе, имели максимальное понимание по площадкам и разработанной нами концепции развития территорий, обсуждаем с исполкомом Казани.

— На каждый казанский участок есть по 2-3 застройщика, которые сейчас определяют для себя, какой проект они там видят. Думаю, в течение года-полутора мы по этим участкам уже будем работать. Следующая очередь и основной наш интерес — это крупные проекты по Восточной дуге и проект «Большой Зеленодольск». Последний — сейчас прорабатываем с Минстроем РТ, по нему тоже представлена предварительная концепция, а по Восточной дуге с исполкомом Казани обсуждаем вопросы создания необходимой инфраструктуры, — сообщил Ринат Аисов нашему изданию.

— Хорошо, что генплан Казани обновили, причем привлекли к этой работе опытных специалистов из Москвы. Что хорошего? В генплане очень важным аспектом выделяют точки роста для того, чтобы обеспечить полицентричное, устойчивое и сбалансированное развитие города, а также распределение деловой активности (потому что до сих пор, если мы посмотрим на статистические графики, она концентрировалась к центру) и снижение нагрузки на транспортную сеть. И как мы видим по схеме очень большое количество участков компании ASG как раз в эти точки роста попадают, — отметила Марина Шпилько архитектор московского отделения архитектурного бюро Dyer.



«ПОКУПАТЕЛИ СМИРИЛИСЬ»: ХВАТИТ ЛИ КАЗАНИ «СОТОЧКИ» ЗА КВ

БИЗНЕСONLINE

14 июня 2021

Космический взлет цен на жилье имеет и плюсы: теперь будет выгодно осваивать депрессивные зоны

«Удивляет и размер, и соотношение цены и качества, но в первую очередь — сумма», — оценивают эксперты «БИЗНЕС Online» отклик покупателей на цену квартир. Просят уже и 150, и 200, и 312 тыс. за «квадрат»! Однако в высокой стоимости есть и плюсы: такая цена позволяет задумываться о комплексном развитии территорий. Началось освоение промзон, ждут своего часа дремлющие пока сельхозгектары. О конкуренции с Санкт-Петербургом, реновации «сверху» и «снизу» и справедливости цены «квадрата», который устремляется к 200 тыс. рублей, — в нашем материале.



Новая реальность казанской недвижимости — 120–140 тыс. за «квадрат» в городском ядре

Пока татарстанское управление ФАС искало да так и не нашло признаки картельного сговора застройщиков, средняя цена квадратного метра жилья в новостройках в мае перевалила за 107 тыс. рублей за квадрат. С конца прошлого года среднеказанский «квадрат» подорожал примерно на 10 тыс. рублей. С «ковидного» апреля 2020 года — плюс 34%. Эх, вернуть бы испытывают и те, кто не успел купить за прежние 80 тысяч! Справедливости ради скажем, что такие же чувства испытывают и те, кто не успел купить жилье в других городах-миллионниках РФ: подорожало везде.

Где точка ощущения «ценовой справедливости»: разбег — от 40 тыс. до 200 тысяч.

Но ведь даже слегка вышедшие из подросткового возраста знают простую аксиому: продавец убежден, что продает дешево, а покупатель всегда покупает дорого! Есть цена, которая интересна продавцу, — и есть та, на которую рассчитывают покупатели.

«Это две крайние точки, — говорит директор по развитию территорий ASG Ринат Аисов. — Если говорить о справедливости с точки зрения общественного понимания, то нужна цена, которая позволит обычной казанской семье приобретать жилье без снижения уровня жизни. Пусть в ипотеку, но при условии безболезненной для семейного бюджета ежемесячной выплаты».

Исходя из реалий платежеспособности населения, понятно, что эта цена ниже сложившегося уровня. По факту предложения выше 100 тыс. рублей за квадратный метр означают недоступность жилья для большинства населения с доходами на уровне среднеказанских, полагает Аисов. Иначе семье либо придется себя во многом ограничивать, выплачивая взносы по ипотеке даже с учетом льготной ставки, либо брать малогабаритную квартиру, что также существенно снижает уровень жизни.

Итак, распространено несколько подходов к ощущению «ценовой справедливости».

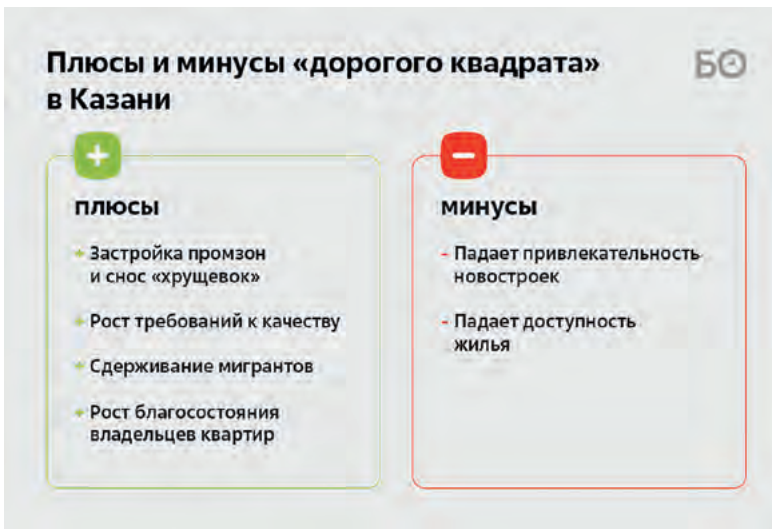
Цена «квадрата» должна коррелировать со средней зарплатой;

Цена формируется исходя из затрат на строительство с учетом «разумного» процента прибыли застройщика;

Цена формируется рынком, но при ней фиксируется наибольшее количество сделок при минимальном участии инвесторов.

У Казани, по сути, есть два одинаково важных пути дальнейшего развития: или застройка новых территорий, или реновация внутригородских пространств. Плюс нужен верный баланс, при котором рынок не будет затовариваться, но и не окажется пустым, как сейчас.

«Да, есть проекты с уникальными характеристиками и архитектурными решениями, дополнительными удобствами и преимуществами для жильцов, дорогой отделкой общественных пространств, за которые люди готовы заплатить по 150 тысяч рублей за квадратный метр. Но основной объем предложения должен обеспечить массовый спрос в стандарт- и комфорт-классах. Этому может помочь только комплексная застройка новых территорий», — считает Аисов.



«МЛАДШЕЕ ПОКОЛЕНИЕ БУДЕТ ПЛАТИТЬ ИПОТЕКУ ЕЩЕ ЛЕТ 20 ПОСЛЕ СТАРШИХ РОДСТВЕННИКОВ»

БИЗНЕСONLINE

2 апреля 2021

Круглый стол на тему «Практические аспекты пространственного развития Казанской агломерации при реализации проектов комплексного освоения территорий ASG провела 2 апреля Инвестиционная группа компаний ASG совместно с федеральной консалтинговой компанией «Манн, Черемных и Партнеры» — экспертом в сфере девелопмента, маркетинга и эффективного построения бизнес-процессов.

Модератором встречи стал основатель компании «Манн, Черемных и Партнеры» Иван Черемных. Предваряя обсуждение, он сообщил, что по итогам прошлого года республика вошла в топ-5 регионов страны по объему жилищного строительства. Введено более 2,6 млн квадратных метров жилья. Были освоены современные технологии строительства, разработаны передовые инфраструктурные проекты. В первую очередь, это стало возможно за счет крупных соревнований — Универсиады, чемпионата мира по футболу, «Ворлдскилс» и других.

«Татарстан задал очень высокую планку. Чтобы ее держать и дальше, необходима слаженная, поступательная работа всех ветвей и уровней органов государственной власти в тесном диалоге и сотрудничестве с бизнесом, в частности с собственниками земельных участков», — подытожил Черемных.

Топ-менеджер компании ASG Ринат Аисов обозначил необходимость активнее реализовывать программы развития городских территорий, использовать инструменты государственно-частного партнерства, развивать законопроект о КРТ не только со стороны обновления старого фонда и промзон, реновации, но и комплексного освоения свободных площадок, где есть частная инициатива по созданию комфортной городской среды. **«При планировании жилой застройки важно обеспечить не только подключение к инженерным сетям, но и синхронизацию ввода жилья с созданием социальной, дорожной, транспортной и деловой инфраструктуры. Думать о доступности жилья для населения, о создании еще больших возможностей для комфортной жизни. Этот вопрос звучит наиболее остро в повестке, соответствовать запросам общества сегодня — главная задача в вопросах освоения территорий».**



Участники круглого стола обсудили подходы к созданию парковок и пешеходных зон, принципы активной работы с мастер-планами и усовершенствование законодательства, поделились опытом организации городских агломераций в США, Канаде и других странах.

Затронули собравшиеся и тему роста цен на недвижимость. По мнению Черемных, повышение спроса и сокращение предложений жилья приводят к значительному повышению стоимости жилья, девелопмент сейчас получает разрешения на строительство значительно медленнее, чем раньше, а это неминуемо приведет к росту стоимости жилья и вскоре выведет стоимость недвижимости в России на уровень с европейскими странами. «Нужно более эффективно научиться взаимодействовать между собой, чтобы не улететь в „оголтелый“ капитализм, когда младшее поколение будет платить ипотеку еще лет 20 после смерти своих старших родственников».

ЗАБОТИНА А. КАКИМ БУДЕТ НОВЫЙ РАЙОН КАЗАНИ «ЯБЛОНЕВЫЕ САДЫ» РАЗМЕРОМ С АЗИНО

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

2 июня 2021

Казань делает большой шаг по исполнению задачи Владимира Путина стабилизировать цены и нарастить предложение на рынке жилья. На юго-востоке города, рядом с п. Салмачи появится микрорайон комплексной застройки. По населению и размерам, его можно сравнить с жилыми массивами «Горки» и «Азино» — проект занимает территорию в 321 га. Инициатором проекта выступает группа компаний ASG, которая привлекает к его созданию местных и федеральных экспертов и планирует реализацию через совместные проекты с застройщиками. Проектируемый комплекс призван создать новые предложения на рынке жилья, приостановить неудержимый рост цен и решить проблемы инфраструктуры прилегающих поселков. «Выигрывают все», — уверены специалисты, — «в том числе и обычный человек, стоящий в утренних пробках в Куюках».

Инвестиционная компания ASG продолжает реализовывать свою стратегию развития территорий Казанской агломерации, которую презентовала осенью прошлого года в Кабинете министров РТ. Как выяснило «Реальное Время», компания разработала концепцию развития территории за Салмачами — там должен появиться многоквартирный жилой микрорайон на 321 гектар земли перспективной жилой застройки, согласно новому генеральному плану города. Проект называется «Яблоневые сады», и для того, чтобы их «посадить», предстоит утвердить проект детальной планировки, что сможет стать катализатором решения проблемы роста стоимости квадратного метра.

В Казани новостройки за год подорожали на 29%, а за I квартал 2021 года на 11% по сравнению с 2020 годом. Средняя стоимость одного квадратного метра превысила 124 тысячи рублей. Так Казань оказалась на третьем месте в рейтинге с самыми высокими ценами на новостройки. Очевидно, что этот вопрос требует внимания! Решение — агломерационный подход к развитию территорий, который активно поддерживается и Правительством РФ. Буквально несколько дней назад Марат Хуснуллин обозначил пути решения проблемы роста цен, центральным вектором вопроса стало комплексное развитие территорий. Пилотным проектом в Казани могут стать «Яблоневые сады».

Такого масштабного строительства в столице Татарстана не было со времен застройки микрорайонов Азино и Горки, и сегодня, когда новые проекты многоквартирной застройки анонсируются в пригороде Казани, появляется шанс, что Казань после долгих лет точечного строительства возродит комплексную застройку.

Ход разработки нового проекта прокомментировал директор по развитию территорий ASG Ринат Аисов:



— Чем проект «Яблоневые сады» уникален для Казани?

— Сегодня это нетипичный проект для города! Проектов подобного масштаба, со сформированными подходами проектирования, рассмотрения, согласования, в Казани на данный момент не реализуется. В основном застройка столицы Татарстана сегодня характеризуется локальными, зачастую точечными проектами, присоединяющимися к уже созданной транспортной, инженерной, социальной инфраструктуре. Здесь же речь идет о комплексном освоении новых территорий, фактически сотни гектаров: с созданием объектов инфраструктуры, развитием дорожной сети.

— На какой стадии проект?

Задач такого уровня в новейшей истории Казани город еще не решал, и поэтому на осмысление предлагаемых нами подходов уходит серьезное время. В течение полугода шло рассмотрение, корректировка и доработка направленных в Управлении архитектуры концепций развития данных участков. Данные концепции были разработаны с участием местных федеральных экспертов, чтобы учесть современные подходы и исключить риск градостроительных ошибок при проектировании таких крупных территорий.

Теперь на основе концепций будут разработаны уже детальные проекты планировок территорий (ППТ). В материалах ППТ будут отражены планировочная структура, красные линии, формат и объемы застройки, места размещения соцобъектов, коридоры инженерных сетей — все это уже с привязкой к координатам для загрузки в комплексную муниципальную геоинформационную систему. В утверждаемой части данных документов будут закреплены этапы освоения, прописана четкая очередность строительства дорог, жилья, социальных объектов, — сообщает Аисов. — В числе первоочередных мероприятий, прописанных в этапах ППТ, предусматривается разработка проектов планировок линейных объектов. В настоящее время мы обсуждаем с городскими властями дорожную карту по их подготовке, ставим себе задачу завершить эту работу и выйти на утверждение до конца года.

Первые же шаги к освоению этих территорий сделаны уже несколько лет назад. Компанией ASG была разработана и передана в Управление архитектуры города Казань схема улично-дорожной сети на восточную часть города, учитывающая развитие на данных территориях новых жилых микрорайонов. Впоследствии эта схема, с учетом анализа и доработок НИИ Генплана города Москвы, легла в основу нового генерального плана Казани, а на данных территориях закреплены зоны формирования перспективных жилых районов, а также зоны деловых и производственных ядер — точек деловой активности. Таким образом, реализуя принцип самодостаточности территорий как с точки зрения рабочих мест, так и с точки зрения объектов обслуживания и досуга, мы минимизируем излишнюю миграцию населения между районами Казани. Этот шаг позволит разгрузить город в «час пик», снизив уровень пробок. В этом и есть суть предлагаемых нами подходов! Эти принципы мы применяем и в проекте «Яблоневые сады», развивая модель полицентричного города.

Директор по развитию территорий Инвестиционной группы компаний ASG Ринат Аисов раскрыл идеологию, вкладываемую в новые проекты:

— Сегодня большое количество застройщиков как местных, так и федеральных интересуются реализацией проектов в Казани, учитывая привлекательность города, и обращаются к нам для приобретения участков. Они ждут возможности реализовать проекты на данных территориях, но, разумеется, сегодня нет такого застройщика — ни местного, ни даже федерального, который в состоянии купить сразу сто, двести или триста гектаров под будущую застройку. И данные проекты в последующем будут поделены между застройщиками, в том числе в рамках наших совместных проектов, когда мы входим в проект землей. Но сегодня наша принципиальная позиция, как собственников этих земель, — утвердить конкретную планировочную структуру, показатели и правила застройки данных территорий, документально закрепить их в виде проектов планировок. Иначе, если сегодня продавать их по частям, после это может стать еще одной головной болью для города, когда каждый из новых собственников будет тянуть одеяло на себя. Тогда возможности реализовать комплексные проекты в интересах горожан, будущих жителей Казани и жителей окружающих ее территорий, уже не представится.

В этом смысле компания очень положительно оценивает опыт советского градостроительства, когда проектирование велось сразу на крупные территории в десятки гектаров, при таком проектировании действительно можно было учесть все нормативы и сформировать удобные для жизни микрорайоны с правильными подходами к инсоляции, транспортным потокам, шумовому уровню от дорог, размещению социальных объектов и т. д. Сейчас же, в отсутствие действительно крупных площадок под массовое строительство, уровня микрорайонной застройки, изначально спроектированных «для людей», застройщики находят на вторичном рынке площадки — гектар-полтора-два, зажатые уже существующей застройкой, и пытаются уместить и согласовать на них максимум «квадратов» и, каким-то образом исполнить обязатель-

Схема объектов социальной инфраструктуры.



ства по инфраструктуре и градостроительные нормативы с множественными отклонениями, по отступам, парковкам и т. д.

— В итоге появляются проекты, где дома смотрят окна в окна друг другу, а садики и школы находятся где-то в стороне, а в худшем случае к ним еще нужно ехать на транспорте. И здесь нет вины застройщиков, сегодня у них нет других вариантов, но нужно дать им такую возможность. И здесь мы видим, что, обратившись к положительному опыту прошлого, но дополнив его современными идеями по созданию комфортной среды — качественными объектами обслуживания, досуга, рекреационными зонами в пешей доступности, можно решить сразу несколько задач. Создать существенный объем предложения, позволяющий стабилизировать цену, и обеспечить массовое строительство именно доступного жилья, и при этом с акцентом на качественную городскую среду как альтернативу распространенным сегодня якобы «элитным» локальным проектам, с ценами выше 120 тыс./кв. м, — отметил собеседник издания.

Главный идеолог пространственного развития ASG Ринат Аисов видит в проекте «Яблоневые сады» и других площадках под комплексную застройку «большой потенциал для города, а также архитекторов, специалистов, которые сегодня трудятся над мастер-планами, проектами планировок, и впоследствии подключатся к разработке проектов застройки отдельных кварталов и домов, общественных зданий и пространств». В том смысле, что наличие подобных проектов и инициативы инвестора позволяют создавать современные городские пространства, что называется, с чистого листа, воплотить современные идеи и подходы урбанистки, а это огромный плюс для будущего облика Казани. Ведь сегодня при заинтересованном подходе Правительства РФ в комплексной жилой застройке и наличии возможностей развития инфраструктуры — программам «стимул», «инфраструктурное меню» и т. д. эти идеи становятся не столько возможными, сколько необходимыми к реализации.

ЗАБОТИНА А. СДУЮТ ЛИ АРХИВНУЮ ПЫЛЬ С ПРОЕКТА «БОЛЬШОЙ ЗЕЛЕНОДОЛЬСК»?

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

23 июль 2021

В Татарстане намерены возродить одобренный два десятилетия назад на разных уровнях, включая Президента Татарстана, но затем отложенный проект «Большой Зеленодольск». Инициатива исходит от татарстанского Минстроя, который обсуждает вопрос с участием крупнейшего собственника земли в муниципалитете — компании ASG. Реализация проекта, как это и было задумано 15 лет назад, даст новый импульс развитию Зеленодольского района, обеспечит реновацию сельских поселений, расширение инфраструктуры, интерес к муниципалитету со стороны инвесторов.

Республиканские власти намерены реанимировать проект «Большой Зеленодольск». В татарстанском Минстрое вновь активно обсуждается перспектива формирования качественно новой жилой среды на участке от Казани до Зеленодольска — на площади, превышающей 9 тыс. га, из которых 1,7 тыс. га планируется отдать под строительство нового жилья и социальных объектов. А инвестиционная компания ASG Алексея Семина планирует активно участвовать в осуществлении «нового старого» плана.

Идеологами комплексной застройки территории между Зеленодольском и Казанью еще в 2007 году выступили нынешний российский вице-премьер, а тогда — министр строительства РТ Марат Хуснуллин и на тот момент глава Зеленодольского района Геннадий Емельянов. А в 2012 году «зеленую улицу» проекту дал Президент Татарстана Рустам Минниханов — он оценил его как «интересный и полезный для столицы Татарстана».

Проект «Большой Зеленодольск» с самого начала предполагал комплексную застройку территории площадью свыше 9,8 тысячи гектаров. Всего планируется построить 4 млн кв. м. жилья и объектов социально-деловой сферы, под застройку должны пойти 1,7 тыс. га, включая уже строящиеся микрорайоны Казани «Салават купере» и «Радужный». В 2010 году программа была «завязана» на целый ряд федеральных программ и предполагала софинансирование строительства соцобъектов из федерального и республиканского бюджетов в соотношении 40 на 60. Реализация проек-

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

Основные технико-экономические показатели территории

Общая площадь участка
334,3 га

Объем вводимого жилья
636 979 кв.м.

Площадь коммерческих помещений
24 256 кв.м.

Планируемое население
23 268 человек

Планируемое количество рабочих мест
8000 мест

Площадь участка под технопарк
150 га

Общее количество мест в садиках
720 мест

Общее количество мест в школах
1 801 место



та началась со строительства коттеджного поселка «Загородный клуб», но после отъезда Марата Хуснуллина в Москву процесс остановился.

— Комплексное развитие территорий — в настоящее время один из наиболее эффективных способов организации жилищного строительства. В этом случае за счет больших объемов сокращается себестоимость строительства за счет масштабности проекта, и можно говорить о снижении стоимости квадратного метра жилья. Успешная реализация таких проектов возможна только в форме государственно-частного партнерства, когда аккумулируются возможности и ресурсы всех заинтересованных лиц, и работа ведется в едином векторе — создания комфортной городской среды. И здесь глобальная задача, над которой сейчас ведется работа, определить те общие принципы, по которым будет развиваться эта территория, заложить решения по инженерной инфраструктуре, рабочим местам — создать условия для эффективной работы застройщиков в рамках установленных правил, отметил эксперт в области недвижимости, директор по развитию территорий компании ASG Ринат Аисов.

Собственник крупнейшего земельного банка (общей площадью 740 га) на территории «Большой Зеленодольск» — Инвестиционная группа компаний ASG, предлагает свое видение концепции развития данной территории. В частности подготовлен проект самого крупного участка земли площадью 334,3 га, находящегося в Осиновском сельском поселении, у границ села Новая Тура.

Проект ASG разрабатывался с участием ведущих региональных и федеральных экспертов и предполагает многофункциональную комплексную застройку территории с использованием современных тенденций в урбанистике и градостроительстве. Реализация проекта обеспечит комплексное развитие территории, а также создаст комфортное пространство для жизни и работы 23 268 человек.

Общая площадь планируемого к сдаче жилья — 636 979 кв. м, площадь коммерческих помещений — 24 256 кв. м. Особенность проекта — почти половина территории отведена под технопарк (индустриальный парк) — 150 га. Это поможет в решении проблемы обеспечения рабочими местами как новых жителей данной территории, так и близлежащих микрорайонов.

Основной задачей, говорят разработчики концепции, было спланировать территорию как самодостаточную с точки зрения социальной инфраструктуры, мест приложения труда и проведения досуга, а в идеале — как точку притяжения для соседних территорий, например, микрорайона «Салават купере». Кроме этого, перед проектировщиками стояла задача создать максимально комфортную среду для проживания разных слоев и групп населения, заложить как можно большее количество сценариев для жизни.

Для самых маленьких жителей — детей, планируется три детских сада на 720 мест и школа на 1 801 место. Жилые кварталы будут дополнены общественно-деловыми центрами, объектами социальной, спортивной, развлекательной и культурной сферы: магазины, кафе, рестораны, МФЦ, поликлиника, медцентры, детские студии, коворкинг, фитнес-центры и спорткомплексы, пожарное депо и другие.

В основу концепции положен принцип полицентричности. А это значит, что будет создано много зон различного назначения (центров притяжения), распределенных по периметру застройки. При этом весь район спроектирован на основе 15-минутной пешей доступности. Город формата «15 минут» решает одну очень важную задачу — нет необходимости пользоваться автомобилем для доступа к объектам социальной инфраструктуры, общественно-делового ядра и местам проведения досуга — все в пешеходной досягаемости. Хорошо спроектированные маршруты для пешеходов и небольшие расстояния между основными точками притяжения дают возможность жителям больше передвигаться, жить комфортно в ритме города даже без использования автомобиля.

Главной особенностью жилого квартала, говорят в ASG, станет соседство разных типологий застройки и форматов жилья, которые никогда прежде не пересекались в рамках одного района в республике. Форма, облик и высота домов подчеркивают ландшафт и характер территории. Например, у бульвара стоят невысокие башни, из которых открывается красивый вид. А возле парка расположились малоэтажные дома с зелеными внутренними дворами, соединяющимися с центральным парк-бульваром.

По факту, говорят в ASG, «Большой Зеленодольск» уже перерос уровень проекта — он стал потребностью, которую диктуют современные реалии жизни и лучше встретить вызов во всеоружии, нежели застраивать территории «затыкая дыры». Два ядра агломерации за те 15 лет, пока проект находился в состоянии анабиоза, еще больше приблизились друг к другу. Однако проблемы, обозначенные когда-то, к примеру, пробки на въезде в город, только усугубляются, число жителей продолжает расти, а инфраструктуры нет. Так почему же району, куда уже вкладывается финансовый потенциал — проведен магистральный газ, новые очистные сооружения, развиваются технопарки — не придать новый импульс? Если, развиваясь, данная территория может принести Казани только благо.

ИВАНОВА М. КАК «ЯБЛОНЕВЫЕ САДЫ» РЕШАТ ПРОБЛЕМУ ВСЕГО ЮГО-ВОСТОКА КАЗАНИ

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

9 июня 2021

Эксклюзивная статья «Реального Времени» «Каким будет новый район Казани «Яблоневые сады» размером с Азино» вызвала бурное обсуждение среди казанцев и показала высокую цитируемость электронными изданиями и социальными сетями. Опубликованные подробности проекта и комментарии застройщика разлетелись по интернету в течение 7 дней, и только сегодня мы готовы подвести итоги.

Тема вызвала большой резонанс, поскольку затрагивает интересы широких слоев населения. Во-первых, реализация столь крупного жилищного проекта поможет покрыть дефицит предложений на первичном рынке недвижимости, вызвавший резкий рост цен. Только в Казани за год новостройки подорожали на 29%, а за I квартал 2021 года на 11%, по сравнению с 2020 годом. Увеличение стоимости жилья в топе всех новостей. Особое внимание уделил проблеме Президент Владимир Путин во время выступления на Петербургском международном экономическом форуме,

глава государства поручил наращивать объемы жилищного строительства в России и сохранить льготную ипотеку еще на один год. Меры, предложенные на ПМЭФ, согласуются с идеей реализации ЖК «Яблоневые сады» — о комплексном развитии территорий, на этот вопрос делает ставку и вице-премьер страны Марат Хуснуллин.

Во-вторых, создание микрорайона, обеспеченного социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой, а также объектами общественно-делового назначения, открывает большие возможности для жителей всего юго-востока Казани. То есть настрадавшиеся в утренних пробках жители Салмачей получат новые магистрали, детсады и школы, торговые и спортивные комплексы по соседству, а значит и места приложения труда.

«Реальное Время» решило уточнить, когда же все-таки планируется начать строительство района. Директор по развитию территорий ASG Ринат Аисов прояснил данную ситуацию нашему корреспонденту:

— Да, действительно тема получила большой отклик. В группу компаний ASG стали поступать звонки и на официальную почту приходить письма с уточнением даты начала строительства, были даже те, кто на данном этапе заявлял свое желание покупки квартиры и вступления в долевое участие.

Отвечая на вопросы «Реального Времени» о проекте, мы представили разработанную нами концепцию нового района Казани. Приятно, что уже на этом этапе проект в большинстве случаев получил некое одобрение и широкую огласку. То, что проект для города важен, федеральные и региональные СМИ, социальные сети и мессенджеры подтвердили своими публикациями и поддержкой темы. И говорить есть о чем! Сегодня — это единственный проект подобного масштаба — в 321 гектар, где речь идет о комплексном освоении новых территорий: с созданием объектов социальной инфраструктуры, развитием дорожной сети.

К работе над данным проектом привлекались местные и федеральные эксперты, учитывались современные подходы и исключались риски градостроительных ошибок при проектировании. Приступая к разработке проекта, мы в первую очередь учитывали его социальную значимость. Сегодня со стороны Управления архитектуры Казани есть замечания к проекту, которые мы планируем устранить до начала работ. Наша принципиальная позиция как собственников этих земель, — утвердить конкретную планировочную структуру, показатели и правила застройки данных территорий, документально закрепить их в виде проектов планировок. Иначе, если сегодня продавать эти территории по частям, можно получить еще одну головную боль для города. Когда каждый из новых собственников будет тянуть одеяло на себя, то возможности реализовать комплексные проекты в интересах горожан, будущих жителей Казани и жителей окружающих ее территорий уже не представится. По срокам сегодня можно говорить только одно, в 2022 году мы будем инициировать включение проекта «Яблоневые сады» в Федеральную целевую программу (ФЦП), — заключил Ринат Аисов.



СЕРОВА И. «ИВАН ЧЕРЕМНЫХ: «ТАК И БУДЕМ НАБЛЮДАТЬ РОСТ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ ИЛИ ПОРА ИСКАТЬ РЕШЕНИЯ?»

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

5 апреля 2021

Проблема доступности жилья в Казани с каждым днем становится более острой. Подготовленной земли под застройку все меньше, а значит не за горами время, когда цена за «квадрат» побьет новый антирекорд. О том, что участникам рынка нужно найти эффективные решения, говорили федеральные эксперты девелопмента на круглом столе, посвященном поиску решений проблем быстро растущего города и налаживанию диалога между властью, бизнесом и населением. Инициатором встречи выступила компания ASG, которая предложила новую концепцию развития Казанской агломерации и пути выхода из сложившейся ситуации. Модератором встречи выступил приглашенный из Москвы гость, сооснователь компании «Манн, Черемных и Партнеры» Иван Черемных — эксперт в области девелопмента. Это уже вторая встреча с экспертами данной компании, которая как и первая, состоялась в историческом доме Банарцева, восстановленном силами ASG в 2016 году. В обсуждении приняли участие представители Минстроя Татарстана, «Татинвестгражданпроекта», ГК ТАИФ, ASG, «Аванпроекта», «Информпроекта» и других организаций.

— Нас, экспертов по развитию, достаточно редко привлекают в регионах, — заметил, открывая встречу, Иван Черемных. — А то, что здесь происходит, — хороший пример того, как должно быть. У нас здесь собрались все, кто так или иначе может повлиять на ход дела — от представителей министерств до владельцев земельных участков. Очень важно, чтобы были синхронизированы все интересы — общества, жителей, бизнеса, государства.

— Мы себе поставили цель — сделать свою работу максимально открытой, и посредством таких мероприятий создаем возможности для прямого диалога между всеми участниками рынка, — вступил в разговор директор по развитию территорий ASG Ринат Аисов. — Задача на сегодня, задача, которая ставится на федеральном уровне, руководством страны и Татарстана — переходить от реализации частных локальных проектов к комплексному развитию территорий.

Он напомнил: власти Татарстана предлагают в качестве одного из механизмов достижения этой цели создание институтов пространственного развития — республиканского и городского.

— Мы, компания, которая занимается развитием территорий больше 10 лет, хотели бы поднять вопрос о том, как должно происходить взаимодействие девелоперов с этими органами и какие функции должны на себя возложить застройщики, чтобы процесс проходил максимально эффективно. Стратегия компаний ASG выстроена до 2040 года, поэтому мы не живем одним днем, сиюминутной прибылью, а планируем на долгие годы вперед, понимая, что можем сделать Казань еще более комфортным и привлекательным для жизни городом. За это время в застройку можно вовлечь порядка 10 тысяч гектаров. Из них около 2 тысяч в Казани и 8 тысяч в районах, прилегающих к Казани, — а это без малого порядка 14 млн кв. метров жилья.

По словам Аисова, на сегодня самыми главными задачами при развитии территорий стало создание социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры, то есть комфортной для человека среды, и уход от маятниковой миграции населения по принципу: «работа — дом»:

— Нам предстоит выработать решения, которые позволят обеспечить комфортную среду для человека, при этом сделав жилье доступным для населения, и организовать взаимодействие всех участников процесса, чтобы обеспечить разумные сроки реализации девелоперских проектов.

СКРЯБИН И., КАТАРГИН Д. ПУТИН ДАЛ КОМАНДУ ФАС: ШАФИГУЛЛИН ПОИЩЕТ, КТО В ТАТАРСТАНЕ РАЗДУЛ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ»

БИЗНЕСONLINE

27 апреля 2021

Ценник в 100 тыс. рублей за квадратный метр нового казанского жилья, конечно, поражает воображение, но цены и не думают останавливаться. По данным портала Domofond.ru, с декабря 2020-го по март 2021 года средняя стоимость «квадрата» в новостройках столицы РТ выросла еще на 6,8% до 104,6 тыс. рублей.

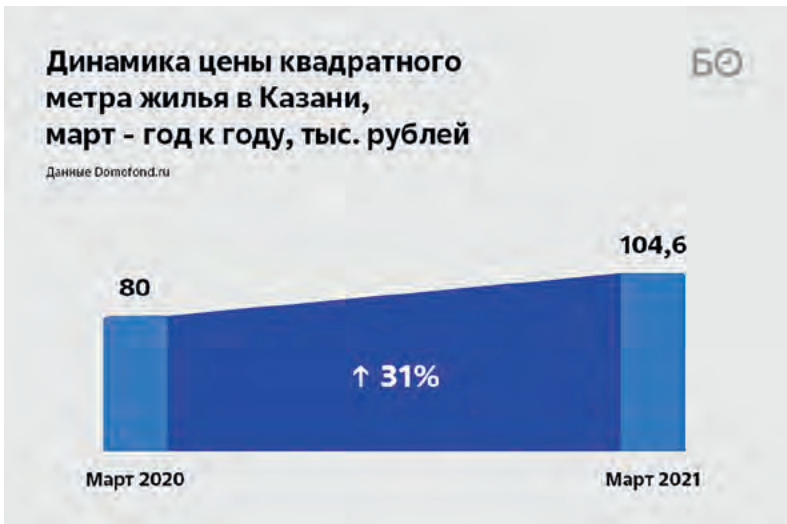
Разбираясь в генезисе дикого роста цен на квартиры в Казани, остановимся на факторе резко увеличившегося спроса. Удорожание в 25 тыс. рублей — это все же не зарплата строителей и не подорожавшая арматура! Это попытка сдержать спрос, завышая цены. Напротив, Путин говорит, что в качестве ответа на активность потребителей необходимо создание дополнительного предложения на рынке. Это прозрачный намек на то, что государство готово задействовать административные рычаги. Конечно, напрямую, постановлением правительства цены на жилье заморозить не получится, как это было в случае с сахаром и растительным маслом. На строительном рынке слишком сложная система ценообразования. Но инструменты антимонопольной службы государство явно задействует по полной программе.

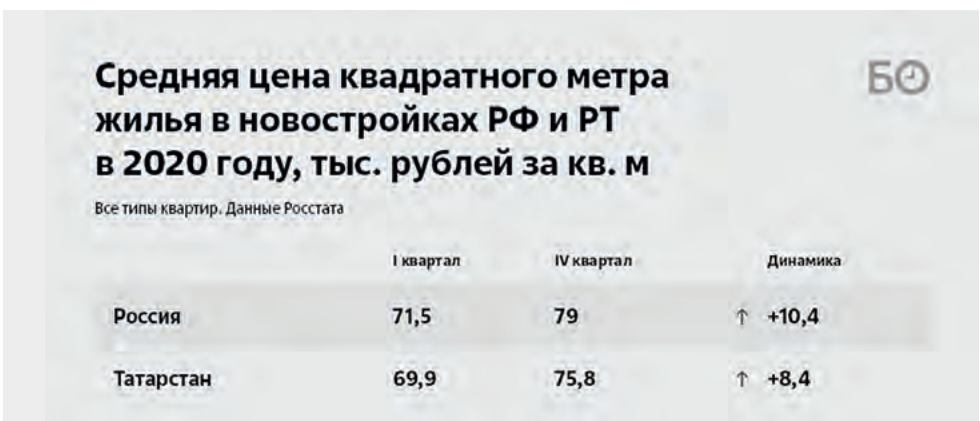
При этом квартиры не пирожки и не колбаса, увеличить производство которых раз плюнуть. Строительство многоквартирного дома даже на участке с сетями занимает около трех лет. Нужно время на подготовку участка, год потребуется на согласование проекта (и особенно в историческом центре, там запросто уйдет и больше). Необходимо преодолеть административные барьеры, без которых упреки в духе «посмотрите, чего наразрешали эти чиновники» будут справедливы. Еще полтора года займет само строительство дома. А если нет дорог и сетей, сроки растянутся до бесконечности. Так что при самых хороших раскладах нарастить темпы удастся нескоро.

В компании ASG Алексея Семина, который держит в Казани 1,8 тыс. га земли, отмечают, что ключевой вопрос даже не в сроках, а в тех условиях, которые должны создать город и республика с тем, чтобы обеспечить рост предложения на рынке. «Важно, чтобы не возникало искусственных административных барьеров и поддерживались инициативы, — говорит директор по развитию территорий ASG Ринат Аисов. — Например, нашей компанией выдвинута инициатива, позволяющая в случае поддержки к 2024 году создать площадки для строительства дополнительно 1 миллиона квадратных метров жилья, а к 2030-му — еще 4 миллиона». Чтобы подготовить землю, нужна совместная работа города и девелопера.



Для сравнения: в Казани ежегодно сдается около 800 тыс. кв. м жилья — так было со времен Универсиады. Всплеск отмечается лишь на фоне перехода к проектному финансированию — в 2019 году ввели более 1 млн «квадратов», причем почти вся разница, в 200 тыс., пришлась на многоквартирное жилье. Но теперь на рынке дефицит: застройщики из числа топ-5 говорят, что все выставленное на рынок раскупается сразу, в первую очередь традиционно «вымываются» однокомнатные квартиры. Потребители, по всей видимости, готовы приобретать даже по высоким ценам: буквально за год самые обычные квартиры стали стоить столько же, сколько раньше стоил премиум-класс. Сейчас, к примеру, «квадрат» квартиры в доме Пора — реконструированной деревянной «элитке» начала прошлого века — стоит как комфорт-класс в Ново-Савиновском районе.









СКРЯБИН И., КАТАРГИН Д. «ЧАС ПИК» В КАЗАНИ: ЛЮБИМЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ХУСНУЛЛИНА ЗАПУСТИЛ КОГОТОК В ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК СЕМИНА»

БИЗНЕСONLINE

21 января 2021

Крупнейший девелопер России с продажами в треть триллиона даст «мастер-класс» на Мамадышском тракте

«У нас был крупный игрок. Я говорю: «Давай приезжай, у нас есть несколько больших площадок», — говорил Президент РТ Рустам Минниханов в конце декабря 2020 года. «Крупный игрок» — это, возможно, группа компаний «ПИК», которая может построить 70–80 тыс. «квадратов» жилья на землях ASG на окраине Казани. Эксперты «БИЗНЕС Online» отмечают, что столица РТ давно манит «федералов» ростом стоимости жилья. И вот москвичи делают пробный шаг.

Как стало известно «БИЗНЕС Online», ПИК заключил соглашение с ASG миллиардера Алексея Семина о покупке земельного участка в Казани. По данным наших источников, речь идет о 8,3 га земли у проспекта Победы и Мамадышского тракта. Согласно кадастровой карте, земля предназначена для многоэтажной (высотной) застройки. В группе «ПИК» предпочли не комментировать информацию о покупке земли в Казани (хотя не стали и опровергать).



В ASG заявили, что обсуждают сотрудничество с большим числом застройщиков с опытом работы в Москве и регионах.

«Если говорить о ГК „ПИК“, то мы считаем, что приход данной крупнейшей структуры, фактически застройщика номер один в России, станет огромным плюсом для развития Казани, позволит вывести на качественно новый уровень жилищное строительство, рынок новостроек в регионе», — расплывчато сообщил нам директор по развитию территорий ASG Ринат Аисов.

Условия сделки неизвестны, но кадастровая стоимость участка — 601 млн рублей. Как говорят собеседники «БИЗНЕС Online», землей тут интересовались, в частности, два казанских девелопера: «ЖИК города Казани» и «Унистрой». Торг, по всей видимости, шел давно. Но условия, на которых в ASG были готовы уступить землю, казанцев не устроили.

Напомним, еще осенью 2020 года для освоения своих владений ASG предложила застройщикам создавать совместные предприятия. Группа компаний Семина войдет в их капитал земельными участками.

В ASG полагают, что крупные застройщики помогут сдержать рост цены квадратного метра в Казани. Сейчас стоимость такова, что еще позволяет обеспеченным покупателям из других регионов смотреть на столицу РТ, но уже затрудняет улучшение жилищных условий небогатым казанцам. О необходимости удержать цены на жилье путем роста предложения говорит и Хуснуллин. В ASG с посылом вице-премьера согласны. «Остро стоящий сегодня вопрос стабилизации цен на квартиры нельзя решить принудительным путем. В условиях недостатка объема предложения стоимость так и будет расти, — считает Аисов. — Выход видится нами только в создании на местном рынке конкурентной среды и увеличении объемов ввода. Вместе с тем качество и комфорт городской среды также должны расти, в этом мы видим свою миссию, а в частности — привлечение новых застройщиков в Казань, прежде всего федеральных с их стандартами и опытом».

СКРЯБИН И., КАТАРГИН Д. «ПЛЯСКИ ДЕВЕЛОПЕРОВ» У ВОЗНЕСЕНСКОГО ТРАКТА: КТО ПОЖИВИТСЯ НА НОВОЙ «ТОЧКЕ РОСТА» КАЗАНИ»

БИЗНЕСONLINE

18 января 2021



Власти Татарстана нашли первые 500 млн рублей на новую вылетную магистраль, которая обеспечит городу жилищный бум.

Плач девелоперов, которые обеспечивают выполнение плана по вводу жилья в Татарстане, ознаменовался масштабным проектом — строительством Вознесенского тракта от Аметьевской магистрали до М7. Стоимость только первого этапа — от улицы Гвардейской до проспекта Победы — 12,2 млрд рублей. Проект затронул интересы ТАИФа, «Ак Барс Дома», СМУ-88, «Унистроя» и ASG. О том, как решение о стройке дороги ускорило реновацию промзоны, — в материале «БИЗНЕС Online».

Вознесенский тракт — одна из крупных автомагистралей нового генплана Казани. Он дублирует существующий Мамадышский тракт, который считается довольно напряженным местом выезда на федеральную трассу М7 «Волга». Длина дороги — 10 км, она протянется от Аметьевской магистрали через улицу Бухарскую и далее, между улицами Минской и Закиева, где и выйдет на М7. По экспертным оценкам, полностью строительство Вознесенского тракта может обойтись в 40 млрд рублей, что сопоставимо со стоимостью 8 станций метро. Трасса требует возведения большого количества мостов через глубокие овраги в районе поселка Вознесение. При этом массового отселения проект не предполагает: в полосе отвода дороги строительство было запрещено — коридор под трассу заложили еще в генплане 1969 года.

Нашлись в зоне строительства и интересы группы компаний ASG миллиардера Алексея Семина. Уже первая очередь магистрали затрагивает часть территории в 4 га неподалеку от ТЦ «МЕГА». По словам директора по развитию территорий ASG Рината Аисова, в «красную линию» всего Вознесенского тракта попало 25 га земель компании. «Это неизбежно: городу нужна еще одна транспортная магистраль. Она обеспечит подъездными путями жилые кварталы, в том числе проектируемые нами, даст территории и Казани в целом новый импульс развития, — рассказал нашему изданию Аисов. — Для быстрого выезда на М7 нужна прямая трассировка: обходить чьи бы то ни было участки нецелесообразно».



Самый же крупный держатель земель в этих краях — группа ASG. За Азино-2 вплотную к Вознесенскому тракту ASG готовит четыре проекта планировки территории для комплексной застройки: «Новое Вознесение», «Новое Вознесение – 2», «Тихая гавань» и «Южный парк». Всего в зоне тяготения к Вознесенскому тракту у компании Семина более 250 га земель.

По проекту новых правил землепользования и застройки, ряд крупных участков компании Семина отнесли к зоне фактического использования — пока это земли сельхозназначения. Их перезонируют после разработки проектов планировки территорий. В ASG предложили перевести сельхозземли в зону застройки автоматически. Цель — сократить время освоения участков, которые дают возможность масштабного строительства: потенциал «Восточной дуги» — 7 млн кв. м жилья, говорят в ASG. Предложение прозвучало на закрытом совещании под председательством Премьера РТ Алексея Песошина с участием девелоперов и банкиров, где обсуждали планы ASG по освоению обширного земельного банка компании. Затем, в декабре, состоялось еще одно совещание, где Семин вышел на связь с участниками лично по видеосвязи из Франции. Напомним, что в районе «Восточной дуги» ASG готовит 12 проектов планировок территорий, однако у исполкома Казани есть вопросы к улично-дорожной сети, социальной и инженерной инфраструктуре. Как бы не столкнуться с ситуацией, когда в крупный жилой массив ведет что-то узко-извилистое — всеми прелестями такой жизни делятся в соцсетях жители Салмачей и Куюков... В компании готовы дорабатывать проекты с учетом их перспективной многоэтажной застройки. По оценкам ASG, если в многолетнюю разработку проектов планировок «Восточной дуги» компания вложила около 100 млн рублей, то теперь цена вопроса — несколько миллиардов. И вкладываться надо, что называется, с гарантией реализации, учитывая планы развития Казани и ее агломерации.

«В настоящее время совместно с застройщиками идет работа по нескольким проектам. Также компания ведет разработку проектов планировок территорий с учетом последних градостроительных нормативов и требований исполкома Казани для комплексной застройки», — уточнил Аисов.



КАЗАНИ НЕ ХВАТИЛО «СОТОЧКИ» ЗА «КВАДРАТ», ШТОРМ ГИПЕРИНФЛЯЦИИ И АНТИРЕКОРД ВВОДА МНОГОЭТАЖЕК

БИЗНЕСONLINE

6 января 2022

Настоящее чудо совершили татарстанцы: 2021-й стал рекордным по количеству введенных в эксплуатацию частных домов. Не крупные застройщики, а индивидуальные домовладельцы на 65% выполнили «план Путина» в 2,68 млн кв. метров! Новых же «человейников» на рынке явный дефицит, особенно с удобной локацией. Строительный бум подкосил взлет цен на стройматериалы. Год ознаменовался законом о реновации, снижением господдержки покупателей квартир в виде льготной ипотеки и неудержимым, кажется, ростом стоимости «квадрата» в Казани и других крупных городах страны. Зато в прошлом — вторая волна обманутых дольщиков.

ASG-INVEST О ТРЕНДАХ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В 2022 ГОДУ

RUSSIA 24 pro

14 января 2022

Подходы к комплексному освоению территорий

Ранее под этим термином предполагалась массовая и однотипная застройка больших территорий – сегодня изменились и мышление девелоперов, и требования власти, расширилось понимание потребностей и у покупателей квартир. Понятие стало многогранным, рынок развивается, принимаются законы на уровне федеральных и муниципальных властей. Сегодня комплексное освоение территорий (КОТ) - зачастую уже не массовая застройка жилыми коробками, девелоперы начали уделять внимание архитектуре, ее разнообразию. Территория наделяется сразу несколькими функциями, а не подразумевает под собой только жилую застройку. Вместе с жилыми кварталами сегодня проектируется необходимая транспортная, социальная, коммерческая инфраструктура, создаются рабочие места в шаговой доступности, объектов социальной инфраструктуры.

Тренды комплексного освоения территорий в 2022 году

Сбалансированный проект сегодня предлагает не только строительство жилья. Архитекторами продумывается и поведенческий сценарий будущих жителей района, учитывается баланс функций, покупателя стараются заинтересовать новыми решениями, одно из таких - концепция «город в городе» или «15-минутный город». Она в полной мере призвана реализовать подход «у дома»: удовлетворение бытовых потребностей, работа и развлечения в шаговой доступности.

Преимущества комплексного освоения территорий

Многие сейчас перестраиваются и приобретают крупные территории под комплексную застройку, с одной стороны, в большинстве случаев необходимо еще потратить время и ресурсы на то, чтобы согласовать документацию по проекту планировки территорий, решить вопрос с магистральными сетями, дорогами и т.д. Но при практически равных трудозатратах на подготовку к строительству комплексной и точечной площадки, эффективнее использовать ограниченные ресурсы компании на то, чтобы сформировать внушительный задел на длительный период в рамках крупной площадки, чем набирать тот же объем, занимаясь пятью точечными. Сегодня в условиях увеличения цен на строительные материалы и перехода на рельсы проектного финансирования, когда банки тщательно анализируют все расходы, затратные части проекта, а застройщики стали больше внимания уделять и эффективности строительства, и оптимизации себестоимости. Это также способствует смещению внимания застройщиков с точечной застройки на комплексное освоение территории, особенно в крупных городах. Земельный банк ASG – более 25 тысяч га.

Он сформировался из крупных земельных площадок в г. Казани и прилегающих к ней районах, учитывая тренды градостроительства, была проделана кропотливая работа по их упаковке в проекты под многоквартирную комплексную застройку. Главная задача сегодня – учет потребностей будущих жителей в комфортной среде, а не только квадратных метрах квартиры и «крыши над головой». Разрабатывая проекты, мы делаем ставку на анализ проблем маятниковой миграции, и стараемся максимально заложить решения, которые бы не создавали бы дополнительную нагрузку на существующую дорожную сеть и значительных перемещений по принципу: центр – периферия. Продумываем все аспекты так, чтобы большинство жителей могли бы удовлетворить свои потребности внутри новой территории и не выезжать за ее пределы. Плюс ко всему комплексное освоение территорий в нашей компании заключается не только в проектировании жилой застройки и объектов обслуживания населения внутри ее, но и плюс ко всему у нас есть довольно крупные территории, расположенные вблизи новых районов, планируемые под нежилую застройку, создание рабочих мест. Мы готовимся к их освоению и сейчас начали проектирование неких «деловых ядер».



В КАЗАНИ ПОЯВИТСЯ НОВЫЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

TAT CENTER

21 января 2022



Подконтрольная ГК ASG управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» заявила о подготовке в Казани проекта планировки территории индустриального парка «Восток». Об этом сообщается в опубликованном сборнике документов исполкома столицы РТ.

Индустриальный парк планируют за поселками Вознесенское, Самосырово, рядом с Мамадышском трактом и строящимся Вознесенским. Вблизи располагается Самосыровское кладбище, рекультивированная Самосыровская свалка, закрытый полигон КЭКа и действующий мусорный полигон «Восточный».

До 14 декабря 2023 года там предстоит выделить элементы планировочной структуры, установить границы территорий общего пользования, объектов капитального строительства, а также очередность развития.

Напомним, в Казани ASG владеет крупным земельным банком на территории Восточной дуги, у поселков Салмачи, Вознесение, Самосырово и Чебакса. В 2020 году компания оценивала потенциал Восточной дуги в 7 млн кв. м жилья и 700 тыс. кв. м нежилого фонда.

КАТОК РЕНОВАЦИИ У ВОЗНЕСЕНСКОГО ТРАКТА: КАК 16 ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ «СЪЕДЯТ» СКЛАДСКОЙ «РАЙ»

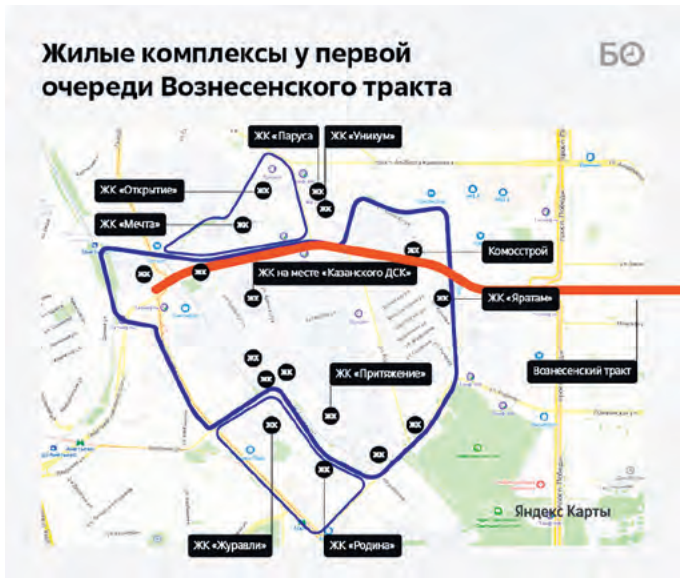
БИЗНЕСONLINE

21 февраля 2022

Строительство первого этапа Вознесенского тракта стартовало летом 2021 года. Подготовительные работы, в частности вынос инженерных коммуникаций, уже завершены, ведется строительство двух путепроводов тоннельного типа, а также трех подземных пешеходных переходов. Участок от улицы Гвардейской до проспекта Победы сдадут в конце 2023 года. Дорогу до М7 тоже рассчитывают построить к этому сроку, но при наличии денег.

Возведение магистрали уже успело подорожать на 12% с 12,2 млрд до 13,7 млрд рублей. При этом на саму дорогу потратят только 30% средств. Остальное «съест» перенос коммуникаций и выкуп имущества — гаражей, садовых домиков, автозаправок и складов

Компания Семина, по словам ее представителей, заинтересована в строительстве дорог, появлении новых объектов инфраструктуры. «Мы всегда поддерживали реализацию таких проектов, делали и делаем все, чтобы город получал нужную инфраструктуру», — добавили в ASG.





АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО ИЗ КАЗАНИ ПОБЕДИЛО В КОНКУРСЕ ГРУППЫ КОМПАНИЙ ASG INVEST

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

27 июня 2022

Группа компаний ASG провела конкурс на проект застройки территории вдоль Вознесенского тракта. Конкурс собрал архитекторов из разных уголков России, но победа досталась Казанскому архитектурному бюро.

Конкурс прошел в рамках практической реализации ранее анонсированного проекта комплексного освоения территории, которая находится вдоль Вознесенского тракта.

Проекты оценивались по оригинальности посадки зданий, учитывающей окружающую застройку и расположение участка вдоль основных транспортных артерий города; по качественным объемно-пространственным решениям, которые в дальнейшем можно облачить в эффектный фасад; по созданию комфортной среды для будущих жильцов жилого комплекса, а также обязательному соответствию требованиям градостроительных нормативов.

Итоги конкурса: 1-е место — ООО «Бюро «Планер» (Казань); 2-е место — архитектурное бюро Heads Group (Москва); 3-е место — архитектурное бюро «Проект» (Ростов-на-Дону).



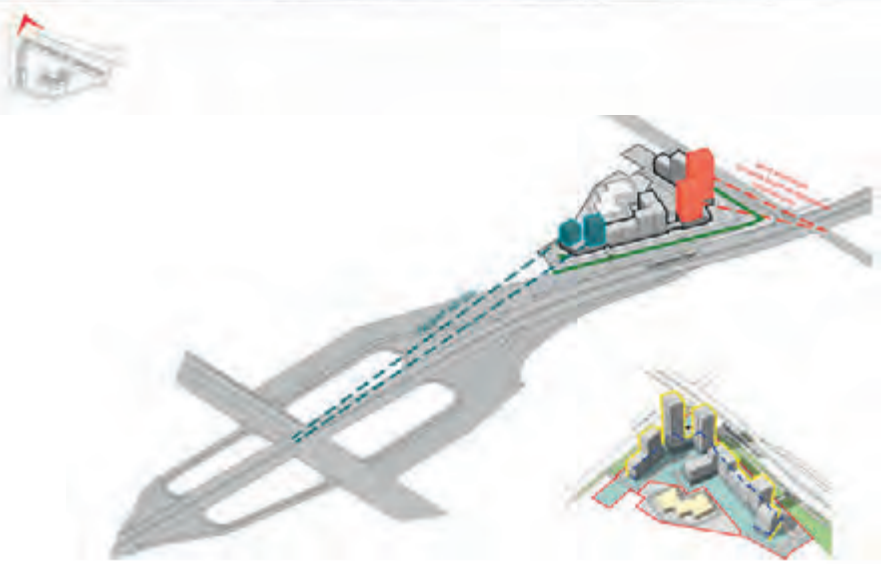
Для группы компаний ASG invest это не первый подобный опыт. Ранее в рамках Третьей российской молодежной биеннале международным жюри выбиралась лучшая концепция рабочего пространства будущего на базе строящегося объекта группы компаний ASG invest по ул. Московской, 52, в которой принимали участие более 30 архитектурных бюро из РФ и ближнего зарубежья.

Отметим, что группа компаний ASG invest реализует комплексный подход в освоении и развитии территорий Казанской агломерации с высоким инвестиционным потенциалом, который предусматривает подготовку площадок под жилую и производственно-деловую застройку. Данная площадка по проспекту Победы также будет передана под реализацию девелоперу с уже подготовленными проектными решениями.











НА ВОСТОКЕ КАЗАНИ ПОЯВИТСЯ БОЛЕЕ 17 ТЫСЯЧ РАБОЧИХ МЕСТ — ASG-INVEST ПРОЕКТИРУЕТ НОВЫЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

Рамблер/финансы

27 апреля 2022

По проекту, Индустриальный парк «Восток» планируется разместить между трассами М-7, Мамадышским и строящимся Вознесенским трактами.

Массовая застройка новыми жилыми комплексами территорий вокруг Казани — это тенденция последних лет, которая не обошла стороной и восточное направление города. Вокруг проспекта Победы, выездов на трассу М-7 и прилегающих районов создается плотное кольцо подобной застройки. При этом крупных объектов, формирующих деловую среду, не появлялось. Результатом подобного явления стало развитие масштабного автомобильного трафика с периферии города в центр, серьезно затрудняющего движение по Мамадышскому тракту и проспекту Победы.

По словам директора по развитию территорий группы компаний ASG-invest Рината Аисова, решений может быть несколько: на первый взгляд, наиболее очевидные — строительство новых развязок, расширение транспортной магистрали. Но, по словам эксперта, это может принести временное облегчение, но не решит проблему, так как транспортные потоки все равно будут направлены в центр города, и пробки образуются, но просто на других улицах. Один из выходов — перераспределение сформированного трафика за счет грамотного освоения имеющихся в этом районе крупных участков, которые на данный момент не задействованы.

Следуя данной логике, на карте Казани должна появиться новая точка притяжения, например, деловой кластер, индустриальный парк, которые помогут оттянуть на себя потоки, ведущие в центр города. Размещение такого объекта, производственно-делового ядра, значительно снизит нагрузку на центральную часть города, где сегодня сосредоточена большая часть офисов и производств. Проводя работу по разгрузке центральной части Казани, городская власть поддерживает инициативы развития подобных площадок как способ решения проблем маятниковой миграции.

ОТ ТОЧЕЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ К КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИЙ: ИТОГИ ГОДА ОТ ГРАДОСТРОИТЕЛЕЙ

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

27 декабря 2022

Горизонт планов по развитию Казани на 10 лет вперед: на форуме «Казаныш» презентована концепция «Восточная дуга».

В рамках мероприятия прошло подведение итогов смотра-конкурса на лучшее архитектурное решение в Казани. Всего было подано 126 заявок от 41 архитектурной и строительной компании. Поздравили призеров и победителей мэр Казани Ильсур Метшин, начальник Управления архитектуры и градостроительства Андрей Лобов и главный архитектор Казани Ильсияр Тухватуллина.

Наиболее масштабным из всех стал проект «Восточная дуга», представленный ASG invest. Его признали лучшей градостроительной концепцией, а компания ASG invest получила диплом за всестороннюю аналитику и комплексный подход. Концепцию руководству города и лично мэру Ильсуру Метшину представил на стенде ASG директор по развитию территорий Ринат Аисов.

Почему внимание привлекала именно «Восточная дуга»? Это детально проработанная градостроительная концепция, которая призвана определить развитие Казани на перспективу в десятки лет: жилые микрорайоны, транспортные магистрали, индустриальные парки и деловые ядра, зоны отдыха и досуга. Почему он стал лучшим? Потому что это не план по застройке жилья, без оценки возможностей инфраструктуры и транспортных потоков, и не проект жилого комплекса, где архитектор максимум может повлиять на оформление фасадов и благоустройство двора. «Восточная дуга» — системный проект по развитию новых городских территорий, где единица проектирования — не дом, не двор и даже не кварталы, а микрорайоны и районы, где рассчитано и предусмотрено практически все. «Как житель будет добираться до работы, где он будет заниматься спортом и покупать продукты?» — градостроители ответили на все вопросы. В проект заложен смысл комфортного города: продуманы все аспекты жизни горожан: от работы, учебы в шаговой доступности, социальной инфраструктуры до масштабных парковых территорий, спортивных площадок и объектов обслуживания.

— «Казаныш» — это первое мероприятие, на котором мы представили широкой общественности результаты нескольких лет труда над «Восточной дугой», своеобразная презентация проекта городу. Рад, что проект был высоко оценен профессионалами — признан лучшим среди всех представленных градостроительных концепций. Особо ценно, что отмечена глубокая аналитика и комплексный подход при работе над проектом. **Понимая масштабы (а площадь проектов на территории «Восточной дуги» — более 1,5 тыс. га, а всей территории — более 10 тыс. га), мы совместно с Институтом генплана Москвы ставили задачу заложить правильные градостроительные принципы и хотели показать, что при комплексном подходе к освоению территорий можно не только создать самодостаточную и качественную городскую среду, но, более того, решить имеющиеся градостроительные проблемы на прилегающих территориях.**

В частности, за счет предлагаемых нами к реализации проектов возможно решение инфраструктурных проблем хаотично застроенных территорий коттеджных поселков в восточной и юго-восточной частях города.

В рамках мероприятия состоялся открытый диалог с представителями власти и участниками форума, архитекторами, девело-



перами. Что позволило нам продемонстрировать на практике возможности комплексного подхода в градостроительстве, а также обсудить перспективы перехода к освоению данных территорий в партнерстве с застройщиками, — сказал директор по развитию территорий ASG Ринат Аисов.

«В рамках форума «Казаныш» компания ASG invest представила не только проект «Восточная дуга», девелоперам и инвесторам продемонстрирован пул предложений по участкам для локальной и комплексной застройки, участкам коммерческого назначения, территории в развиваемых нами производственно-логистических парках.

КВАРТИРЫ ДЛЯ БЕДНЫХ: КАК ПОКУПАТЕЛИ НАШЛИ СПАСЕНИЕ ОТ КРИЗИСА В «АДОВОМ КОЛЬЦЕ» КАЗАНИ

БИЗНЕСONLINE

12 декабря 2022

Вокруг столицы РТ продолжает расти мощная субурбия, грозящая Казани не только транспортным коллапсом, но и социальным взрывом. Не желая попадать в сводки федеральных новостей о лежащих в снегу детях, молящих о школе, власти РТ создали Институт пространственного планирования. Но, пока запрягали, число строящихся ЖК на границах с Казанью выросло в 1,5 раза. Спрос в доступном «подбрюшье» столицы РТ растет на фоне неподъемной цены казанского «квадрата».

Массовое строительство жилья власти РТ концентрируют в Казанской агломерации, оставляя до лучших времен Камскую и Альметьевскую. При этом в самой Казани строят в два раза меньше, чем в пригородных районах, в расчете на одного жителя. И эта тенденция за три года не изменилась. Если в 2019-м на одного жителя столицы РТ приходилось 0,7 кв. м нового жилья в год, а на жителей агломерации — 1,5 «квадрата», то в 2023-м соотношение составит 0,9 кв. м к 2,1 «квадрата».

Намечено две точки роста агломерации:

- «Большой Зеленодольск». Там построят 1 млн кв. м жилья до 2025 года и 5 млн «квадратов» до 2035-го.

- «Лаишевский узел» — до 2030 года планируют возвести 4,4 млн кв. м жилья.

СОЮЗ ЛЕНДЛОРДОВ И ФЕДЕРАЛОВ: ЖДЕТ ЛИ ТАТАРСТАН «ДЕСУВЕРЕНИЗАЦИЯ» НА СТРОЙКЕ ЖИЛЬЯ?

БИЗНЕСONLINE

20 февраля 2023

Конец декларативного суверенитета Татарстана 26 января 2023-го лишь оформляет десуверенизацию экономики республики, которая дошла и до сферы жилищного строительства. Расстановка сил в отрасли изменилась — местные игроки за последние годы ослабили доминирование в жилищном строительстве за счет прихода федеральных и региональных компаний.

Стройка — один из столпов экономики, любимый конек Татарстана. Недаром сферу напрямую курирует Президент республики Рустам Минниханов. Варягам в этой сфере долгое время были, мягко говоря, не рады, как и в других сферах экономики времен суверенитета. Причины называют разные: от административного ресурса местных девелоперов, которым лишняя конкуренция не нужна, до банального отсутствия интереса к столице РТ у федералов. Какой смысл строить в «дешевой» Казани, если есть иные вкусные места? В Москве, Петербурге и других региональных центрах заработки были выше.

Одной из первых идею совместных предприятий в 2020-м на рынке начала публично продвигать ASG Семина. Империя проживающего во Франции лендлорда тогда предложила создавать совместные предприятия с застройщиками, в которые ASG входит земельными участками. СП под залог земли получает кредит в банке. Расчет за землю с ASG — после завершения строительства и раскрытия эскроу-счетов. Цена угодий — 12–20% от выручки с продажи помещений в зависимости от расположения участка и вложений в инфраструктуру. С рантье участники рынка тогда работать не горели желанием. «Сегодня согласен на одни условия. Завтра уже диктует другие», «Заламывает руки и цены», — жаловались тогда избалованные муниципальной землей участники рынка на несговорчивость лендлорда. Ситуация изменилась — из-за дефицита свободных земельных участков застройщикам Казани и не только придется договариваться с землевладельцами. ПИК же купил земли ASG? Значит, условия устроили — лендлорд договороспособен. Правда, для окончательных выводов стоит подождать конца строительства.

«У каждого региона своя специфика. Где-то подешевле земля, где-то — рабочая сила, где-то — строительные материалы, а где-то встречается неискушенный покупатель, — говорит директор по развитию территорий ASG Ринат Аисов. — Привнеся в новый регион свою бизнес-модель, свои подходы к архитектуре, благоустройству, девелоперы могут занять свою нишу и извлечь выгоду. В других регионах застройщики видят выгоду в участках по низкой цене, даже с готовыми разрешениями, и невысокую планку требований к архитектуре, но при этом и прибыль может оставлять желать лучшего по сравнению с Казанью.

КОММУНИКАЦИИ У ДОМА, ЕЩЕ БУДУТ САДИК, ШКОЛА И МАГАЗИНЫ: КАК РАЗВИВАЕТСЯ «ИЗУМРУДНАЯ ДОЛИНА»

БИЗНЕСONLINE

21 февраля 2023

Поселок «Изумрудная Долина» находится в Советском районе Казани, примыкает со всех сторон к уже существующей активной жилой застройке: с севера и запада — к поселкам Нагорный и Новая Сосновка, с восточной стороны располагается широкая полоса смешанного леса. К поселку ведут удобные подъездные пути — асфальтовая дорога до массива со стороны улицы Мира (через поселок Нагорный) и со стороны проспекта Победы (через поселок Царицыно).

Стоит отметить, что жилой массив «Изумрудная Долина» активно развивается: земельные участки покупают и застраивают домами. На территории поселка проложены дороги и все инженерные коммуникации.

В прошлом году были завершены работы по прокладке газопровода, получены все согласования, запуск газа планируется в мае 2023 года.

Завершены и работы по электрификации, а именно — получены технические условия с точкой подключения, разработана проектная документация объектов электросетевого хозяйства; проектная документация прошла согласование в уполномоченных органах, собран трансформаторный узел для подачи электроэнергии с 10 кВт на 0,4 киловатта.

Также на территории коттеджного поселка «Изумрудная Долина» планом предусмотрено строительство собственных школы и детского сада, а также торговых объектов и сферы услуг. В шаговой доступности от поселка находится остановка городского автобуса.

ВОСТОЧНЫЕ ПРЕДЕЛЫ

ARCHI .RU

9 марта 2023

«Восточная дуга» – один из главных земельных резервов развития Казани, при этом сосредоточенный в руках одного владельца. Институт Генплана Москвы разработал концепцию комплексного освоения этой территории, основанную на аналитической транспортной модели, которая позволит создавать комфортную жилую среду, новые центры притяжения и рабочие места.

В 2020 году Институт генплана Москвы разработал генплан Казани до 2040 г. Столица республики выбрала путь полицентричного развития: наряду с уплотнением компактного города также стоит задача освоения периферийных районов, где все еще много свободной земли, не обремененной ограничениями. До недавнего времени этот процесс шел если не стихийно, то достаточно вольно: так, на западной окраине города, со стороны Зеленодольска, растут плотные жилые комплексы высотой в 17 и 25 этажей, часто с «отстающими» дорогами и минимальной социальной нагрузкой в виде типовых школ и детских садов. «Салават Купере», «Залесный Сити» – родные «братья» спальных районов многомиллионного Петербурга, при том что нынешнее население Казани, напомним, – 1,3 миллиона человека.

С восточной стороны тоже есть неосвоенные гектары бывших сельскохозяйственных угодий, так называемая «Восточная дуга». Она вошла в состав города после утверждения генплана 2007 года, после чего Казань в этой части приобрела структуру «слоеного пирога»: плотная историческая застройка постепенно растворяется в советской, которую сменяет пояс современных кварталов, за ним – «пышная» прослойка ИЖС и, наконец, «Восточная дуга», которой суждено стать «корочкой» новейшей архитектуры.

Сейчас «дуга» – это незастроенные просторы с оврагами, лесами, ручьями и редкими промышленными объектами. Генплан не закрепляет за этой территорией конкретные параметры и объемы застройки. При этом 10 000 га «Восточной дуги» оказались сосре-

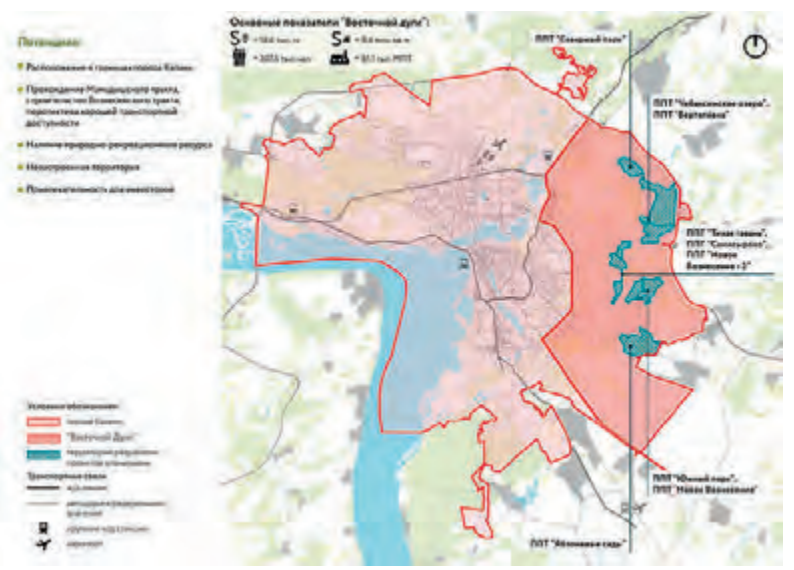


доточены в руках одного лица, группы компаний ASG invest. Это дает шанс не повторить путь западной части города и создавать жилую среду, достойную столицы Татарстана, который в последние годы не перестает удивлять архитектурными проектами и событиями.

Еще одно отличие «Восточной дуги» – большой процент озеленения. Существующие леса и отдельные участки ценных природных ландшафтов планируют сохранять и превращать в парки и скверы. В этом будет отличие новых районов от остальной Казани, которую нельзя назвать очень зеленой. В «Восточной дуге» есть все предпосылки для создания единого зеленого каркаса с разнообразными рекреационными зонами, ландшафтами и экологическими маршрутами. Есть и сложности – например, рядом с будущим микрорайоном «Южный парк» сейчас располагается свалка твердых бытовых отходов. Но в перспективе эта проблема видится решаемой, поскольку город и республика понимают необходимость переноса данного объекта и рекультивации действующего полигона и постепенно прорабатывают различные варианты соответствующих решений для нормализации экологической ситуации в восточном секторе города как одном из ключевых для перспективного развития. Учитывая, что в прошлом году Татарстан был признан самым экологичным регионом России в соответствии с индексом «устойчивого развития», в позитивный исход можно поверить.

Территория проектирования делится на девять участков разной площади, для которых Институт разработал концепции и впоследствие – проекты планировки территории. Каждый будущий микрорайон самодостаточен, поскольку насыщается социальной инфраструктурой, торговыми и бизнес-центрами, спортивными и культурными объектами, бульварами и парками, а также объектами инженерной и транспортной инфраструктуры. В каждом микрорайоне появится деловое ядро, зоны отдыха и досуга. Плотность застройки при этом будет несколько ниже, чем в «срединном поясе» Казани, сформированном в советский период, или сопоставимой с ними на отдельных узловых территориях, и будет примерно в полтора раза ниже, чем в постсоветских районах.

За всестороннюю аналитику и комплексный подход «Восточная дуга» была признана лучшей градостроительной концепцией на форуме «Казаныш-2022». Планируется, что реализация проекта начнется в 2023 и займет около 30-40 лет. В первую очередь будут освоены территории, прилегающие к Мамадышскому и Вознесенскому тракту – «Тихая гавань» и «Самосырово». Освоение территорий «Восточной дуги» позволит вводить от 150-300 000 м2 жилья ежегодно.



РЕБУС-2023: КАК В КАЗАНИ ПРОХОДИТ КРУПНЫЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

4 июля 2023

В столице Татарстана начался второй день Международного форума «РЕБУС: Экономика строительства в историческом центре». Мероприятие является площадкой для поиска ответов на вопросы: какова экономическая активность на исторических территориях, в чем ее ограничения и возможности, каков секрет успеха состоявшихся проектов, чем рискуют и что создают в историческом центре современные девелоперы, какими методиками проектирования и сохранения идентичности пользуются регионы. Форум проводится при поддержке Министерства строительства и ЖКХ России и Раиса Татарстана, Союза архитекторов РФ. Организаторы форума — Агентство инвестиционного развития Республики Татарстан, Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан.

«В ИНТЕРЕСАХ КАЗАНИ БЕСПЛАТНАЯ ДОРОГА»: МИНДОРТРАНС РТ СДУВАЕТ ПЫЛЬ С ИДЕИ ПЛАТНОГО ВОЗНЕСЕНСКОГО ТРАКТА

БИЗНЕСONLINE

30 мая 2023

Как стало известно «БИЗНЕС Online», в Миндортрансе РТ вновь лелеют идею сделать платным Вознесенский тракт. Причина понятна: на достройку дороги не хватает бюджетных средств. Первую очередь протяженностью 2,5 км — от проспекта Победы до улицы Гвардейской — сдают в этом году. А вот второй этап длиной 8 км завис: удастся лишь закончить развязку на М7 и построить подземные пешеходные переходы.

Платный Вознесенский тракт ощутимо задевает интересы группы компаний ASG миллиардера Алексея Семина. За «Азино-2» вплотную к Вознесенскому тракту ASG готовит четыре проекта планировки территории для комплексной застройки: «Новое Вознесение», «Новое Вознесение – 2», «Тихая гавань» и «Южный парк». В зоне тяготения к Вознесенскому тракту у компании Семина свыше 250 га земель. В компании в ответ на запрос «БИЗНЕС Online» неоднозначно оценили возможное платное решение и предложили иной вариант финансирования.

«Платные дороги широко распространены в мировой практике для решения транспортных проблем, — говорит директор по развитию территорий группы компаний ASG invest Ринат Аисов. — Учитывая текущую ситуацию, это вполне рабочий инструмент. Но важно правильно организовать работу платной трассы, продумать механизм, учитывая интересы жителей и не ущемляя возможности развития бизнеса».

«СИСТЕМА СБОИТ»: «АДОВО КОЛЬЦО» КАЗАНИ БЕРЕТ В РУЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МИННИХАНОВ

БИЗНЕСONLINE

17 июля 2023

«К сожалению, отечественная практика не придумала ничего лучше, чем комиссию во главе с руководителем региона», — сходятся во мнении эксперты «БИЗНЕС Online» о переводе застройки Казанской, Камской и Альметьевской агломераций под личный контроль Президента РТ Рустама Минниханова.

Тема неконтролируемой застройки бывших сельхозугодий в соседних с Казанью районах республики обострилась в 2019 году, на этапе обсуждения проекта генплана города до 2040-го. Тогда мэр столицы республики Ильсур Метшин на примере застройки села Куюки Пестречинского района выразил опасения по поводу высоких темпов строительства жилья без социальной инфраструктуры вокруг Казани и невозможности решить транспортный вопрос.

«Жилье чуть ли не вполовину дешевле, чем в столице РТ, но там никогда не будет решен транспортный вопрос. И об этом нужно говорить жителям, — сказал Метшин, заявив, что из-за малой ширины дорог ГИБДД не согласует автобусные маршруты. — Об этих вещах надо заранее сообщать. Данные вопросы не будут решены, и жизнь людей превратится в ад. Я обращаюсь к жителям, которые идут за якобы дешевым квадратным метром: он встанет втридорога».

Так за хаотичной застройкой Казанской агломерации закрепилось емкое название «адово кольцо». Годы шли, пригородные территории Казани застраивались, росла автомобилизация, дорожные пробки загружали автодороги в часы пик в направлении Зеленодольска, Лаишево, Высокой Горы, сел Пестречинского района. Терпение лопнуло в марте 2021 года, когда родители из четырех поселков под столицей РТ уложили детей в снег, чтобы достучаться до руководства республики с просьбой о школе. Нашумевшим видеороликом заинтересовались не только федеральные СМИ, но и Генпрокуратура России.

В ответ на градостроительный вызов Президент РТ Рустам Минниханов поручил создать Институт пространственного планирования РТ. Государственное бюджетное учреждение заработало в ноябре 2022 года во главе с выходцем из Казани Олегом Григорьевым, который до этого был первым заместителем директора ГАУ «Институт генплана Москвы» и руководил разработкой нового генплана Казани до 2040-го. Курируют новую структуру вице-премьер РТ Рустам Нигматуллин и министерство строительства, архитектуры и ЖКХ РТ во главе с Маратом Айзатуллиным.

Республика проспала 10 лет и теперь начинает воплощать градостроительную революцию, в авангарде которой встал Григорьев. В начале 2023 года глава института поставил три задачи:

- Лишить глав районов градостроительной свободы, но обязать советоваться с руководителями и жителями территорий. Речь шла о передаче от муниципалитетов на уровень региона права разработки генпланов, правил землепользования и застройки, а также местных нормативов градостроительного проектирования.

- Готовить мастер-планы. Для Казанской агломерации такой документ подготовят уже в 2023 году. Для Камской агломерации мастер-план начнут готовить в 2024-м, для Альметьевской — в 2025-м.

- Создать в Татарстане государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности. Это пул данных, которые по мере накопления позволят оценивать обеспеченность инфраструктурой и градостроительный потенциал территории.

«Будем делать по-другому. Особенно в пригороде, — сказал Президент РТ, обращаясь к главам районов и другим чиновникам на коллегии минстроя РТ по итогам 2022 года. — Надо исправлять ошибки и не совершать новых. Территорию без планирования ждет коллапс. Застройка должна быть сбалансированной. Будет жесткий порядок. Сразу предупреждаю: если будут попытки саботировать решение, это добром не кончится. В конечном счете страдают люди».



Фотография: tatarstan.ru

Регулировать застройку Казанской, Камской и Альметьевской агломераций теперь будут не местные власти, а Президент РТ как глава новой межведомственной комиссии по вопросам градостроительства. Подготовить ее работу планируют к осени 2023 года, но, когда там рассмотрят первые проекты, пока не известно.

Для работы и подготовки заседаний комиссии создадут две постоянно действующие рабочие группы по вопросам застройки:

• Три городские агломерации республики. Курировать соответствующее направление будет директор Института пространственного планирования РТ О.Григорьев.

• 11 исторических поселений РТ. Куратором группы станет помощник президента РТ Олеся Балтусова.

Так Кабмин РТ реформирует созданную в 2016 году градостроительную комиссию по застройке исторических поселений, материалы для которой готовит Балтусова как секретарь и член консультативного органа. За 7 лет на 33 заседаниях комиссии рассмотрено 467 проектов, из которых отклонили 93, или 20%, предложений. Решение принимают не сразу. Перед тем как попасть на стол Президенту РТ, каждый проект рассматривается на заседаниях градостроительного совета при главном архитекторе и рабочей группы при мэре Казани.

«Это нормальный рабочий процесс, изменения необходимы для структурной работы, — прокомментировала „БИЗНЕС Online“ реформу комиссии Балтусова и оценила результаты ручного управления застройкой центральной части Казани. — Цель изначально была конкретной — делать регламент проектирования в центре понятным для архитектора, сделать этапность логичной для девелопера и вхождения инвестора с учетом сохранения идентичности».

Комиссия при Президенте РТ — единственный вариант не встать и не заморозить стройку, говорят в группе компаний ASG, которой принадлежит крупнейший земельный банк Казанской агломерации.

«Переход к ручному управлению требуется, когда система сбоит или не выстроена, просто для того, чтобы иметь возможность продолжить движение, — говорит директор по развитию территорий ASG invest Ринат Аисов. — Обратными сторонами являются сроки на дополнительное согласование, а также субъективность принятия решений в отсутствие конкретных критериев. Поэтому как этап, пока не выстроена система, создание комиссии — это очевидное решение, чтобы не допустить повторения ошибок, как, например, застройка в Куюках. Вопрос заключается в том, получится ли все-таки выстроить систему и сколько времени на это понадобится, так как главная задача, транслируемая на федеральном уровне, — сокращать цикл стройки, повышать доступность жилья для населения».



ПРОЕКТ ОЛЕГА ГРИГОРЬЕВА ПРИЗВАН РЕШИТЬ ПРОБЛЕМЫ САЛМАЧЕЙ И КУЮКОВ

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

4 февраля 2024

На протяжении недели из южной части Казани, Салмачей и Куюков, снова звучали слова местных жителей о проблемах пробок, нехватки школ, детских садов, инфраструктуры. Триггером стала новость о состоявшихся общественных слушаниях по проекту «Яблоневые сады», которые были проведены исполкомом Казани по общепринятому формату еще в конце декабря.

«Яблоневые сады» — это проект комплексного освоения территории (КРТ), который распространяется на 380 гектаров и несет в себе несколько основных миссий: стать первым масштабным, сбалансированным проектом КРТ, где детские сады, школы, парки, поликлиники в шаговой доступности, где маятниковая миграция «работа — дом» сократилась до минимума с учетом создания мест приложения труда, где жители защищены от необдуманных действий застройщика очередностью введения инфраструктурных решений: без дороги не начнется строительства, без школы не дадут ввод в эксплуатацию. Также проект призван снизить стоимость квадратного метра на квартиры в Казани, то есть уже на этапе проектирования заложено создание полноценной городской среды, развитие объектов инфраструктуры. Все это должно снизить нагрузку от градостроительных ошибок, допущенных ранее

— Задач такого уровня в новейшей истории Казани город еще не решал, и поэтому к ней нужно было подойти с умом, а на это нужно время, к работе над проектом были привлечены профессионалы в области градостроительства, инженеры, архитекторы, дорожники. Документы городом много раз направлялись на доработку, к разработкам были предъявлены со стороны органов власти самые серьезные требования, сегодня проект выверен и соответствует законодательству. Он защищает интересы и жителей прилегающих территорий, и будущих жильцов проектируемой территории. В проекте введена очередность: застройщики не смогут построить что-либо без увязки с дорожной и социальной инфраструктурой, — сообщил директор по развитию территорий группы компаний ASG invest Ринат Аисов.

РЫНОК ЗЕМЛИ СТАНОВИТСЯ ПРОЗРАЧНЕЕ — КАЗАНЬ ЗАДАЕТ НОВУЮ ПЛАНКУ

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

22 января 2024

Завершение года для казанского рынка недвижимости, по мнению его участников, ознаменовалось значительным шагом на пути вперед к открытости в формировании цены на землю под многоквартирное строительство. Исполком города задал новую планку в прозрачности таких сделок, выбрав наиболее открытый инструмент — торги.

В середине декабря между ПИКом и другими крупными федеральными застройщиками разгорелась схватка за муниципальную площадку «Горводзеленхоза» по ул. Хади Такташа под жилую застройку. Начальная стоимость — 759 млн рублей, при этом участникам предлагалось внести задаток в 151 млн рублей, и сумма является достаточно большой, что также сразу отсекло тех, кто хотел получить землю практически даром.

«Самолет» «приземлился» на земле ASG — на проспекте Победы, у ПАТП-2 и Вознесенского тракта, а также на Сибирском тракте, прямо по соседству с проектом ПИКа. Здесь федеральный девелопер выкупил, по нашей информации, порядка 5 га земли и в июле 2024 года намерен приступить к реализации.

По Сибирскому тракту в прошлом году был утвержден ППТ с объемом застройки на проданном участке 62,5 тыс. кв. м жилья. Таким образом, «Самолет» приобрел участки у компании Алексея Семина уже с согласованными проектами — строить начнут в июле, а до этого времени, скорее всего, будут адаптировать участок под стандарты компании и проводить итоговые согласования с городом.



БОЛЬШАЯ КАЗАНЬ – 2050: ИНСТИТУТ ГРИГОРЬЕВА ВПЕРВЫЕ ПРИОТКРЫЛ МАСТЕР-ПЛАН АГЛОМЕРАЦИИ

БИЗНЕСONLINE

7 февраля 2024

Возглавляемый Олегом Григорьевым Институт пространственного планирования Татарстана впервые показал мастер-план Казанской агломерации до 2050 года. Над проектом работали год, и его вот-вот представят Президенту РТ Рустаму Минниханову. В июле документ станет главной темой предстоящего форума «Ребус: агломерации-миллионники», который пройдет в «Казань Экспо» с участием 1,5 тыс. специалистов. Презентация проекта прошла в Доме приемов ASG — группа компаний подготовит к форуму книгу по развитию Казанской агломерации с участием широкого круга экспертов.

Мастер-план охватывает территорию Казани, Зеленодольского, Верхнеуслонского, Высокогорского, Лаишевского и Пестречинского районов. Описанное лишь незначительная часть масштабного мастер-плана, подчеркивали на встрече в Доме приемов ASG. Работа продолжается, но эксперты уже дают первую публичную оценку.

«Работа проведена огромная, проработка достаточно глубокая, — говорила помощник президента РТ Олеся Балтусова и обратила внимание на культурно- исторический аспект мастер-плана.

Оценили проект мастер-плана и в федеральной группе компаний «Самолет» — в этом году ГК планирует начать жилую застройку в Казани. «Это стратегический вектор развития региона, — сказала директор по градостроительной деятельности группы компаний „Самолет“ Дарья Дергунова. — Как мне кажется, у Татарстана самый правильный подход.

«Это шаг к более последовательному планированию градостроительной деятельности, — оценил мастер-план директор по развитию территорий группы компаний ASG invest Ринат Аисов. — Разумеется, нет такого, что наши планы один в один соответствуют мастер-плану. Однозначно соответствует развитие территории „Восточная дуга“ — это ключевой резерв агломерации. Но есть планы по районам, которые в мастер-плане вынесли за 2050 год. Хотим запустить до этого срока, но Институт посчитал, что до их развития дело не дойдет».

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР «САМОЛЕТ» ЗАСТРОИТ В КАЗАНИ ЕЩЕ 4 УЧАСТКА

УРБАН МЕДИА

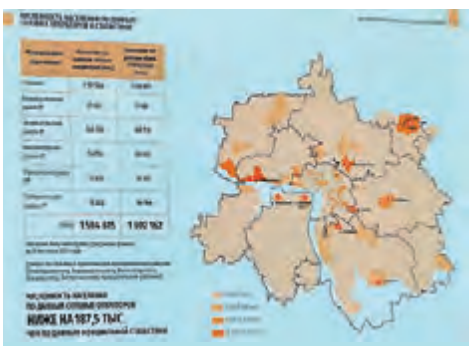
31 января 2024

Как стало известно порталу Урбан Медиа, федеральный девелопер «Самолет» застроит в Казани еще четыре участка. Таким образом, в общей сложности у компании в собственности оказалось уже семь участков на территории столицы Татарстана.

В дополнение к ранее купленным участкам на Вознесенском и Сибирском трактах, а также у гоночной трассы KazanRing земельный актив застройщика пополнился сразу четырьмя территориями — две на ул. Минской и две на пересечении улиц Кулагина и Технической.

Стоит обратить внимание, что шесть из семи участков «Самолет» купил у ASG, а один — у другого собственника. «Вероятно, они оптом скупили участки, которые были у ASG, — предполагает руководитель компании DYVA, аналитик Урбан Медиа Марат Идиатуллин. — Они не новые, они достаточно долго были на рынке, все о них знали, но местные застройщики не покупали по тем или иным причинам — экономическим или юридическим. А «Самолет» все устроило, и он смог на первом же этапе сформировать внушительный земельный банк»»







ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДИКТАТУРА ПОБЕДИЛА: У ГЛАВ ОТОБРАЛИ ГЛАВНЫЙ ХЛЕБ

БИЗНЕСONLINE

18.01.2024

С 1 ЯНВАРЯ РАЙОНЫ ЛИШЕНЫ ПОЧТИ ВСЕХ ПРАВ РАСПОРЯЖАТЬСЯ СВОЕЙ ТЕРРИТОРИЕЙ — ОТСРОЧКУ ДАЛИ ТОЛЬКО КАЗАНИ И ЧЕЛНАМ, ДА И ТО ЛИШЬ НА ГОД.

«Этот пакет решений позволит систематизировать вопросы, связанные со сбалансированным развитием территорий», — с таким замыслом Минстрой РТ во главе с Маратом Айзатуллиным забрал у муниципалитетов градостроительные права, в том числе планирование и выдачу разрешений на строительство. В министерстве формируют новое подразделение на 17 чиновников, готовится к переменам и Институт пространственного планирования Олега Григорьева. Для жителей ничего не меняется: закон не касается возведения частных домов, дач или сараев. Но четких правил ждут застройщики массового жилья и землевладельцы. А муниципалитеты робко надеются, что государственные мужи в Казани их будут слышать. Подробности — в материале «БИЗНЕС Online».



Когда в России началась земельная реформа, 12 млн человек в стране стали собственниками 115 млн га сельхозземель. Появился рынок земли с миллионами частных владельцев и собственным видением развития доставшихся участков Фотография: ru.freepik.com

ХРОНИКА БАРДАКА: ОТ «ПЯТИЛЕТОК» СССР ДО ПОПЫТКИ КОНТРОЛЯ В 1990-Е И СДАЧИ ПОЛНОМОЧИЙ ГЛАВАМ В НАЧАЛЕ НУЛЕВЫХ

В Советском Союзе архитектурно-градостроительная деятельность была жестко централизована и подчинялась пятилетним планам развития экономики. Главный землевладелец — государство, которое решало, где, что и в каком объеме строить.

Страны не стало 26 декабря 1991 года. На следующий день в России началась земельная реформа. Члены колхозов и работники совхозов получили право на бесплатный земельный и имущественный пай в общей долевой соб-

ственности. Так 12 млн человек в России стали собственниками 115 млн га сельхозземель, часть из которых располагалась вплотную к городам.

Появился рынок земли с миллионами частных владельцев и собственным видением развития доставшихся участков. Одни не знали, что делать с долями, и ждали. Другие ввиду непонимания ценности или из необходимости жить сегодня, а не завтра, продавали паи. Скупали бумаги сотни предприимчивых людей, в том числе приближенные к руководителям районов, регионов.

Татарстан пошел по иному пути, стремясь сохранить госконтроль в сфере градостроительства. С 1992 года в состав Государственного комитета по строительству и архитектуре РТ входили территориальные органы архитектуры и градостроительства городов и районов республики. Структуры подчинялись региональному ведомству и главам администраций. Зарплаты работникам выплачивал бюджет Татарстана, а руководителей назначали в Казани, но по представлению городов и районов.



Тема неконтролируемой застройки в соседних с Казанью районах республики обострилась в 2019 году, на этапе обсуждения проекта генплана города
Фотография: «БИЗНЕС Online»

«Это была эффективная система, она формировалась не один год. Выстраивались схемы контроля, повышения квалификаций, — вспоминает советник министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ **Николай Васильев**. — Подчинение оказалось налажено. Но нельзя сказать, что эта система могла победить деятельность по отводу земельных участков в интересах застройщиков. Это были уже другие процессы, не уровня Министерства строительства».



Строительство вокруг Казани жилья без социальной инфраструктуры и острый транспортный вопрос вызвали ожидаемое возмущение граждан
Фото: «БИЗНЕС Online»

Реформа местного самоуправления в начале нулевых заставила власти РТ передать муниципалитетам все градостроительные рычаги вместе с пакетом других полномочий. Так территориальные органы Минстроя РТ вместе с сотрудниками вошли в состав муниципальных органов власти, а для глав районов сфера строительства и архитектуры стала главным хлебом. Теперь все решал муниципалитет. Например, поменять правила землепользования и застройки глава муниципалитета мог, поставив на документе свою подпись. Согласовывать эти решения с соседями закон не требует.

Тема неконтролируемой застройки бывших сельхозугодий обострилась в Казани на этапе обсуждения проекта генплана города до 2040-го. Тогда мэр столицы республики **Ильсур Метшин** на примере застройки села Куюки Пестречинского района выразил опасения по поводу высоких темпов строительства жилья без социальной инфраструктуры вокруг Казани и невозможности решить транспортный вопрос.

«Об этих вещах надо заранее сообщать, — говорил он. — Данные вопросы не будут решены, и жизнь людей превратится в ад. Я обращаюсь к жителям, которые идут за якобы дешевым квадратным метром: он встанет втридорога». Так и вышло.

Попытка договориться на муниципальном уровне провалилась — созданный совет Казанской агломерации так и не заработал. Словесные предупреждения Президента РТ **Рустама Минниханова** не действовали. «Земли нельзя раздавать безрассудно — это ваша главная ценность, ее количество не увеличится», — так в 2017 году предупреждал Минниханов в то время главу Пестрецов **Эдуарда Диарова**. Президент призывал не увлекаться жилищным строительством на границе с Казанью, ведь к этим квартирам нужны еще и школы, садики, дороги и рабочие места. Но тщетно. С другой стороны, винить только глав неправильно, ведь категорию сельхозземель меняли не без участия Кабинета министров РТ.

В итоге плотину прорвало, лопнуло терпение людей. В марте 2021 года родители из четырех поселков под столицей

РТ уложили детей в снег, чтобы достучаться до руководства республики с просьбой о школе. Нашумевшим видеороликом заинтересовались не только федеральные СМИ, но и Генпрокуратура России.



В марте 2021 года родители из четырех поселков под столицей РТ уложили детей в снег, чтобы достучаться до руководства республики с просьбой о школе
Фотография: соцсети

Следом не выдержал и Минниханов. В ответ на градостроительный вызов Президент Татарстана поручил создать Институт пространственного планирования РТ, который возглавил выходец из Казани **Олег Григорьев** — до этого первый заместитель директора ГАУ «Институт генплана Москвы» и разработчик нового генплана Казани до 2040-го. На первом выступлении Григорьев сообщил, что муниципалитеты РТ придется лишить градостроительной свободы. Тем более что по такому пути идут в других регионах России, опыт есть.

ЧТО И ДЛЯ ЧЕГО ЗАБРАЛИ У РАЙОНОВ И ГОРОДОВ РТ?

И вот с 1 января у муниципалитетов Татарстана отобрали градостроительные полномочия и передали их Министерству строительства, архитектуры и ЖКХ. Законопроект молниеносно и без дискуссий приняли на последней сессии Госсовета РТ 2023-го — сразу в первом чтении и в целом. Под занавес минувшего года закон подписал Минниханов.

Исключение сделали только для Казани и Набережных Челнов — для двух крупнейших городов РТ законодатели дали отсрочку на год.

По словам замминистра строительства РТ **Владимира Кудряшева**, цель закона — систематизировать вопросы, связанные со сбалансированным развитием территорий.



1 января у муниципалитетов РТ отобрали градостроительные полномочия и передали их министерству строительства, архитектуры и ЖКХ. Исключение сделали только для Казани и Набережных Челнов — дали отсрочку на год
Фотография: «БИЗНЕС Online»

Кроме того, передача полномочий на уровень республики обеспечит в будущем мониторинг, позволит принимать взвешенные решения по развитию территорий и размещению производительных сил, говорил он депутатам Госсовета РТ на стадии обсуждения документа.

Итак, теперь городским и районным администрациям Татарстана депутаты на неограниченный срок запретили готовить, утверждать, корректировать:

- генеральный план;
- единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования;
- правила землепользования и застройки (ПЗЗ);
- местные нормативы градостроительного проектирования.

Перераспределение полномочий позволит в первую очередь синхронизировать жилищное строительство с возведением социальных объектов, объектов транспортной и коммунальной инфраструктуры, а также размещением производственных площадок, созданием мест приложения труда.



Владимир Кудряшев,

заместитель министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ

Данные полномочия переданы Минстрою республики. И это только часть списка. С 1 января 2024 года министерству строительства РТ разрешили:

• отклонять предложения о корректировках ПЗЗ;

• предоставлять или не предоставлять разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

• готовить, корректировать проекты планировок территорий;

• выдавать разрешения на строительство, реконструкцию, а также ввод этих объектов в эксплуатацию на территориях городских округов;

• готовить, регистрировать и выдавать градостроительные планы земельных участков;

• принимать и воплощать решения о комплексном развитии территории (КРТ);

• заключать договоры о КРТ по инициативе правообладателей земельных участков и/или расположенных на них объектов недвижимости;

• вести государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности РТ и предоставлять оттуда сведения, документы и материалы.

На местах законотворцы оставили только два полномочия. Райадминистрациям позволено только подавать голос, но ничего не решать, а именно:

• проводить общественные обсуждения и публичные слушания по проектам перечисленных выше градостроительных документов;

• организовывать собрания собственников в случае комплексного развития территории, если туда попали многоквартирные дома, которые не признаны аварийными, подлежащими сносу или реконструкции.

Закон также оставил на местах работу с уведомлениями при строительстве, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов.

Отметим, что варианты передачи полномочий были разные. По словам собеседников издания, против изъятия всех полномочий, как ни парадоксально, выступал сам Григорьев, который предлагал забрать только главную градостроительную триаду: генплан, ПЗЗ и местные нормативы градостроительного проектирования. Точку поставили прокуратура и Минюст РТ — после этого у местных властей забрали почти все. Надзорным ведомствам так проще, потому что контролировать теперь необходимо только Минстрой РТ, а не 43 муниципалитета. Точка ответственности стала одна, а местное самоуправление, согласно известному афоризму, теперь управляет разве что само собой.

КАК ТЕПЕРЬ БУДУТ РАБОТАТЬ В ГОРОДАХ, РАЙОНАХ И МИНСТРОЕ РТ

Переход к управлению стройкой из Казани пока не состоялся. Для того чтобы закон заработал в полную силу, Кабмину РТ предстоит принять 13 нормативно-правовых актов, в том числе 7 новых административных регламентов.

Пакет поправок Кабинет министров РТ уже начал принимать, там же прописан алгоритм работы муниципалитетов с Минстроем. Например, в уже скорректированном постановлении Кабмина РТ «О комплексном развитии территорий» решение о КРТ теперь принимается лишь по согласованию с главой администрации. Не ответил в течение 10 рабочих дней? Решение считается согласованным. Не согласен? Минстрой соберет согласительное совещание.

Районные отделы архитектуры и градостроительной деятельности ждет переименование и переподчинение. Теперь это будут территориальные органы Минстроя РТ, в которых пока станут трудиться те же люди. На сессии Госсовета РТ шла речь о 67 работниках, которым уже предложили перейти с муниципальной службы на государственную. По заявлению нового работодателя, зарплата не уменьшится.

Территориальные органы Минстроя РТ будут:

• готовить исходные материалы;

• оказывать услуги на местах.



Переход к управлению стройкой из столицы Татарстана пока не состоялся. Для того чтобы закон заработал в полную силу, Кабмину РТ предстоит принять 13 нормативно-правовых актов, в том числе 7 новых административных регламентов
Фотография: «БИЗНЕС Online»



Александр Тыгин: «Весь объем полномочий передается цельно, комплексно, без дроблений. Припозднились, но с позитивными нюансами»
Фотография: «БИЗНЕС Online»

Заявителям не придется ездить в Казань за разрешениями на строительство капитального объекта. Подать заявления можно:

• лично или через доверенное лицо;

• по почте;

• в министерстве;

• на едином портале государственных и муниципальных услуг;

• через портал государственных и муниципальных услуг РТ;

• в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг.

Новое структурное подразделение на 17 человек уже создает и Министерство строительства и ЖКХ РТ. Этот отдел будет:

• руководить территориальными органами;

• готовить градостроительные документы для утверждения и принятия;

• принимать решения по подготовке документов территориального планирования и градостроительного зонирования;

• согласовывать готовые проекты с федеральными и республиканскими властями;

• принимать решения о комплексном развитии территории.

Бюрократический аппарат расширится и в Министерстве юстиции РТ – там для регистрации нормативно-правовых актов, принимаемых по перераспределенным полномочиям, понадобятся четыре человека.

Вот так ослабший в начале нулевых градостроительный контроль городов и районов вновь возвращается в руки Минстроя РТ. Причем Татарстан в этом процессе оказался в числе последних в стране. Регионы забирают у муниципалитетов полномочия не только в сфере градостроительства, но и в земельных, имущественных отношениях. По такому пути уже пошли 65 субъектов России, из которых 42 – в градостроительной деятельности.

«Этот опыт учтен, – говорил на сессии Госсовета РТ глава комитета инфраструктурного развития Александр Тыгин. – Весь объем полномочий передается цельно, комплексно, без дроблений. Припозднились, но с позитивными нюансами».

ЧЕМ ЗАЙМЕТСЯ ИНСТИТУТ ГРИГОРЬЕВА?

Не останется без работы и подконтрольный Минстрою РТ Институт пространственного планирования РТ во главе с Григорьевым. Учреждение будет участвовать в подготовке:

• заключений на градостроительные проекты;

• проектов генеральных планов, схем территориального планирования, правил землепользования и застройки, проектов планировок застройки;

• проектов местных нормативов градостроительного проектирования.



Олег Григорьев: «Итоговое решение за Минстроем. Все полномочия, в том числе переданные, по определению у него»
Фотография: «БИЗНЕС Online»

В первую очередь это затронет прилегающие к Казани районы. «Но итоговое решение за Минстроем, – подчеркнул накануне Григорьев в ходе интернет-конференции „БИЗНЕС Online“. – Все полномочия, в том числе переданные, по определению у него».

ЧТО ДУМАЮТ О НОВОМ ЗАКОНЕ МУНИЦИПАЛИТЕТЫ

В опрошенных «БИЗНЕС Online» администрациях городов и районов РТ сообщили, что пока работают как прежде, но процесс передачи полномочий уже начался. Одни положительно оценивают перемены, другие в неведении или ждут новых вводных.

В Нижнекамске считают, что масштабы градостроительной деятельности в республике диктуют необходимость регулирования уже не локально в пределах отдельных районов, а комплексно.

«Такой вопрос назревал давно, – прокомментировали в пресс-службе района. – Ряд муниципалитетов уже успел наделать ряд безвозвратных градостроительных ошибок, поэтому и создан Институт пространственного планирования для решения задач территориального планирования развития агломераций Татарстана и системной работы по совершенствованию градостроительной деятельности. Думаем, это своевременная и необходимая мера в современных реалиях. Будем надеяться, что выстроим конструктивную совместную работу, что станут учитываться мнения на местах».

Осторожны в Альметьевске – там предложили оценить нормативно-правовой акт «только по результатам практики по его применению».

В Зеленодольске – втором крупнейшем городе Казанской агломерации – готовятся исполнять принятый закон.

«Полномочий у нас достаточно. В любом случае мы, главы, несем полную ответственность за вверенные нам территории», – подчеркнул глава Зеленодольского района **Михаил Афанасьев**.



Михаил Афанасьев: «Полномочий у нас достаточно. В любом случае мы, главы, несем полную ответственность за вверенные нам территории»
Фотография: «БИЗНЕС Online»

РЫНОК ЖДЕТ ЧЕТКИХ ПРАВИЛ

Познакомился с новым законом и бизнес. Текущие проекты передача полномочий не затрагивает, но рынок ожидает новых правил игры.

«Пока рано говорить о том, как скажется данный закон на согласовании наших будущих проектов. Не понял, потому что еще не попробовал, – говорит владелец группы компаний „Мир“ Тимур Егоров, который занимается строительством в Зеленодольске, Казани, выпускает стройматериалы. – В целом же наша компания полностью поддерживает внедрение общих правил и условий для всех, с расчетами по транспортному, социальному и промышленному обеспечению при вводе квадратных метров нового жилья. Единственный минус, который я вижу в нововведениях, – сроки, которые могут увеличиться при согласовании документов, но надеюсь, что если это и будет, то временно, пока весь процесс не обкатается».

Передача полномочий в региональное управление приведет к унификации правил игры, надеются в группе компаний «Новастрой», которая возводит в Казанской агломерации свыше 100 тыс. кв. м жилья.

«По опыту работы мы видим, что в районах подход к согласованию проектов отличается. Многое зависит от местных нормативных актов, – говорит коммерческий директор ГК „Новастрой“ **Антонина Дарчинова**. – Постановление, несомненно, выглядит позитивным нововведением. При этом, на мой взгляд, было бы хорошо сохранить право районов частично принимать собственные решения – например, в части архитектурных объектов, чтобы сохранить идентичность и неповторимость каждого из них».

Лица, принимающие решения, не всегда имеют представление о жизни и процессах в районах, соглашаются с Дарчиновой в группе «Мир». «А специфика есть, и она в каждом из районов республики своя», – отмечает Егоров.

Это первый основополагающий документ, говорят о принятом законе в группе компаний ASG миллиардера **Алексея Семина**. Напомним, в 2020 году структура представила программу освоения 25 тыс. га земли вокруг Казани.

«Ввиду того что он верхнеуровневый, здесь не отражены детальные механизмы. И однозначно предстоит на основании закона и дальше дорабатывать законодательную базу в отношении принципов, на которых будут рассматриваться проекты и приниматься решения», – говорит директор по развитию территорий группы компаний ASG invest **Ринат Аисов**.



С августа 2023 года в Казанской агломерации запрещена выдача новых разрешений на строительство. Не за горами и переход застройки на ручное управление
Фотография: «БИЗНЕС Online»

Никаких проблем для собственных земель из-за передачи полномочий в ASG не видят и рассуждают скорее о пользе – будут выработаны четкие критерии, процедуры, рассмотрение и согласование могут ускориться.

«Независимо от того, на каком уровне принимаются решения, наши проекты соответствуют законодательству. Их рассмотрение лишь вопрос сроков, – подчеркивает Аисов и настаивает на развитии закона. – Важно доработать нормативно-правовую базу и выстроить систему так, чтобы это не стало еще одной „надстройкой“ или усложнением, а, наоборот, сформировались четкие правила игры и критерии для проектов».



Ринат Аисов: «Однозначно предстоит на основании закона и дальше дорабатывать законодательную базу в отношении принципов, на которых будут рассматриваться проекты и приниматься решения»
Фотография: «БИЗНЕС Online»

***

Подытожим. Передача всех полномочий – только первый шаг запущенной в 2022 году градостроительной революции. Радикальный и местами сомнительный процесс, особенно в части изъятия полномочий у Казани и Набережных Челнов, считают некоторые эксперты. В конце концов, если идти таким путем, так может, в будущем эти полномочия отдадим в Москву? Такое в принципе уже происходило, когда в Первопрестольной решали, быть ли «архитектурным излишествам» на казанской площади Свободы.

«Все требовали самостоятельности. Настолько все было централизовано. Без разрешения Москвы мы не могли устанавливать даже жирность творога и то, какой жирности творог должны есть», — вспоминаются слова госсоветника РТ Минтимера Шаймиева о причинах распада СССР.

Так что модель тотальной централизации при всей кажущейся привлекательности может иметь и обратную сторону. Однако региональный процесс запущен. С августа 2023 года в Казанской агломерации запрещена выдача новых разрешений на строительство. Не за горами и переход застройки на ручное управление. Ожидается, что в 2024-м наводить порядок в пригородах Казани, Набережных Челнов и Альметьевска тоже будет Президент РТ по аналогии с «исторической комиссией». Такая мысль впервые прозвучала в 2023 году. Идея не новая — по этому пути уже пошли Москва, Нижний Новгород, и пока региональный опыт позитивен: порядка становится больше. И при случае будет легче показать пальцем на того, кто во всем виноват...

Иван Скрябин, Регина Шафиева,
Дмитрий Катаргин



ПЕЙЗАЖ С АНТИЧНЫМ ХРАМОМ (ФРАГМЕНТ)

Кодацци, Вивиано, круг
XVII век
Холст, масло. 28×73 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2271

ПОД КОВШОМ РЕНОВАЦИИ: НЕ ПОРА ЛИ ХРУЩЕВКАМ КАЗАНИ ПОД СНОС?

БИЗНЕСONLINE

14.02.2024

ЦЕНА СОТКИ ПОД «ЧЕЛОВЕЙНИКИ» ПОШЛА НА РЕКОРД — ЗЕМЛЮ У МЕСТНЫХ ЛЕНДЛОРДОВ СКУПАЮТ ФЕДЕРАЛЫ

«Собственники, не стесняясь, уже просят 5 миллионов рублей за сотку», — говорят на рынке коммерческой недвижимости Казани. Запас государственных и муниципальных земель на исходе, а ликвидные участки даже не добираются до сайтов объявлений. И пока местные девелоперы считают, что запрос казанских лендлордов — чистейшей воды грабеж, землю активно скупают федералы, которых влечет стоимость квадратного метра нового жилья в 200 тыс. рублей. Этот ценник уже оживил реновацию промзон и складов, присматриваются к гаражам. Размышляют участники рынка и на тему условий сноса кварталов хрущевок. Подробности — в материале «БИЗНЕС Online».

ЦЕНА «КВАДРАТА» КАЗАНИ ПОБИЛА РЕКОРД. ЗЕМЛЯ ТОЖЕ

За три года средняя цена квадратного метра жилья в новостройках Казани удвоилась и побила исторический максимум в 200 тыс. рублей. В два раза выросла и запрашиваемая владельцами стоимость сотки земли под жилую застройку, которая теперь в среднем колеблется от 3–5 млн до 8 млн рублей. Таковы оценки экспертов и данные объявлений о продаже земли под многоквартирную застройку в столице РТ.



За три года средняя цена квадратного метра жилья в новостройках Казани удвоилась и побила исторический максимум в 200 тыс. рублей. В 2 раза выросла и запрашиваемая владельцами стоимость сотки земли под жилую застройку
Фотография: «БИЗНЕС Online»

РАЗВИТИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ ЗАСТАВИТ СОВЕРШЕННО ПО-НОВОМУ ВЗГЛЯНУТЬ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ И ПРОБЛЕМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

АЛЕКСЕЙ СЁМИН, 2002 ГОД

«Сегодня за землю в Казани собственники, не стесняясь, просят уже 5 миллионов рублей за сотку», — говорит эксперт по коммерческой недвижимости **Константин Иванов.**

Это, конечно, не значит, что цена сделки будет именно такой. В реальности сотку земли продают и за 1 млн, и за 5 млн, и дороже, отмечает директор АН «Счастливый дом» **Анастасия Гизатова.** «Не могу сказать, что все участки в Казани за минувший год выросли в цене, — продолжает эксперт. — Часть переоценена. Часть доступна по цене, но скрывает за собой ряд проблем, которые покажут себя при разработке финансовой модели».

На цену земли в столице Татарстана влияют такие факторы:

- место;
- форма и площадь участка;
- близость к инженерным коммуникациям, точкам подключения;
- социальная нагрузка — придется ли размещать на участке детский сад, школу или достаточно соседних соцобъектов;
- наличие/отсутствие подготовленного проекта планировки территории;
- этажность, плотность застройки;
- наличие/отсутствие готового проекта с разрешением на строительство.

«Нюансов масса, — говорит заместитель гендиректора A-Development Владимир Шайхиев. — Но времена миллиона за сотку прошли, и за последний год цена значительно выросла на землю не только под многоквартирные дома, но и под коммерческую застройку. И этот рост продолжится — земли в Казани больше не становится, застройщики вышли за границы города. Спрос растет, жилых комплексов много, на рынок зашли крупные федеральные игроки: „Самолет“, ПИК».

Цена сотки земли в Казани под многоквартирную застройку, млн рублей*

2020	2023	Динамика
1,5 - 2,5	3 - 5	+100%

ПЯТЕРКА ЛЕНДЛОРДОВ КАЗАНИ

Приглядимся к тем, кто сегодня входит в число крупнейших владельцев коммерческой земли в Казани. В этом списке:

- Группа компаний ASG. В Казани и прилегающих районах структуре принадлежит 25,5 тыс. га земли. Компания не только владеет ею, но и занимается ленд-девелопментом — подготовкой земли под строительство, формулирует и согласует концепцию будущей застройки в органах власти.
- «Ак Барс Дом» (АБД), который пусть и коммерческая структура, но работающая под опекой Госжилфонда при Президенте РТ. К слову, именно структуры АБД теперь возводят в Казани соципотечное жилье.
- «Унистрой». Эта компания не только строит, но и готовит купленные участки к перепродаже. Так было с застройкой «Квартала Б» на улице Островского домами бизнес-класса. Готовый и одобренный на градостроительной комиссии проект теперь застраивает «Камастройинвест».
- СМУ-88.
- «Ак Барс Холдинг» **Ивана Егорова**. Площадь перспективной застройки до 2030 года составляет 650 тыс. кв м жилья, часть из которых в Казани.

Ожесточенная борьба за подходящие земли сегодня разворачивается в столице РТ между застройщиками, у которых нет крупного земельного банка. Часть вариантов даже не доходит до сайтов объявлений — настолько высок спрос. «Ликвидные варианты уходят с экспозиции моментально, у застройщиков лист ожидания на разные виды участков», — говорит Гизатова.

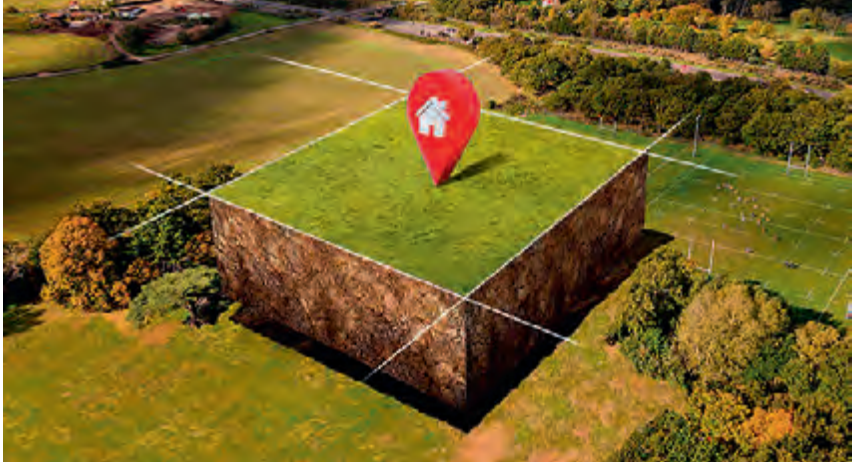
ЗАПАС ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ИССЯК

Муниципальный земельный банк под жилую застройку крайне беден. Не лучше ситуация и с участками в республиканской собственности. «Большая часть земель продана, застраивается или готовится к освоению», — говорит Шайхиев.

К обеднению муниципального земельного банка привело отсутствие цивилизованного рынка, которое исказило представления об истинной стоимости земли, говорил в интервью 2021 года «БИЗНЕС Online» владелец

группы компаний ASG миллиардер **Алексей Сёмин**. «Это в целом характерно и для России, — подчеркивал он. — Как таковой продажи земельных участков под строительство ранее не велось. Землю застройщики просто получали бесплатно. Не буду комментировать, как и почему таким образом сложилось... Так было на протяжении последних 30 лет».

Времена изменились, доля земли в стоимости квадратного метра нового жилья достигла 20% — сегодня это 35–40 тыс. рублей, что также вдвое выше показателя 2021-го. Три года назад нормальной считалась стоимость земли в 10% от объекта.



Цена казанского квадрата, перевалившая за 200 тыс. рублей, очень способствует интересу федералов
Фотография: freepik.com

«Я подтверждаю, что казанские застройщики в один голос говорят: „У ASG очень дорого“, — рассказывал Сёмин. — А почему дорого? Половина из них (они, кстати, ребята простые) отвечают: „Вы купили за копейки, а нам впариваете в 10 раз дороже. Земля не должна так дорого стоить!“ Это касается всех без исключения казанских застройщиков, на самом высоком уровне в том числе. Можно даже вспомнить слова Премьер-министра — Алексей Валерьевич [Песошин] так и говорит: „У вас что, земля золотая, что ли?“ Но наши расчеты находятся в полной корреляции с кадастровой стоимостью земли — значит, мы правильно считаем».

Несговорчивы не только в группе компаний ASG, но и в «Ак Барс Холдинге». «Все хотят дешево и с рассрочкой лет на 10–15, нас такие условия не устраивают», — говорил в интервью 2022 года владелец «Ак Барс Холдинга» **Иван Егоров** о поисках покупателя на территорию казанского завода «Хитон» площадью 32 гектара. В итоге АБХ в роли ленд-девелопера начал самостоятельную разработку проекта планировки этой территории.

ПОКА МЕСТНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ СЧИТАЮТ КАЗАНСКУЮ ЗЕМЛЮ ДОРОГОЙ, ЕЕ АКТИВНО СКУПАЮТ ФЕДЕРАЛЫ

Однако вот вам новый тренд: пока местным девелоперам ценник ленд-лордов кажется высоким, федералы охотно берут казанские сотки. Стоимость «квадрата» в столице РТ, перевалившая за 200 тыс. рублей, очень способствует такому интересу.

- Первым стал крупнейший девелопер России — ГК «ПИК», которая уже строит жилые комплексы близ Мамадышского и Сибирского трактов — участки москвичи купили у ASG и «Ак Барс Холдинга».

- ГК «Самолет», которая для начала обзавелась сотней гектаров из земельного банка **Джаудата Миннахметова**, также готовится к строительству в других уголках Казани. Компания щедро затарилась территориями, в основном из пула земель компании Семина. Теперь у «Самолета» 7 локаций: на Вознесенском тракте, на Сибирском тракте по соседству с проектом ПИКа, два участка на улице Минской, два — в районе «Теплоконтроля».

- Питерский Glorax нацелился на освоение кусочка «Экорайона». Из 700 га территории бывших арт-складов девелопер намерен застроить 25 га и приценивался еще к 6, в планах — полмиллиона квадратных метров жилья. Есть еще и планы СИН-Ха застроить кусочек родной Казани вместе с заезжими девелоперами — один из участков в подготовленном проекте планировки у «Фермы-2» уже принадлежит совладельцу ижевской группы «Комос» **Андрею Осколкову**.

В общем, понимание ценности земли, в том числе муниципальной, в условиях дефицита ощутимо окрепло. Об этом говорит проведенный исполкомом Казани в декабре 2023 года аукцион по продаже 2,5 га у зоопарка и озера Кабан. Напомним, участок за

Доля земли в цене квадратного метра жилья Казани

2020	2023	Динамика
10%	20%	+10%
17-20 тыс.	35-40 тыс.	+100%

911 млн рублей (или по 3,6 млн рублей за сотку) купила московская организация «ПИК», которой перед застройкой предстоит освободить землю от теплиц «Горводзеленхоза».

По информации «БИЗНЕС Online», город потратит вырученные деньги на возведение новых теплиц — прежние устарели и окружены плотной городской застройкой со стороны улицы Хади Такташа. Это, кстати, один из примеров того, как в результате предприятие, продавая земельный актив, развивает производство на другой территории.

«Нечастое явление, замечательная практика, — комментирует проведенный аукцион Шайхиев. — Цена? Рыночная для участка с таким расположением и с учетом предстоящей реновации».

Не помнит аукционов по земле в столице Татарстана и владелец группы компаний ASG. «Если они и проводились, то разовые, — отмечал Семин. — Можете поднять соответствующие материалы. Принимались необходимые постановления — такая традиция была заложена при первом мэре Казани. И именно так все земельные активы получили теперь уже печально известные „Свей“, „Фон“... То есть цивилизованного рынка земли, к сожалению, создано не было».

Изначально имущество тепличного хозяйства «Горводзеленхоза» оценили в 760 млн рублей, но до финального удара аукционного молотка цена росла 4 раза с шагом в 38 миллионов. Так, федеральный девелопер номер один вырвал победу у девелопера номер два — группы «Самолет». Кстати, изначально именно «Самолет» готовил проект планировки по данному участку, но на торгах девелоперу выиграть не удалось. Уступить пришлось и совладельцу ижевской группы «Комос» Осколкову — в рейтинге единого ресурса застройщиков по объему возводящегося жилья в России эта компания входит в первую тридцатку.

Напомним другие крупные сделки. В 2020 году Казанский вертолетный завод продал с торгов 20 га в Адмиралтейской слободе структурам компании «Унистрой» за 1 млрд рублей, или по 2,5 млн рублей за сотку. Изначально за территорию просили 2 млрд рублей, затем цену снизили на 25%, потом на 50%. Участок требовал редевелопмента промзоны, рядом старое русло Казанки.

В 2021 году компания «Эдельвейс Групп», по словам экспертов, продала гектар на улице Ершова компании «Новастрой» за 500 млн рублей, или по 5 млн рублей за сотку. Теперь там строится ЖК «Нова». Это центр, видовая точка, где сходятся крупные магистрали, земля пустовала — бывший ресторан «Акчарлак» снесли в начале нулевых.



Сносить разрешили что угодно, даже неаварийные дома
Фотография: «БИЗНЕС Online»

ПОНУЖДЕНИЕ К РЕНОВАЦИИ СРАБОТАЛО: ПОКА В ПРОМЗОНАХ

Застройщики в условиях дефицита заходят на территории бывших промзон и складов Казани. Хотя еще три года назад девелоперы неохотно шли оживлять депрессивные территории внутри города, предпочитая формировать «адовы кольца» жилья на выселках.

«Кроме того, есть лица, которые выкупают индустриальную недвижимость, зная, что будет перевод под жилую застройку, а потом пытаются продать также за 4–5 миллионов. Но девелоперы обозначают цифру в 2 миллиона. Идет торг», — комментирует тенденцию Иванов.

Шире развернуть реновацию позволяет принятый закон о комплексном развитии территорий. Напомним, в 2021 году Госсовет РТ прописал механизм защиты прав собственников при КРТ. Собственникам в случае реновации дадут равнозначное помещение или равноценно возместят стоимость жилья. Сносить разрешили что угодно, даже неаварийные дома. Проводником решений о комплексном развитии территорий кабмин республики определил Госжилфонд при президенте Татарстана.

«Пока слабо идут проекты комплексного развития территорий, — говорил на коллегии Минстроя РТ Президент республики **Рустам Минниханов**. — Пока один в Казани (имеется в виду территория „Новая Портовая“— прим. ред.). Не везде это возможно, но такая возможность появилась. Надо активнее рассматривать возможности КРТ. Думаю, что недооцениваем такую возможность. Механизм должен быть востребован».

Власти РТ сначала решили потренироваться на нежилых зонах — только в Казани 60 таких территорий, большую часть которых занимают гаражи. В столице Татарстана на принципах КРТ пока воплощают реновацию территории вокруг речного порта, при-



В столице Татарстана на принципах КРТ пока воплощают реновацию территории вокруг речного порта, которая принадлежит 146 землевладельцам
Фотография: «БИЗНЕС Online»

надлежащей 146 землевладельцам. Работа трудоемкая, а первый проект жилого комплекса на территории бывшей пескобазы пока реализует только группа компаний «СМУ-88».

В республике в разработке — семь проектов комплексного развития территорий, сообщили «БИЗНЕС Online» в Госжилфонде при Президенте РТ.

«По всей стране мало реализованных проектов, опыт не отработан, — рассказали в фонде, отвечая на вопрос о слабом развитии подобных проектов в Татарстане. — Поэтому данный механизм требует детальной проработки, над чем сейчас трудятся наши специалисты совместно со специалистами из других ведомств».

КОГДА В КАЗАНИ ВОЗЬМУТСЯ ЗА ХРУЩЕВКИ?

На долю хрущевок — этих проектов массовой жилой застройки — сегодня приходится восьмая часть жилого фонда Казани, или 3 млн кв. м в центральной части города и спальных районах. В 2021 году себестоимость реновации хрущевок оценивали в 160 тыс. рублей за «квадрат» — тогда рыночная цена в столице РТ лишь преодолела 100 тыс. рублей. Теперь квадратный метр стоит 200 тыс. рублей. Время пришло? Ответить на этот вопрос и поразмышлять на тему реновации жилых районов «БИЗНЕС Online» попросил экспертов.



В 2021 году себестоимость реновации хрущевок оценивали в 160 тыс. рублей за «квадрат» — тогда рыночная цена в столице РТ лишь преодолела 100 тыс. рублей. Теперь квадратный метр стоит 200 тыс. рублей
Фотография: «БИЗНЕС Online»

СРОК СЛУЖБЫ ХРУЩЕВОК

Первоначально считалось, что срок службы хрущевок составляет от 25 до 50 лет в зависимости от серии. Т. е. дома, построенные с 1957-го по 1970-й, должны были снести в 2007–2020 годах, но за счет своевременного обслуживания, капитального ремонта возможность эксплуатации панельных хрущевок вырастает до 100 лет, а кирпичных — до 150 лет.

Вспомним об истории хрущевок. Ее «родители» — инженер **Виталий Лагутенко** и глава Правительства СССР **Никита Хрущев**. Последний выступил инициатором постановления 1955 года «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве», которое завершило эпоху советского монументального классицизма, или «сталинского ампира», в проектировании, строительстве зданий и сооружений в Советском Союзе.

Следом в 1957-м Совет министров СССР принял постановление «О развитии жилищного строительства», положившее начало самому массовому проекту социального строительства в Советском Союзе и на постсоветском пространстве, который назвали хрущевками.

Появление хрущевок осчастливило советские семьи, которые до и после Великой Отечественной войны преимущественно жили в бараках, коммуналках. За основу массового жилья взяли французский вариант — приобрели у компании Camus лицензию на схему массового производства бетонных изделий. Создатель французских панелек **Раймон Камю** неоднократно приезжал в СССР по приглашению советского правительства.

«Пока, на мой взгляд, в нашем городе у коммерческих застройщиков в этом нет серьезной потребности, — говорит гендиректор ГК „СМУ-88“ Наиль Галеев. — Только-только начали редевелопмент промышленных зон, и потенциала таких территорий в Казани хватит еще надолго».

Главную роль в реновации жилых кварталов будут играть региональные или муниципальные власти, продолжает Галеев и приводит три причины:

1. Градостроительные планы. Реновация — это не только качественное обновление застройки, но и смена содержания и функции территории. И эта смена должна быть декларирована местной властью.

2. Административный ресурс. Сегодня ни один застройщик в здравом уме сам не сунется с предложением выкупить квартиры в многоквартирном доме. Цены сразу улетят в космос, любой проект потеряет рентабельность по щелчку пальцев. Поэтому если не будет или гаранта для горожан в лице муниципалитета, или до мелочей прописанной в законе процедуры, то реновация жилых кварталов станет буксовать.

3. Реновация начнется не с хрущевок, а с аварийного жилья. Пока окончательно не решена проблема общаг и бараков, до хрущевок очередь не дойдет, считает гендиректор ГК «СМУ-88».

На рынке недвижимости Казани тем временем появились коммерческие застройщики с опытом московской и питерской реновации — это федеральные ПИК и «Самолет». Последний занимается реновацией жилых кварталов в пяти городах, а осенью 2023 года компания заключила соглашение о комплексном развитии территории в Нижнем Новгороде — там снесут квартал из 39 аварийных двухэтажных домов.

«На данный момент мы не фиксировали какого-либо негатива ни во время общих, ни во время индивидуальных встреч, — сообщил „БИЗНЕС Online“ директор по развитию и улучшению жилищных условий группы „Самолет“ **Виктор Ведехин**. — Если



Ринат Аисов: «На целесообразность реновации жилых районов для девелоперов влияет не только цена земли, но и достаточность на открытом рынке и возможность ее приобретения»
Фотография: ASG invest

говорить об условиях, то девелоперам интересно реализовывать подобные комплексные проекты с социальной функцией, когда цена земли при согласовании финансовой модели проекта с банками позволяет выйти на рентабельность проекта».

Расчеты по выкупу хрущевок Кировского района еще в 2007 году вели в строительной компании «Бриз», там же пытались запустить реновацию дома в Кировском районе. Но ни тогда, ни теперь в компании не видят для этого перспектив.

«Нужна даже не бюджетная подпитка. Первое, что приходит в голову, — это правочки, касающиеся обнуления стоимости технологического присоединения, — говорит владелец компании „Бриз“ **Андрей Беляков**. — Это снизит себестоимость. Второе — принять индивидуальные нормативы в части машино-мест — строим, а не приобретают. Говорю не стесняясь: их у нас уже тысяча — не покупают или покупают вдолгую. Это замороженные деньги. Третье — дешевые кредиты».

«На целесообразность реновации жилых районов для девелоперов влияет не только цена земли, но и достаточность на открытом рынке и возможность ее приобретения, — говорит директор по развитию территорий группы компаний ASG invest **Ринат Аисов**. — Нужно понимать, что если на рынке будут иметься готовые к освоению участки, где не нужно закладывать затраты на снос и расселение, то вопроса реновации существующих жилых районов не возникнет. Помимо этого огромную роль играет временной фактор подготовки к строительству: документация по КРТ, изъятие, суды, расселение — все удлиняет цикл выхода на стройку».

Вопреки расхожему мнению, на месте существующего жилья строить не проще. При реновации растет нагрузка на инженерные сети — плотность застройки в проектах реновации серьезно увеличивается, отмечают в ASG.

«В этом плане реновация промышленных территорий проще и менее затратна. Здесь затрагивается меньше интересов и крупнее территориальное деление, — продолжает Аисов. — Но задача реновации в пер-



Эксперт вспоминает опыт московской реновации, к которому столица шла очень долго и приступила после того, как цены на жилье серьезно выросли, а бюджет смог потянуть расходы
Фотография: «БИЗНЕС Online»

вую очередь — повышение качества городской среды и условий жизни населения, а не обеспечение застройщиков участками».

Эксперт вспоминает опыт московской реновации, к которому столица шла очень долго и приступила после того, как цены на жилье серьезно выросли, а бюджет смог потянуть расходы. Если в начале программы реновации в 2017 году цена «квадрата» в хрущевке под снос была 150 тыс. рублей, то через пять лет — 280 тыс., оценили недвижимость в агентстве «ЦИАН». После переезда в новые дома владельцы порой выставляют квартиры на продажу по 300 тыс. за «квадрат» и более в зависимости от локации объекта, статусности района и близости к метро. Однако бюджетные расходы на реновацию огромны — например, в 2024–2026 годах они превышают 1 трлн рублей для переселения 175 тыс. жителей, чего не может себе позволить ни один регион страны.

В перспективе и в Казани, учитывая системность градостроительной политики местных властей, могут прийти к этому, полагает Аисов. Но пока в столице Татарстана решаются задачи бывших промзон, так называемого ржавого пояса. Есть пустующие участки — они более востребованы и экономически целесообразны для освоения. И для появления качественного жилья на данной территории среднего ценника около 200 тыс. рублей за «квадрат» вполне достаточно.

Иван Скрябин
Фотография на анонсе: Станислав Красильников / ТАСС
Инфографика: «БИЗНЕС Online»

В МОСКВЕ ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ УЖЕ ОБОШЛАСЬ В 6 ТРИЛЛИОНОВ

В январе 2023 года в Москве по программе реновации новое жилье получили 100 тыс. человек, к декабрю ключи от квартир вручили еще 50 тыс. москвичей. Об этом в своем блоге заявил мэр столицы Сергей Собянин.

По программе, которая началась в 2017-м, сносят 5 175 пятиэтажек — это 350 тыс. квартир, 1 млн жителей. Завершить ее планируют в 2032 году. Как отмечают эксперты, в начале программы цена «квадрата» в хрущевке под снос была 150 тыс. рублей, теперь — 280 тысяч.

Для строительства подобраны уже 602 площадки. Введено в эксплуатацию 304 новых дома, что позволит расселить 1 тыс. старых пятиэтажек. В проектировании и строительстве находятся 413 зданий. До конца 2024-го планируется начать расселение еще 50 тыс. человек, а в течение трех-четырех лет темпы вырастут до 80 тыс. человек в год.

Площадь квартир в среднем на 30% больше, чем в хрущевках, а архитектура жилых башен современная, с хорошими дворами и просторными подъездами, отмечает Собянин.

Москва выделяет на строительство домов бюджетные деньги — в 2017-м называлась цифра в 3,5 трлн рублей. Однако в первые четыре года, по подсчетам РБК, среди подрядчиков было распределено 6 триллионов. Средства идут не только на сами дома, но и на сети и дороги. В 2024–2026 годах на программу планируется направить 1,13 трлн рублей.



РЕЧНОЙ ПЕЙЗАЖ С КРЕСТЬЯНАМИ (ФРАГМЕНТ)

Кампхёйзен, Иоахим Говерт
XVII век
Дерево (дуб), масло. 47×63 см
БСИИ ASG, инв. № 04-3984

КРИЗИС АГЛОМЕРАЦИИ:
КАК РАЗВИВАТЬ НОВУЮ КАЗАНЬ БЕЗ ПРОБОК И ДЕФИЦИТА ШКОЛ

Ринат Аисов, директор по развитию территорий ASG

08.11.2023

РБК



ДЕВЕЛОПЕРАМ НУЖНО ПРЕДЛАГАТЬ ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ЗЕМЛИ С ДЕТАЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ ПЛАНИРОВКИ, ЗАЯВИЛ ТОП-МЕНЕДЖЕР ГРУППЫ ASG INVEST. ПОДХОД ПОЗВОЛИТ ИЗБЕЖАТЬ ДЕФИЦИТА ШКОЛ, ДЕТСАДОВ, ПРОБОК И МАЯТНИКОВОЙ МИГРАЦИИ, А ТАКЖЕ СУЩЕСТВЕННО СОКРАТИТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЦИКЛ

В сентябре власти региона приняли решение приостановить выдачу разрешений на новое строительство на некоторых территориях Казанской агломерации, в частности, Лаишевском и Пестречинском районе. Причиной назвали перегруженную транспортную инфраструктуру и дефицит социальных объектов. Власти поручили провести аудит реализуемых проектов и предложить пути решения проблем.

Директор по развитию территорий группы компаний ASG invest Ринат Аисов в интервью РБК Татарстан отметил, что девелоперам и застройщикам нужно передавать земли, подготовленные для строительства жилых комплексов – с проектами планировки, в которых содержится информация, какие объемы жилья можно построить на той или иной территории и с какой очередностью, с распланированными социальными, линейными объектами – дорогами и инженерными сетями, общественной инфраструктурой.

«Процесс создания объектов недвижимости многие понимают достаточно абстрактно. Кто-то использует понятие «девелопер», другие – «застройщик», некоторые считают, что это одно и то же. На самом деле, чтобы правильно ори-

ентироваться, выстраивать работу и, тем более, правильно планировать развитие территорий нужно четко разделять понятия. Есть очень емкое понятие «сервейинг» – это профессиональное комплексное, системное управление недвижимостью на всех этапах жизненного цикла объектов, с целью повысить его эффективность в интересах собственников, пользователей недвижимости, государства и общества в целом. **Процесс сервейинга включает все этапы, начиная от анализа, планирования участков под застройку, их подготовки для строительства, привлечения инвестиций до непосредственно строительства, реализации и будущей эксплуатации. Нельзя ожидать, что всем этим будет заниматься застройщик. В большинстве своем у застройщиков нет ни возможностей, ни компетенций, ни времени, чтобы взять на себя весь этот цикл. Его нужно дробить на составляющие», — отметил Аисов.**



ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ЗЕМЛИ

– Каким образом нужно подходить к застройке неосвоенных территорий в черте Казани и в прилегающих к ней муниципальных районах, чтобы избежать проблем с перегрузкой дорог, отсутствием детсадов, школ и комфортной для проживания среды в целом?

– Проекты комплексного развития территорий не являются просто совокупностью точечных проектов разных застройщиков. Наоборот, точеные проекты должны разрабатываться на основе проектов планировок территорий, ППТ – на основе концепций развития отдельных районов, развитие районов должно быть увязано на уровне агломераций.

Нельзя ожидать от застройщиков локальных площадок того, что они будут подходить к этому системно, комплексно, в долгую. Их задача, как раз наоборот, реализовать проект, как можно скорее, увеличить оборачиваемость средств. Застройщик не может тратить время, долгие годы занимаясь вопросами градостроительного планирования, увязывая застройку конкретной площадки с планами освоения огромных территорий. Отсюда у нас и появляются перекосы, потому что вся ответственность перекладывалась на застройщика – было ожидание, что если есть нормативы градостроительного проектирования, то он, просто выполняя их на точечных участках, создаст комфортную среду. Это невозможно.

Застройщик или девелопер в современном понимании – это некий инвестор, способный привлечь финансовые ресурсы для создания продукта (жилого комплекса) с определенными потребительскими качествами (архитектура, внешний облик, благоустройство, планировки и прочее) и организовать процесс по его реализации. Если возлагать на застройщиков обязанности градостроителей, то их круг может существенно сузиться, произойдет монополизация рынка что, в конечно итоге, негативно скажется на рынке жилья в стране.

– Как можно помочь застройщикам? Кто должен заниматься планированием территорий?

– Застройщикам нужно давать проработанные с градостроительной точки зрения территории, на которых они, используя свои компетенции, создадут готовый продукт – жилой комплекс. И нужно отметить, современные застройщики очень быстро нарабатывают в этой сфере компетенции, и качество проектов растет. В этом мы видим и свою миссию, выступив связующим звеном, инвестируя свои средства, время, компетенции, взяв на себя определенный блок работы по подготовке земельных участков под застройку, учитывая интересы всех сторон – и будущих жителей, и властей, чтобы территории развивались, реализуемые на них проекты приносили налоги в бюджет, не было проблем ни с социальной, ни с транспортной инфраструктурой.

Мы берем на себя решение ключевых для застройщиков проблем. Конечно главная – это время: подготовленный для строительства участок позволяет выиграть от нескольких лет до десятилетий. Примером может служить Восточная дуга. Мы начали этот проект более 10 лет назад, в 2007-2008 году, когда эти земли вошли в границы города. И только сейчас он вылился в проекты планировок с конкретными показателями, которые в ближайшее время будут готовы для передачи застройщикам для освоения.

БАЛАНС ЖИЛЬЯ И ИНФРАСТРУКТУРЫ

– На ваш взгляд, подобный подход к подготовке территорий перед передачей их девелоперам и застройщикам позволил бы избежать приостановки выдачи разрешений на новое строительство в Казанской агломерации для проведения аудита проектов, которое власти региона приняли из-за перегрузки дорог и дефицита соцобъектов?

– Безусловно, приостановка выдачи разрешений на новое строительство на ряде территорий Казанской агломерации — это оправданное решение. Рано или поздно это нужно было сделать.

Со стабилизаций экономической ситуации в регионе повышается уровень детализации в управлении и решений задач, исправлении ошибок. В том числе, сейчас в Татарстане появилась возможность серьезно заниматься градостроительной политикой. Градостроительные ошибки, накопленные за предыдущие десятилетия, когда были более масштабные вызовы построения экономической и социальной стабильности, нужно нивелировать и поставить дальнейшее развитие строительной отрасли на правильные рельсы, так как никто не отменял планы по вводу жилья. Не увеличивая объемы строительства, невозможно повысить обеспеченность населения жильем, которая в России ниже, чем в развитых странах.

Поэтому мы поддерживаем решение властей о приостановке выдачи разрешений на новое строительство в Казанской агломерации, чтобы не множить ошибки. Но важно в короткие сроки выстроить систему и дальше работать над увеличение объемов ввода жилья.

Агломерационный подход – это общемировая практика, как нужно рассматривать территории вокруг крупных мегаполисов. За пределами границ Казани юридически полномочия администрации города и принятые градостроительные нормы не действуют, но это одна и та же среда и те же люди, которые просто живут за официальной границей города, в реальной жизни этой границы нет.

И если внутри Казани компетенции в сфере градостроительства нарабатывались годами, и был выработан очень глубокий подход и сдержанная политика в части застройки – о чем, к примеру, говорит опыт Восточной дуги и секвестирование объемов застройки. А у сельских муниципалитетов таких компетенций нет, и не было соответствующей задачи. В результате, появился перекос: в городе застройку регулировали, где-то ограничивали, а за его пределами – выдавали разрешения на строительство без ограничений. Застройщики идут по пути наименьшего сопротивления, в результате, они пришли туда, где строить было проще и быстрее. Все стремились реализовать проекты на границе города.

– Как можно сбалансировать градостроительный подход и рост объемов ввода жилья?

– Для выполнения любой задачи должны быть ресурсы. Если есть план по строительству жилья, то должно быть и понимание, кто, когда и, главное, где будет его реализовать. На первый вопрос ответ простой – в Татарстане всегда был достаточный пул застройщиков, учитывая развитие региона и привлекательность местного рынка, сейчас к ним добавляются еще и иногородние. Но по двум другим вопросам решение нельзя пускать на самотек, если мы хотим гармоничного развития территорий.



Для реализации планов по увеличению ввода жилья необходимы ресурсы – подготовленные площадки, соответствующие все требованиям к комфортной и сбалансированной среде. Нужно понимать, где мы будем строить жилье. Если у республики есть план по ежегодному вводу в эксплуатацию более 3 млн кв. м жилья, а распланированных территорий у нас, к примеру, на 10 млн кв. м, то через 3 года эти ресурсы закончатся.

Федеральные программы по финансированию строительства инженерной и социальной инфраструктуры расписаны на 3 года вперед. Поэтому нужно выявить точки роста на 10 и более лет вперед, и привязывать к этим планам по строительству жилья документы территориального планирования и заранее планировать средства, и привлекать инвестиции на развитие транспортных связей, социальные объекты и инженерные сети. А также заниматься вопросами создания рабочих мест на данных территориях.

Ни один девелопер не сможет делать все это за свой счет и соблюдая интересы развития республики. **Мы как ленд-девелопер готовы выступать и в качестве инвестора, и в качестве координатора. Мы можем декомпозировать такой подход от уровня крупных территорий до отдельных площадок по объемам застройки, необходимой инфраструктуре, очередности реализации проекта и необходимом объеме финансирования, а также согласовывать вместе с властями мероприятия и бюджеты на подготовку территорий, привлекать инвестиции.**

С такой инициативой мы вышли еще в 2020 году, тогда в Кабинете министров, я презентовал Стратегию развития территорий Казанской агломерации до 2040 года. За три года проделана очень большая работа внутри города Казани, теперь очередь за прилегающими районами.

– Что предполагают работы по подготовке земель для передачи девелоперам?

– Я расскажу об этом на примере Восточной дуги. Это достаточно большая территория на востоке Казани, площадью порядка 10 тыс. га. Часть из них уже освоена, там, где земли прилегают к проспекту Победы, где построены такие жилые комплексы, как «Светлая долина», «Весна», где расположились коттеджные поселки, часть из которых хаотично строилась на протяжении долгих лет, в том числе Константиновка, Царицыно, Салмачи. Кроме того, Восточная дуга включает пояс свободных от застройки территорий бывших сельхозугодий, которые 15 лет назад вошли в границу города .

До 2014 года мы рассматривали эти территории как отдельные проекты, разрабатывали концепции, вели обсуждения с городом, но до каких-либо согласований дело не дошло-появилось понимание, что устарел генплан Казани, он не позволял интегрировать эти проекты в городское пространство. Когда в 2017 году началась работа над новым генеральным планом, то мы вместе с его разработчиками начали решение данной задачи. Ключевой идеей стала разработка транспортного каркаса позволяющего увязать эти территории как между собой, так и с существующими районами. Мы профинансировали эту работу и передали проект городу, впоследствии этот транспортный каркас и лег в основу нового генплана города – в котором были закреплены и будущие зоны развития Восточной дуги, но с неопределенным градостроительным потенциалом.

Градостроительный потенциал должен был определяться проектами планировок территорий, но разработав проекты полностью в соответствии со всеми нормативами проектирования и представив на согласование, мы столкнулись с твердой позицией города, что все объемы планируемой застройки должны быть подтверждены транспортными расчетами.

Мы взяли на себя финансирование и этой работы – привлекли к ней разработчиков генплана города - Институт Генплана Москвы. Была проведена масштабная аналитическая работа, производились замеры существующих транспортных потоков в нескольких десятках ключевых узлов города, в том числе на въездах из прилегающих районов, построена цифровая транспортная модель, в которую заложены существующие и планируемые нагрузки как в городе, так и за его пределами. По итогам данной работы, были рассчитаны несколько сценариев освоения с разными объемами застройки на Восточной дуге. И для реализации был выбран один из пессимистичных, согласно которому мы потеряли более двух млн кв. м жилья на Восточной дуге от наших первоначальных технико-экономических показателей.

Мы согласились с данными результатами, хотя согласно им плотность застройки на наших территориях сократилась до 4-5 тыс.кв. м на гектар, хотя изначально мы проектировали 7-8 тыс. кв. м на 1 га, а в существующих городских районах, застраиваемых последние 20 лет, средняя плотность застройки порядка 12 тыс. кв. м на гектар.

Совместно с Институтом Генплана Москвы мы продолжили доработку проекта планировки территории, начался кропотливый труд по их детализации. Мы провели инженерные изыскания, топосъемку, проанализировали существующие возможности по инженерным сетям, рассчитали потребности на весь будущий объем – разработав схемы развития инженерных коммуникаций. А также провели анализ природных факторов.

В целом Восточная дуга экологически очень благоприятный район для жилой застройки и нам удалось построить внушительный связанный зеленый каркас, выделив на это на своих территориях порядка 300 га. А территории с менее благоприятными условиями вблизи трасс или, например полигона Восточный были выделены для нескольких производственно-деловых ядер. Так как город должен быть не моно-, а полицентричным, то мы поставили задачу, чтобы каждый микрорайон был обеспечен не только рабочими местами, но и полным набором объектов обслуживания, досуга, спорта, культовыми объектами.

Сегодня проекты планировок уже готовы и проходят процедуру утверждения. По мнению специалистов, примененный нами подход – это эталон планирования освоения территорий, когда учтены все факторы позволяющие территории сбалансированно развиваться.

Проекты планировок четко устанавливают лимит по объему строительства жилья, предусмотрены его очередность и условия. Так, чтобы реализовать первый этап жилищной застройки должна появиться подъездная дорога с конкретными параметрами по числу полос, места под детсады и школы. И к строительству жилья последующих очередей нельзя приступать, пока не будут возведены социальные объекты. Это позволит избежать ситуаций, когда планируется построить 1 млн кв. м жилья и 5 школ, но на деле – возводится весь объем жилья и ни одной школы.

Мы считаем, что подход к градостроительному освоению Восточной дуги можно в дальнейшем тиражировать по всей России. По такому принципу и, применяя наработанный опыт, мы сейчас выстраиваем работу и по Казанской агломерации.

ВОСТОЧНАЯ ДУГА: ЖИЛЬЕ, ИНФРАСТРУКТУРА И РАБОЧИЕ МЕСТА

– Сколько жилья может быть построено на территории Восточной дуги?

– Общая емкость по жилищному строительству в рамках Восточной дуги оценивается в 8 млн кв. м, из которых порядка 50% – 4 млн кв. м может быть построено на принадлежащих нашей компании территориях. Там есть и другие как крупные собственники земель, так и относительно небольшие, а также уже реализуемые проекты.

– В течение какого времени, по вашей оценке, может застраиваться данная территория?

– Генплан развития Казани рассчитан до 2040 года. Мы оцениваем, что и Восточная дуга будет освоена к этому сроку, то есть за 15-20 лет. Все будет зависеть от возможностей профинансировать либо за счет частных инвестиций, либо федеральных программ поддержки развитие инфраструктуры. Наши проекты планировки территорий предполагают крупные инфраструктурные объекты, например, электроподстанции.

Отдельный вопрос – вода и канализация. Проекты планировок предусматривают в рамках первой очереди магистральные сети от существующих в городе источников, а в период полного освоения – создание собственных водозаборов на территории Восточной дуги либо закольцовку от волжского водозабора. Разумеется, без утвержденных планов по жилью в поля сети никто не прокладывал, и сейчас, когда все нагрузки уже рассчитаны, совместно с городом и ресурсоснабжающими организациями началась активная работа по планированию их строительства.

ВОСТОЧНАЯ ДУГА (ФРАГМЕНТ)



– Каким образом планируется решить вопрос создания рабочих мест на осваиваемой территории, чтобы избежать маятниковой миграции?

– Вопреки тенденциям последних лет, когда жилье строится, а рабочих мест нет, мы начали освоение Восточной дуги с их создания, реализовав проект производственно-логистического комплекса «Вертелевка» на Мамадышском тракте, в той его части, где идет активное строительство жилья. Производственно-логистический комплекс формируется на территории в 44 га, которую укомплектовали всеми необходимыми инженерными сетями, есть подъездные асфальтовые дороги – удобный выезд на Мамадышский тракт и трассу М-7. Более 50% площадей на данный момент реализованы резидентам, бизнес уже развивается, и созданы рабочие места. Всего он рассчитан порядка на 100 резидентов.

Поблизости от комплекса «Вертелевка» будет создан индустриальный парк «Восток», который тоже расположится на десятках гектаров. Территория, где появится промпарк, находится поблизости от полигона ТБО «Восточный» и Самосыровской свалки, которая рекультивируется, но все-таки жить рядом с ней мало, кто бы хотел. При этом там есть очень хорошие мощности по сетям, проходит магистральный газопровод, можно организовать электроснабжение.

В результате, будет сформирован серьезный производственно-логистический кластер, куда жителям расположенных поблизости комплексов будет удобно добираться на работу.

Проекты реализуются по принципу greenfield, когда мы готовим земельные участки и реализуем их инвесторам. Это либо конкретный бизнес, который строит объекты под себя, либо те, кто возводит склады или производственные здания для последующей сдачи в аренду.

Поскольку промышленно-производственный кластер формируется в черте города, на территории, которая будет активно развиваться, строиться новые жилые комплексы, мы разработали концепцию, согласно которой промпарк будет представлять собой не промзону, а фактически часть городской среды. В нем предусмотрены широкие улицы, общественные пространства, объекты обслуживания, а также офисные здания. Каждому резиденту не обязательно нужно строить офисное здание, он может построить производство или склад, а офисные помещения арендовать. Также утверждены нормативы по внешнему облику и благоустройству территорий – никаких бетонных и тем более ржавых заборов и так далее. Мы предоставляем эти правила всем резидентам, чтобы они могли учесть их при проектировании своих объектов. Это была инициатива главного архитектора города Ильсияр Тухватуллиной, которую мы поддержали, чтобы люди из соседних ЖК могли приходить на территорию кластера, в выставочно-административном центре знакомились с выпускаемой резидентами, их продукцией, могли познакомить детей с трудовой деятельностью, производством. По нашему мнению, такой подход соответствует принципам градостроительства нового времени.

Кроме этих площадок, которые сейчас строятся в Казани, мы планируем отвести несколько десятков гектаров вдоль Вознесенского тракта под производственно-деловые цели. На первой линии расположатся объекты торговли, общепита, а за ними – логистика и производства.

Достаточно большое деловое ядро мы планируем в поселке Салмачи в районе микрорайона «Яблоневые сады», который занимает территорию более 300 га. Там, а также в поселке Куюки уже сейчас проживает огромное число людей. Сложившиеся там транспортные проблемы можно решать несколькими способами: строить дороги либо обеспечить людям то, за чем они едут по этим дорогам, поблизости от дома. Мы считаем правильными оба решения и при планировании территории закладываем новые транспортные связи там, где это возможно, а для усиления эффекта и снижения маятниковой миграции мы планируем объекты, необходимые людям, на местах.

При этом нужно понимать, если появится район, спроектированный по всем современным принципам, выиграют жители всех прилегающих территорий, так как у них в пешей доступности будет вся необходимая городская инфраструктура, повысится уровень их жизни.

– Как выстраиваются отношения с застройщиками?

– Наша задача предоставить застройщику готовый участок с конкретными правилами игры, чтобы он на входе мог просчитать, когда он может начать и завершить строительство, необходимый объем инвестиций, по какой цене он сможет реализовать жилье, где он подключится к сетям и какие будут затраты, где расположится социальная инфраструктура и так далее. Естественно, должны быть все необходимые документы, начиная от генплана, проекта планировки, правил землепользования и застройки.

По наиболее востребованным участкам, не только на Восточной дуге, но локальным в черте сложившейся застройки, застройщики не дожидаются, пока выйдет вся документация, а стараются, как можно раньше, забронировать землю за собой. В этом случае у них появляется возможность участвовать в планировании территории вместе с нами.

Однако беря на себя все заботы по подготовке и проектированию, полностью оставляем на откуп застройщикам последний этап –архитектурные решения, фасады, квартирографию, идеи в благоустройстве прилегающей к ЖК территории и так далее – то есть разработку окончательного эскизного проекта. При этом сопровождаем застройщика до получения разрешения на строительство. Для возможности минимизировать затраты застройщика на входе в проект и получить лучший результат на вложенные средства, мы разработали механизмы с оплатой части стоимости участка после ввода ЖК в эксплуатацию и раскрытию счетов эскроу. Ряд площадок в Казани уже реализован нами на данных условиях, и скоро начнется их освоение.

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ГРУППЫ ASG INVEST В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ 2024-2050 ГГ.

Вступивший в силу 1 января 2024 года закон о синхронизации комплексного развития территорий (КРТ) с программами модернизации социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры продолжает стратегию, заложенную в Национальных проектах, в частности, вошедшего в группу «Комфортная среда для жизни» проекта «Жилье и городская среда», действие которого продлено до 2030 года.

Реализация национальных проектов в Республике Татарстан привела к «большому прорыву» в сфере строительства жилья, о чем Рустам Минниханов доложил Владимиру Путину в феврале текущего года. Строительная отрасль определяет и устойчивость всей экономики, отмечалось на совещании по вопросам развития строительной отрасли в Кремле в августе 2023 года.

Несмотря на не виданные прежде темпы жилищного строительства и объемы ежегодно возводимого жилья, одним из ключевых, базовых направлений работы остается повышение его доступности.

В соответствии с ФЗ о комплексном развитии территорий застройщик будет подстраиваться под планы муниципалитета. В свете этих требований работа Группы компаний ASG invest по развитию территорий Казанской агломерации, которую она осуществляет в течение 20 лет, ведет к экономическому и социальному эффекту.

Банк свободных земельных участков благоприятно сказывается на стоимости затрат застройщиков, их размеры позволяют временно разместить там стационарное строительное оборудование и технику, юридическая «чистота» участков, находящихся в единоличной собственности ASG, позволяет оперативно проходить этапы предстроительной подготовки.

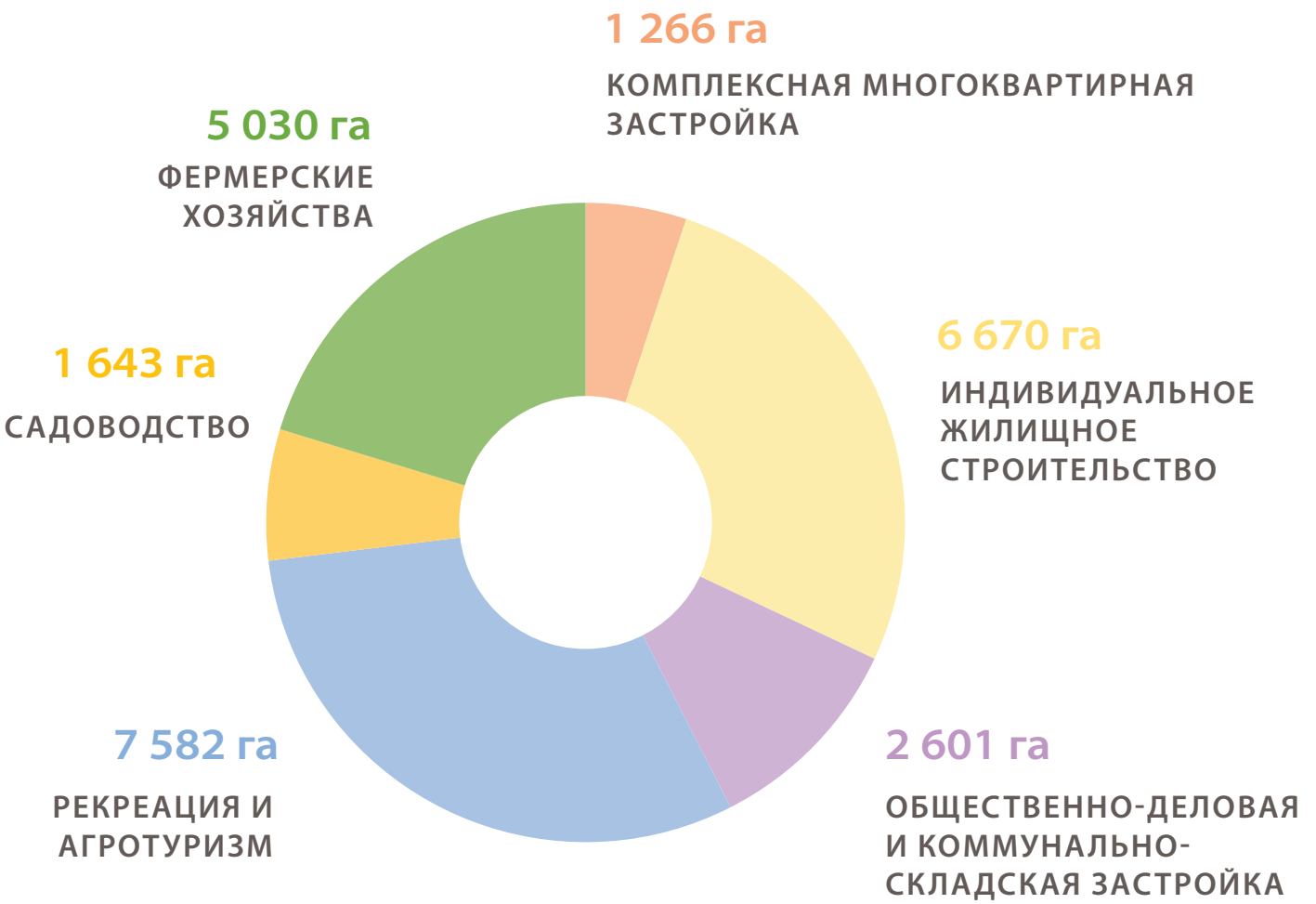
«Стратегией социально-экономического развития Республики Татарстан-2030» на территории республики предусмотрено формирование трёх агломераций: Казанской, Камской и Альметьевской. Основу Стратегии составляют три приоритетных направления: развитие человеческого капитала на данных территориях, инфраструктуры, отвечающей вызовам времени, формирование комфортной городской среды и поступательное развитие социально-экономической сферы поселений.

Группа компаний ASG invest с 2005 года реализует инвестиционный проект по ленд-девелопменту в Казанской агломерации, в состав которой входят территории г. Казани, Высокогорского, Верхнеуслонского, Лаишевского, Зеленодольского, Пестречинского и Рыбно-Слободского районов. На сегодняшний день компанией сформирован земельный банк объемом более 25 тыс. га. Половину этих территорий, наиболее привлекательных с точки зрения доступности и возможностей освоения, предлагается вовлечь в строительство, преимущественно жилую застройку, что, по нашим оценкам, обеспечит в период 2025-2040 годов более 14,0 млн кв. м жилья.

Для возможности комплексного освоения подготовленных в рамках концепции территорий для застройки максимальным числом застройщиков, ASG разработала механизмы реализации проектов с минимальными затратами застройщика на его запуск и привлечение проектного финансирования, предоставляя земельные участки для застройки с возможностью расчета построенными площадями. Это позволит снизить «порог входа» и даст возможность участвовать в процессе большому числу застройщиков, что будет способствовать формированию цивилизованного рынка жилья. Кроме того, при последовательной реализации принципов государственно-частного партнерства в этой сфере, учитывая приоритетность задач создания условий для строительной отрасли России, представляется возможность включить подготовленные в Казанской агломерации участки в федеральные проекты финансирования дорожного строительства и объектов социальной инфраструктуры, что в свою очередь повысит привлекательность строительной отрасли Республики Татарстан и обеспечит приток в нее рабочей силы, что особенно актуально в условиях их дефицита, оцениваемого вице-премьером Маратом Хуснуллиным в 50 тыс. человек, уже в настоящее время.

ПЛАНИРУЕМОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКА ASG ПО ТИПАМ ЗАСТРОЙКИ

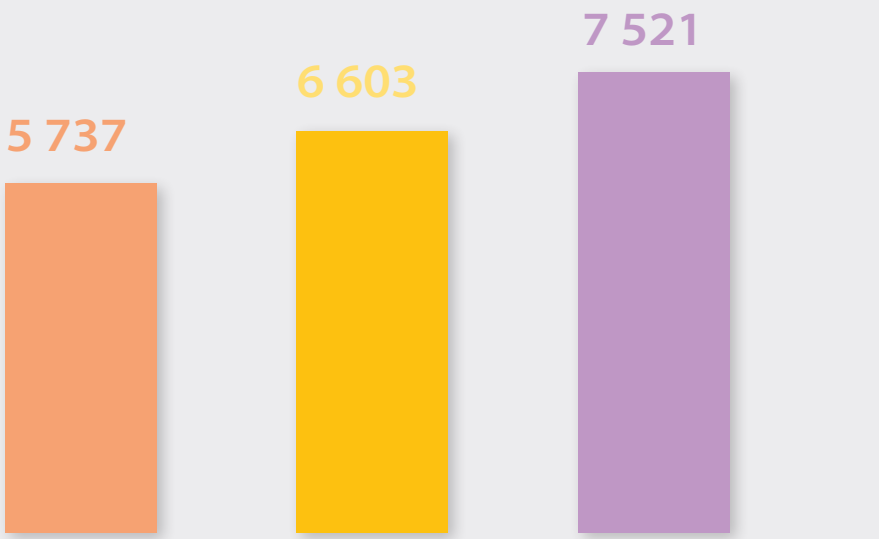
ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ **24 792** ГА



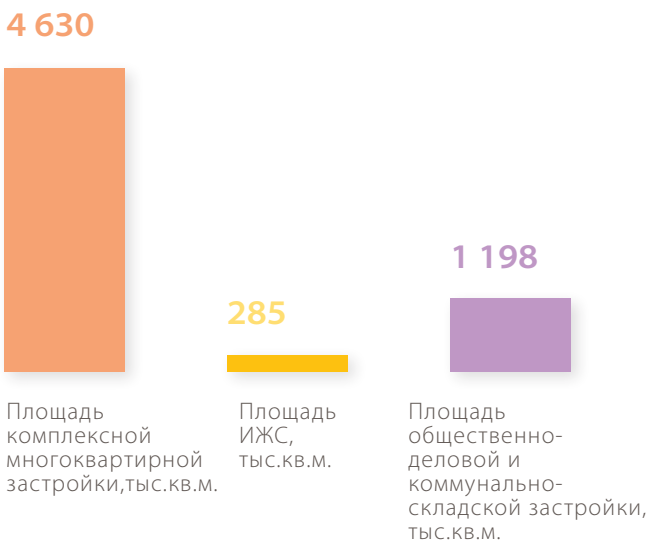
№	Муниципальное образование	Комплексная многоквартирная застройка, га	Индивидуальное жилищное строительство, га	Общественно-деловая и коммунально-складская застройка, га	Рекреация и агротуризм, га	Садоводство, га	Фермерские хозяйства, га
1	г.Казань	1056	293	252	-	-	-
2	Высокогорский район	79	957	124	500	-	457
3	Зеленодольский район	131	880	554	300	-	
4	Верхнеуслонский район	-	2220	780	5650	1140	4506
5	Лаишевский район	-	1971	589	593	503	
6	Рыбно-Слободский район	-	212	111	539	-	67
7	Пестречинский район	-	137	191	-	-	
ВСЕГО		**1266**	**6670**	**2601**	**7582**	**1643**	**5030**

ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕМОВ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ASG В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

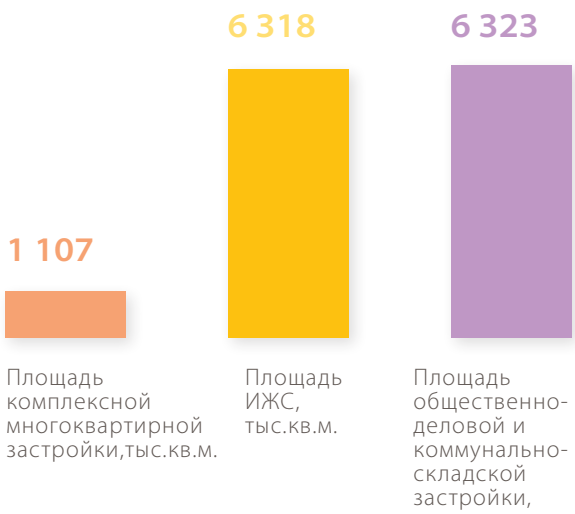
КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ



КАЗАНЬ



РАЙОНЫ РТ



ТЕМПЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 2024-2030 ГГ.

График получения разрешения на строительство в рамках реализации проектов жилой застройки на земельных участках ASG в Казанской агломерации до 2030 года

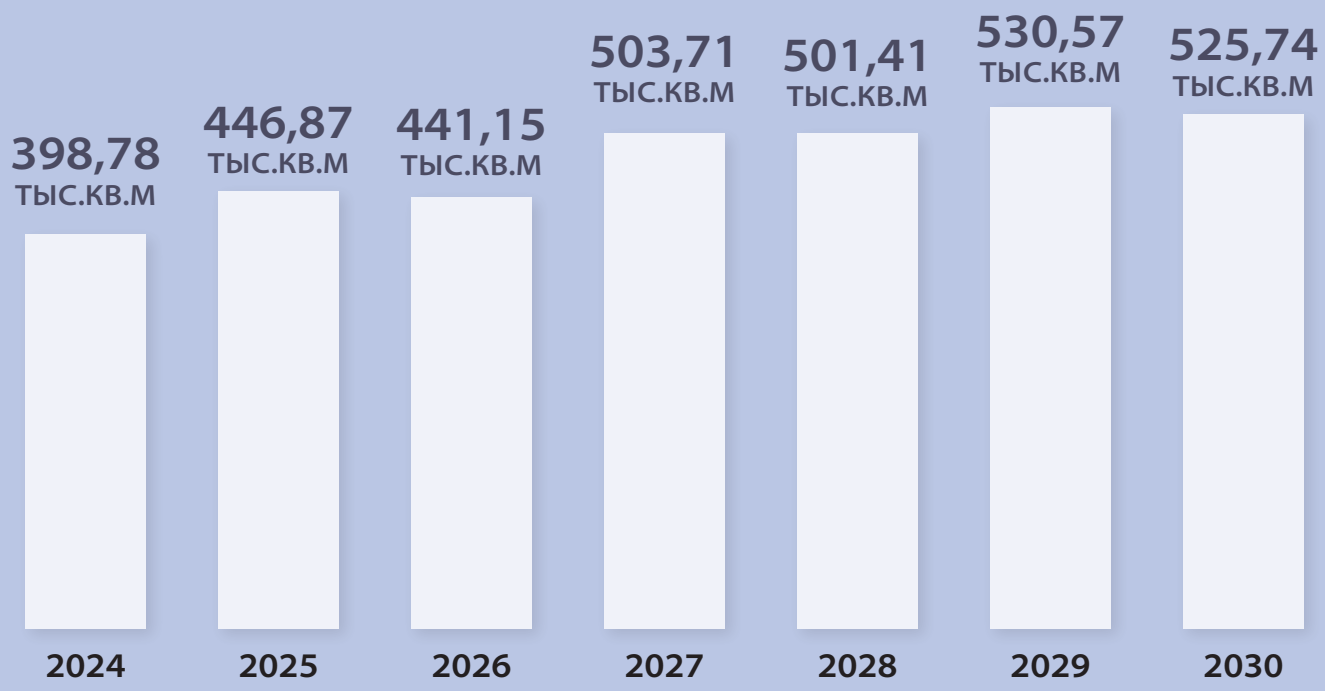
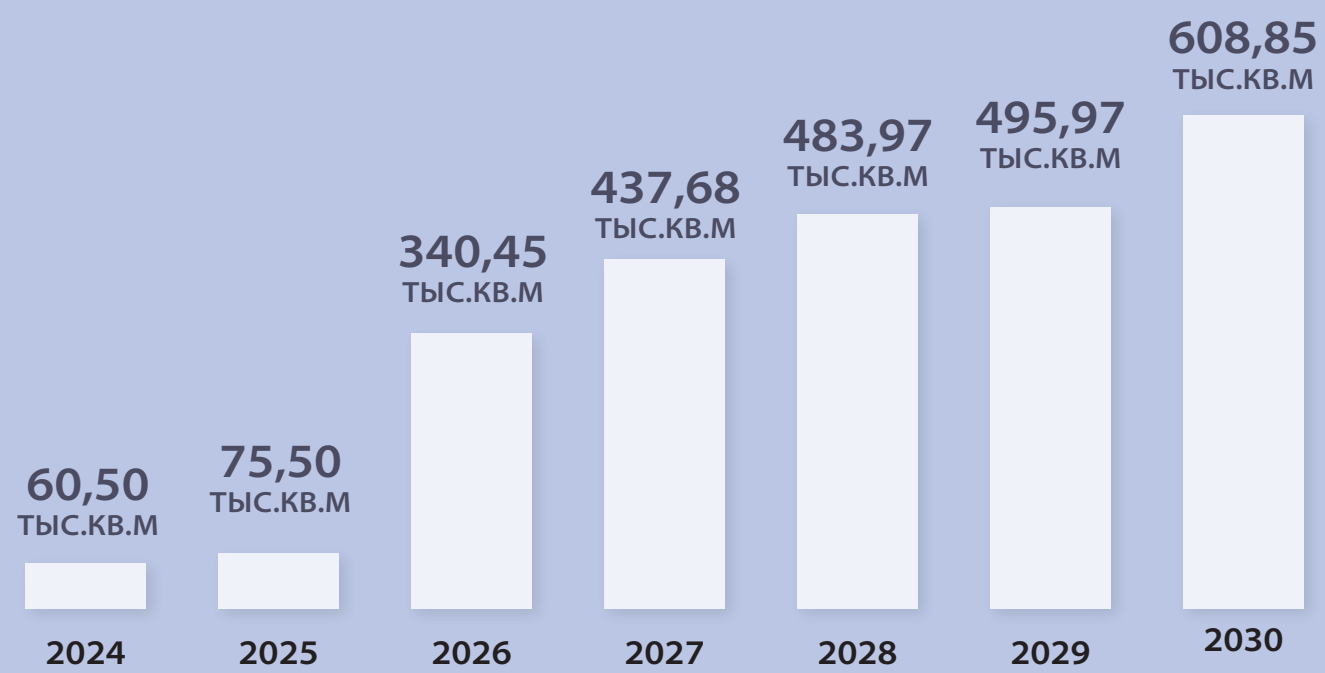


График получения разрешения на ввод в эксплуатацию в рамках реализации проектов жилой застройки на земельных участках ASG в Казанской агломерации до 2030 года



СТРОЙКА – МОЩНЫЙ ДРАЙВЕР РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ

03 Марта 2022

Марат Хуснуллин, заместитель председателя правительства РФ



TAT CENTER

Вице-премьер в очередной раз призвал не допустить снижения темпов строительства «там, где мы можем точно их не снижать».

Стройка — мощный драйвер российской экономики. Об этом заявил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин в ходе заседания президиума правительственной комиссии по региональному развитию.

«Ключевая задача — не допустить снижения темпов строительства там, где мы можем точно их не снижать, а даже увеличивать, — сказал он. — Это относится к дорожному строительству, к работам, связанным с капитальным ремонтом, а также к строительству, которое не связано с большой частью импортных материалов. Можно спокойно продолжать строить и, более того, надо форсировать и увеличивать объемы».

Вице-премьер заявил, что возможность финансирования будет сохраняться, и призвал регионы усилить строительство начатых объектов и реализацию текущих программ. По его словам, правительство готовит план поддержки отрасли. В числе мер и предложений — возможность регулировать порядок изменения проектной документации без повторного прохождения экспертизы при замене строительных ресурсов в связи с импортозамещением, упрощение порядка согласования и утверждения изменений сроков действия документации по планировке территорий, выдаче разрешений на строительство, а также на ввод в эксплуатацию и размещение сведений в информационных системах, упрощение конкурсных процедур и возможность вносить изменения в государственные и муниципальные контракты.

НАША ЦЕЛЬ – КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

03 Марта 2022

Депутаты Госдумы РФ на пленарном заседании утвердили заместителей Председателя Правительства РФ, в том числе курирующего строительство и ЖКХ Марата Хуснуллина.

Представляя депутатам свою программу, и. о. вице-премьера обозначил основную задачу — развитие регионов. Главным драйвером остается жилищное строительство, а высокие темпы роста, по его словам, должен поддержать новый национальный проект «Инфраструктура для жизни».

Как отметил Марат Хуснуллин, ключевым в нем является комплексное развитие территорий за счет принципиально новых, более качественных жилищной, коммунальной, социальной, транспортной и промышленной инфраструктур.

Соискатель на должность напомнил, что Президент России поставил задачу сделать максимально самодостаточными все субъекты РФ, сократив разрыв между передовыми и отстающими. Чтобы достичь этой цели, потребуется комплекс мер по налогообложению, дотациям и иным видам господдержки.

Марат Хуснуллин также указал на утраченную в России «культуру технического заказчика», которая была призвана создавать компетентные технические задания.

Для решения этой проблемы, считает он, необходимо провести максимальную централизацию техзаказчиков, обучить и сделать их работу более высокооплачиваемой.

Объем инвестиций россиян в покупку жилья за прошлый год составил около 8 трлн руб., сообщил кандидат и предположил, что в ближайшие пять лет эта цифра может достичь 55 трлн руб.

Таким образом, подытожил Марат Хуснуллин, население является крупнейшим инвестором жилищного строительства, поэтому власти должны гарантировать соблюдение его прав.

СЕГОДНЯ ВЫСТУПИЛ НА ПЛЕНАРНОМ ЗАСЕДАНИИ ГОСДУМЫ. ПРЕДСТАВИЛ КОЛЛЕГАМ КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ, КОТОРЫМ БУДЕМ СЛЕДОВАТЬ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ.

СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ К СЕГОДНЯШНЕМУ ДНЮ РАЗОГНАЛАСЬ ОЧЕНЬ ХОРОШО. МЫ ДОСТИГЛИ ВЫСОКИХ, РЕКОРДНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ, НА КОТОРЫЕ БУДЕМ ОПИРАТЬСЯ В ДАЛЬНЕЙШЕМ. И БУДЕМ ДЕЛАТЬ ВСЕ ВОЗМОЖНОЕ, ЧТОБЫ ИХ ПРЕВЗОЙТИ.

БУДЕМ ЗАНИМАТЬСЯ ФОРМИРОВАНИЕМ НОВОГО НАЦПРОЕКТА «ИНФРАСТРУКТУРА ДЛЯ ЖИЗНИ». ДЛЯ НАС ВАЖНО КОМПЛЕКСНО СОЗДАВАТЬ ИНФРАСТРУКТУРУ ПРИНЦИПИАЛЬНО НОВОГО КАЧЕСТВА.

ТАКЖЕ НЕОБХОДИМО ПРОДОЛЖАТЬ СОКРАЩАТЬ АВАРИЙНЫЙ ЖИЛФОНД, МОДЕРНИЗИРОВАТЬ КОММУНАЛЬНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ, ПРИВОДИТЬ ДОРОГИ К НОРМАТИВУ, РАЗВИВАТЬ ОПОРНУЮ ДОРОЖНУЮ СЕТЬ. КРОМЕ ТОГО, ПРЕДСТОИТ УЛУЧШИТЬ КАЧЕСТВО ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ К 2030 ГОДУ В 1,5 РАЗА, СТРЕМИТЬСЯ К СОКРАЩЕНИЮ СРЕДНЕГО СРОКА СТРОИТЕЛЬСТВА ДО 1000 ДНЕЙ.

МАРАТ ХУСНУЛЛИН, 13.05.2024

ПЛАН ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЯ ДО 2030 ГОДА

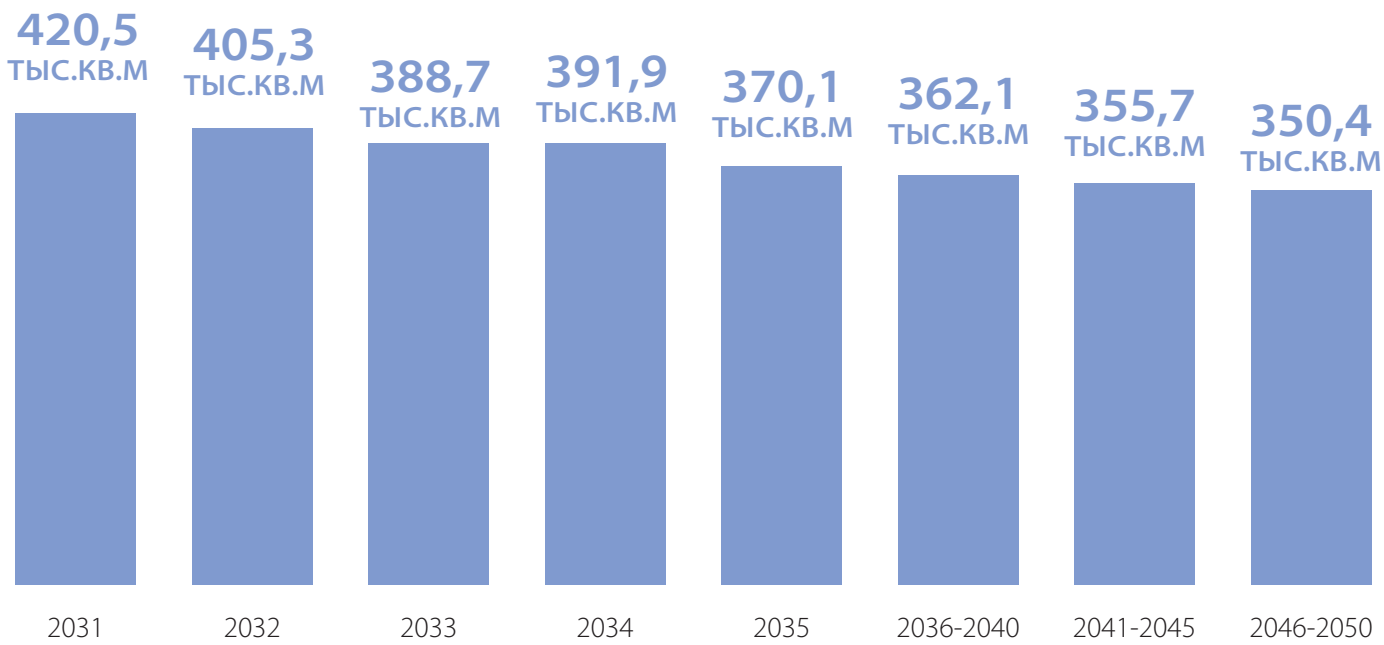


Условные обозначения:

- -ввод в эксплуатацию в 2024
- -ввод в эксплуатацию в 2025
- -ввод в эксплуатацию в 2026
- -ввод в эксплуатацию в 2027
- -ввод в эксплуатацию в 2028
- -ввод в эксплуатацию в 2029
- -ввод в эксплуатацию в 2030

ТЕМПЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДО 2050 ГГ.

График получения разрешения на ввод в эксплуатацию в рамках реализации проектов жилой застройки на земельных участках ASG в Казанской агломерации с 2031 до 2050 года



РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

ДЕТСКИЕ САДЫ

КАЗАНЬ	РАЙОНЫ
57 шт.	93 шт.
11 375 мест	18 486 мест

ШКОЛЫ

КАЗАНЬ	РАЙОНЫ
28 шт.	42 шт.
26 571 мест	39 025 мест

РАБОЧИЕ МЕСТА

КАЗАНЬ	РАЙОНЫ
58 230 мест	234 900 мест

УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

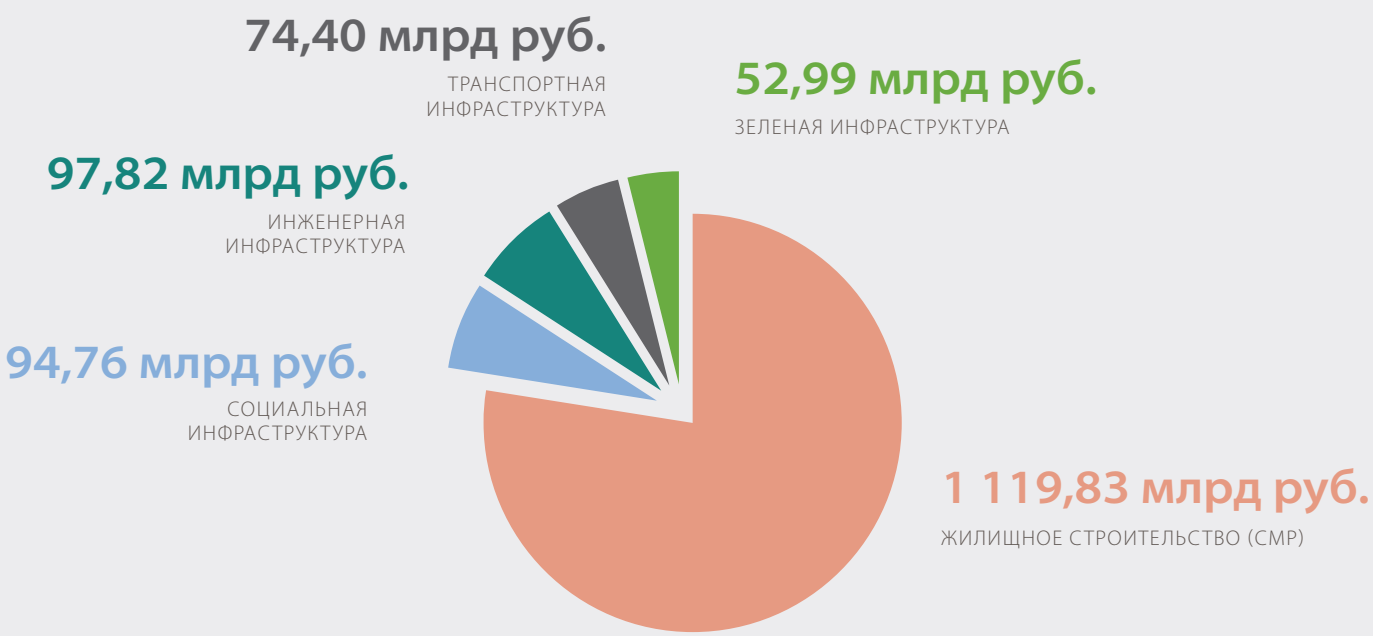
КАЗАНЬ	РАЙОНЫ
421 га	2 180 га

БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗЕЛЕНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

КАЗАНЬ	РАЙОНЫ
242,23 га	1 075 га

ПЛАНИРУЕМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В РАЗВИТИЕ КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ



РАЙОНЫ РТ

43,01 млрд руб.
ЗЕЛЕНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

47,27 млрд руб.
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

55,27млрд руб.
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

32,07 млрд руб.
СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



753,85 млрд руб.
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (СМР)

КАЗАНЬ

9,98 млрд руб.
ЗЕЛЕНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

27,14 млрд руб.
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

42,55 млрд руб.
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

62,69 млрд руб.
СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

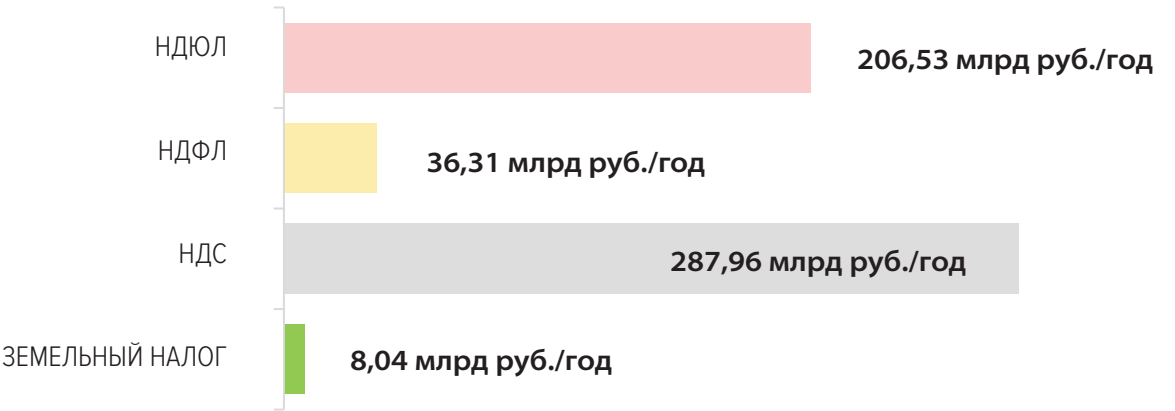


365,99 млрд руб.
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (СМР)

НАЛОГОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ

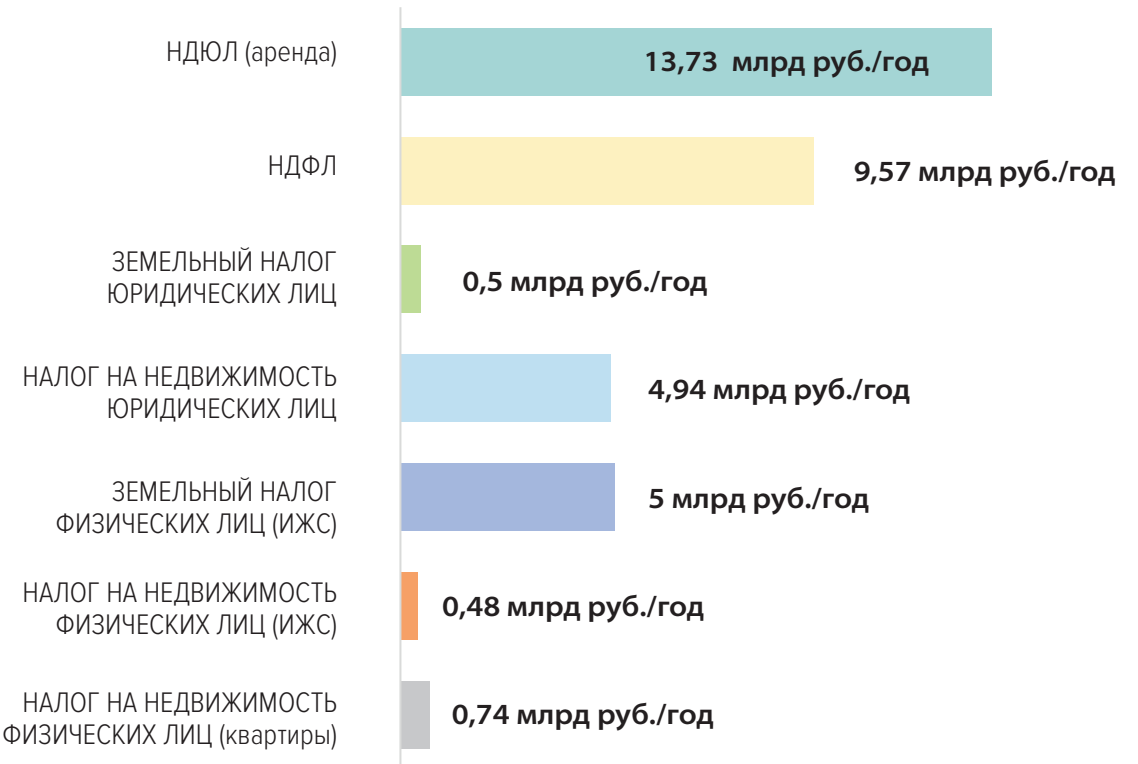
НАЛОГОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ЗА ПЕРИОД СТРОИТЕЛЬСТВА

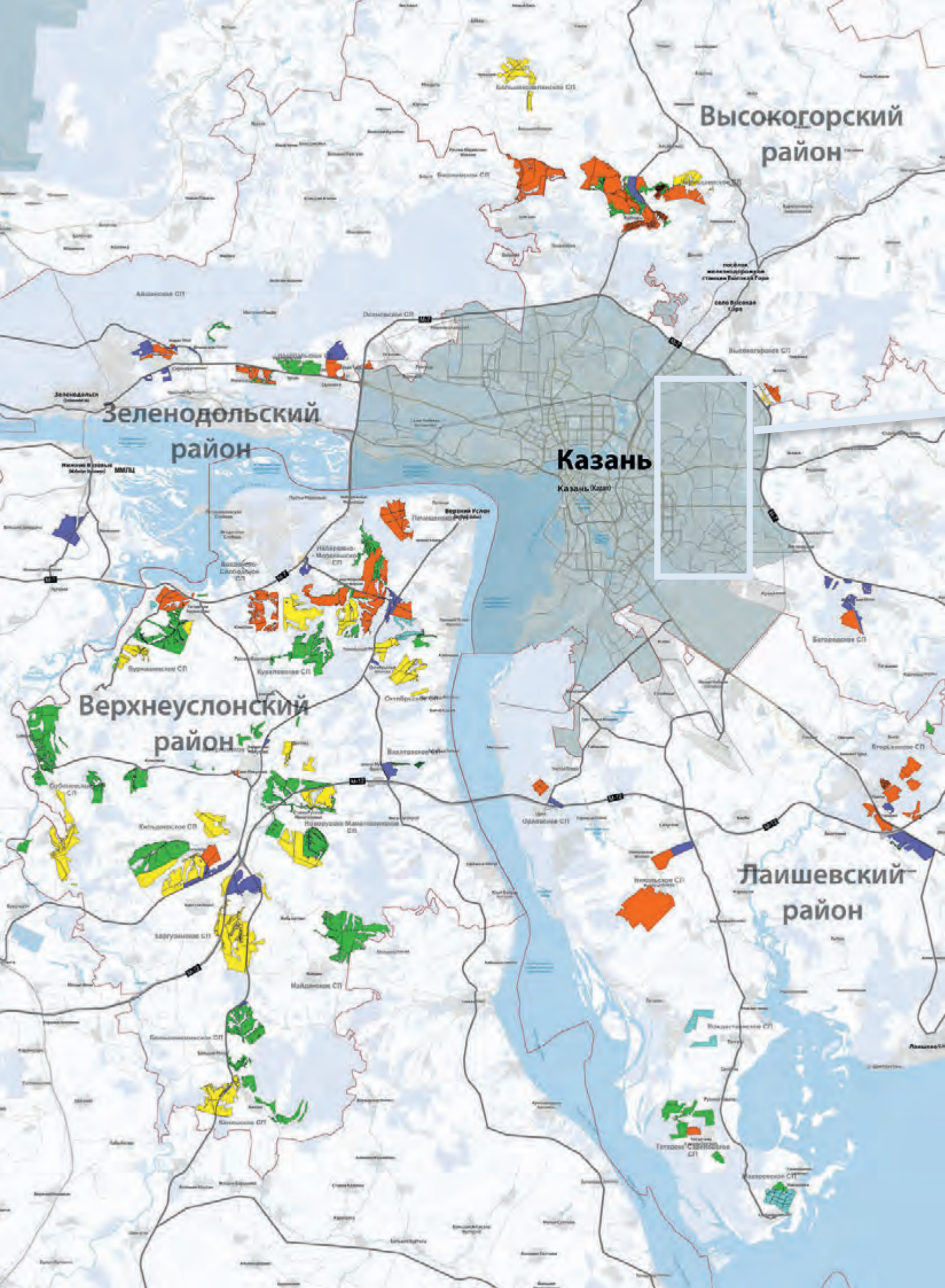
Общая сумма налогов 538,84 млрд руб.



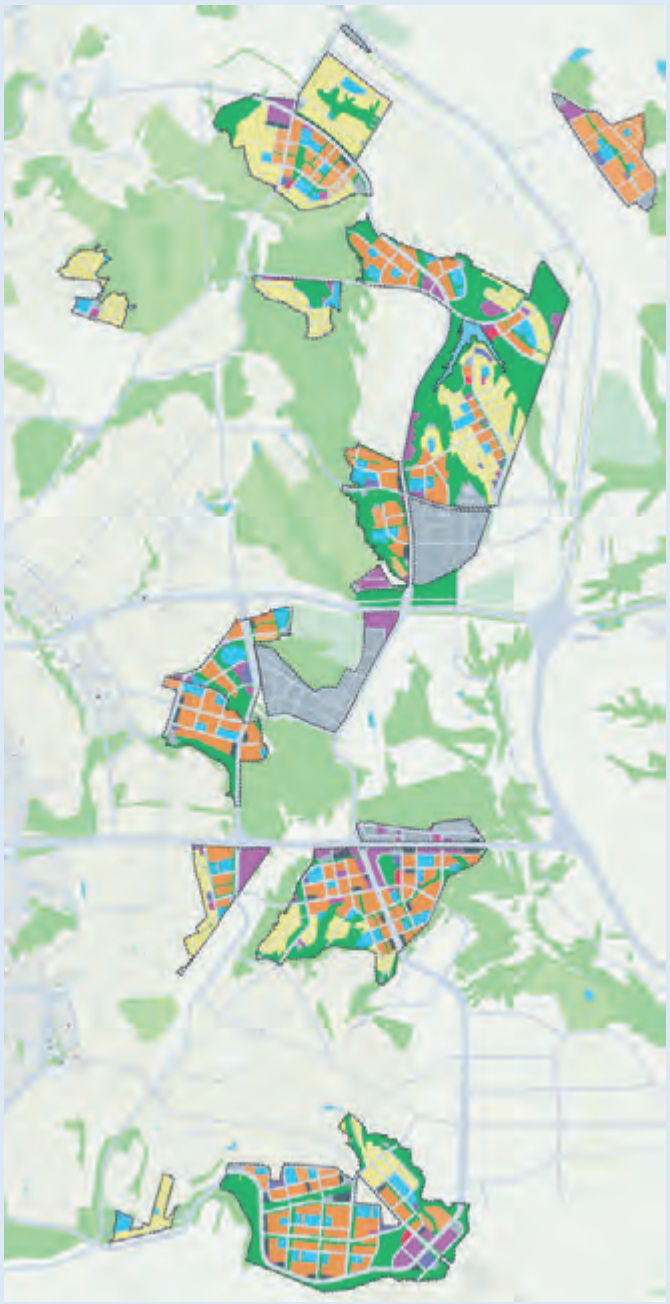
ПРИРОСТ ЕЖЕГОДНЫХ НАЛОГОВЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ ПО ИТОГАМ РЕАЛИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Общая сумма прироста 34, 9 млрд руб.




Высокогорский район
Зеленодольский район
Казань
Верхнеуслонский район
Лаишевский район

КАРТА-СХЕМА РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ASG В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



Рыбно-Слободский район

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

– жилищное строительство

– смешанное размещение деловой и коммунально-складской зоны

Земли сельскохозяйственного использования

– садоводство

– частные фермерские хозяйства

– усадебные хозяйства ,объекты отдыха и туризма





mkd.m2-asg.ru

2.5.1 КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА Г.КАЗАНЬ

ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

Забулачье

ВОСТОЧНАЯ ДУГА

Тихая Гавань
Самосырово
Яблоневые сады
Новое Вознесение. Южный парк
Новое Вознесение-2
Вертелевка
Северный парк
Чебаксинское озеро
Меридиан
Новое Белянкино
Изумрудная Долина
АКИ

ПРОЕКТ 2.5.1.1

ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

КОНЦЕПЦИЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ «ЗАБУЛАЧЬЕ»



Концепция предлагает комплексное решение задачи реновации ныне «депрессивной» территории района «Забулачье» исторического центра г.Казани, при этом сохраняется культурный код данной территории и аутентичность архитектурного облика.

Данный проект направлен на возрождение исторической части г. Казани как культурного, туристического и делового центра города, вместе с тем доступного для проживания, путем использования пустующих территорий под жилую застройку, реставрацию и приспособление к современному использованию объектов культурного наследия, строительство новых объектов коммерческого назначения, обеспечивающих потребности жителей и гостей города, созданием новых точек притяжения. При этом, несмотря на то, что это проект реновации, в основу положены принципы сохранения исторически значимых градостроительных элементов.

В рамках концепции предусмотрено:

– реконструкция и реставрация исторических объектов

– строительство 3-5 этажных жилых домов общей площадью 53 200 м^2

– строительство новых коммерческих объектов 11 400 м^2

– объекты социальной инфраструктуры

– объекты обслуживания населения

– формирование и восстановление пешеходных и транспортных связей

ПРОЕКТЫ ГК ASG НА ТЕРРИТОРИИ ЗАБУЛАЧЬЯ



ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

5,5 га
территория под жилищное строительство

53 200 м²
объем жилой застройки

36 667 м²
коммерческая недвижимость

4 объекта

8 243 м²
исторические особняки

8 объектов





Награждение ASG на архитектурно-строительном форуме «Казаныш-2023» в номинации «Лучшая концепция развития территории», диплом вручил мэр г. Казани Ильсур Метшин
Фотография: мэрии Казани

Коммерсантъ

12.12.2023

В историю

Территория расположена между протокой Булак до железнодорожных путей, отделяющих ее от набережной реки Волги. Сетка кварталов сформирована еще в XVIII веке и окончательно закрепилась к концу XIX века. Она практически полностью сохранилась до наших дней. Исторически расцвет данной территории приходится на конец XIX века в связи со строительством вокзала и железной дороги. До этого район считался неблагополучным. Территория вокруг Сенного базара формировалась со второй половины XVIII по начало XX века. В то время участки земли вокруг Сенной площади активно выкупались татарскими купцами. К началу XIX века вся площадь по периметру была застроена купеческими лавками, складами, закусочными и доходными домами. Со временем здесь возобладал тип двухэтажного каменного строения с лавками и производственными помещениями внизу и жилыми комнатами наверху. Второй расцвет торговля здесь получила в 2000-е.

Долгое время на территории Забулачья не появлялось нового жилья, не было комплексного подхода к развитию данной территории, проекты носили точечный характер. Признание данной концепции на международном форуме показывает, что наступает новый этап развития Забулачья.

У этой локации есть множество преимуществ, в частности, близость к Волге и всем достопримечательностям Казани. Территория Забулачья, ограниченная улицами Нариманова, Г. Камала, М. Межлаука, — это очень интересная и лакомая, но и одновременно очень сложная территория в историческом центре города. На сегодня она не раскрыла свой огромный потенциал, чтобы трансформироваться из несколько «депрессивной» территории в настоящий центр в туристическом и, самое главное, в жилом значении. В результате освоения территории в центре Казани преобразится вся зона — заполнятся пустыри, появятся новые пешеходные связи. Кроме того, на этой территории расположен ряд объектов культурного наследия, сохранение которых является еще одним из направлений работы ASG invest. Некоторые из них находятся в процессе реставрации, но все они будут вовлечены в оборот, став туристическими магнитами и визитной карточкой территории.

Ключевые идеи настоящего времени

Сегодня по данным экспертов-градостроителей данный район требует оживления — на территории катастрофически не хватает постоянного населения, из-за чего он вымирает по вечерам. Эту задачу решит увеличение объема строительства качественного жилья в историческом центре. Главной стратегической задачей развития ландшафтной структуры территории является обеспечение связи с рекой Волгой. Это достигается развитием поперечных улиц, усилением их пешеходной и рекреационной функции, созданием Волжской набережной вкупе с мероприятиями по выносу железной дороги и коммунально-складской зоны, созданием пешеходной связи улицы Мартына Межлаука (бывшей дорогой на Бакалдинскую пристань) с набережной Волги и островом Локомотив.

Улица Мартына Межлаука становится главной поперечной осью средней торговой части Забулачья. На нее нанизываются ныне пустующие кварталы с проектируемой жилой застройкой. Улица Мартына Межлаука становится главной смысловой и функциональной связью района с речным ландшафтом и цепью островов Локомотив и Бакалда. В исторических кварталах восстанавливается утраченная объемно-пространственная структура. При проектировании новой застройки учитывается историческая нарезка домовладений, длина участка (фасада) вдоль красной линии и структура внутриквартальных дворов.

Кроме новой жилой застройки на территории появятся и новые объекты коммерческой недвижимости современного формата «mixed-use», где в рамках одного комплекса будут сочетаться весь набор функций — это будет место для работы, досуга, отдыха, совершения покупок. Кроме офисов, коворкингов, магазинов и ресторанов, в данных комплексах также расположатся и места для проживания. Такую концепцию — «Бюротеля» (места для работы и жизни) предложил в рамках III Российской молодежной архитектурной биеннале известный архитектор Сергей Чобан. Одним из таких объектов станет здание, ранее планировавшееся под торговый центр по ул. Московской, 52.

Системный подход — ключ к успеху

ASG занимает лидирующее место в Республике по созданию качественных проектов развития территории, подготавливая участки под застройку и реализуя их девелоперам. В прошлом году награды удостоился проект «Восточная дуга», он был признан лучшей градостроительной концепцией II Всероссийского архитектурно-строительного форума «Казаныш», который также проходил в Казани. Группа компаний ASG invest получила диплом за всестороннюю аналитику и комплексный подход.



НАРИМАНОВА

ПРОЕКТ ЛОКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ

3-5
этажность

53 200 м² жилья

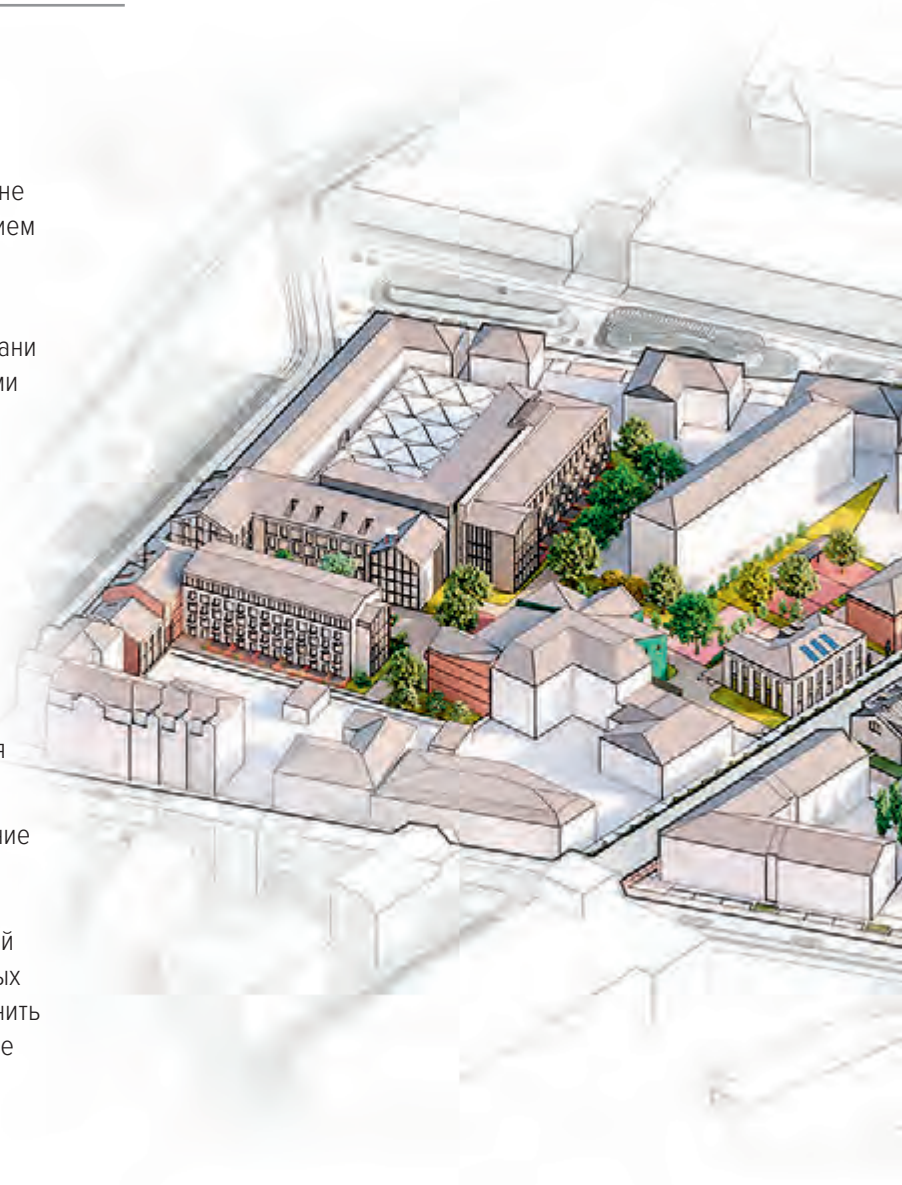
11 400 м² коммерческих помещений

Концепция является комплексным архитектурно-градостроительным предложением по развитию части территории исторического центра города Казани в районе Забулачья и в методическом смысле служит продолжением и апробацией концепции развития исторического поселения города Казань, принятой в 2020 году.

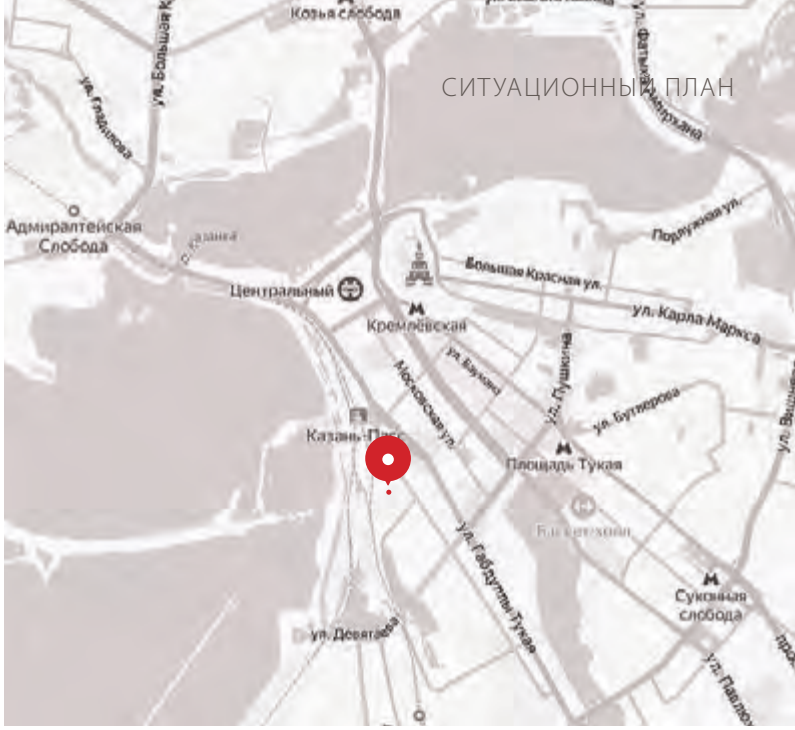
Участки находятся в Вахитовском районе города Казани на территории четырех кварталов, ограниченных улицами Т.Гиззата, М.Межлаука, Г.Камала, Б.Шахиди, Г.Тукая, Ямская.

Проектом предусматривается создание четырех самодостаточных кварталов, каждый из которых обеспечивается нормативными площадками и парковочными местами в соответствии с нормативной документацией. На первых этажах зданий, выходящих на красные линии, располагаются коммерческие помещения шаговой доступности. В структуру двух кварталов включаются встроенные детские сады, общая вместительность которых 150 мест.

Главная объемно-пространственная идея – сохранение сложившейся исторической объемно-пространственной структуры путем заполнения пустот городской ткани дифференцированной и сомасштабной окружению новой застройкой. При этом формирование единых кадастровых участков внутри каждого из кварталов позволяет сохранить исторический масштаб жилой застройки и разместить все нормативные площадки и озеленение.







СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Казань, Вахитовский район, ул. Нариманова

1 774

количество жителей



4,67 ГА

МОСКОВСКАЯ, 52

ПРОЕКТ ЛОКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ

ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ

17 289 м² общая площадь существующего объекта

1,59 га площадь земельного участка

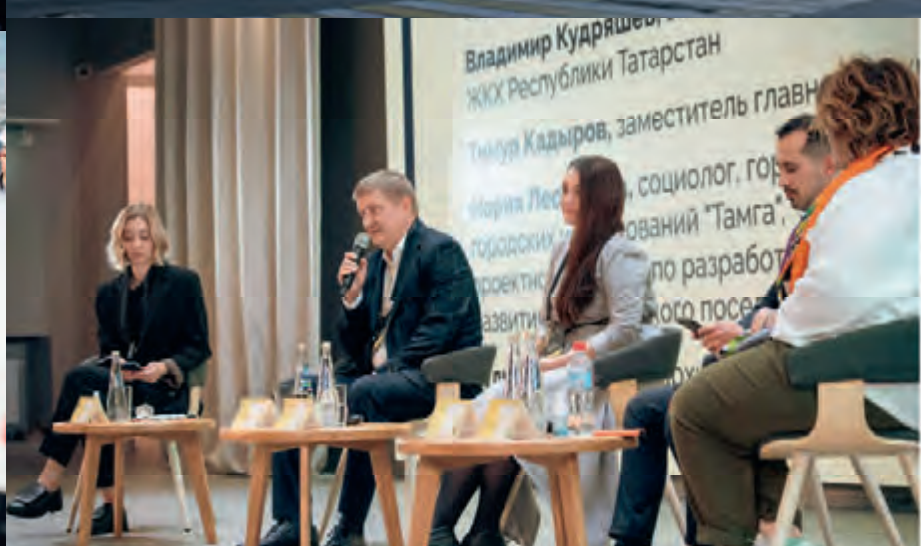
На территории исторического центра г. Казани разрабатывается концепция освоения свободных от застройки участков ASG общей площадью более 60 000 м².

Проект направлен на возрождение исторической части г. Казани как культурного, туристического и делового центра города, вместе с тем доступного для проживания, путем использования пустующих территорий под жилую застройку, реставрацию и приспособление к современному использованию объектов культурного наследия, строительство новых объектов коммерческого назначения, обеспечивающих потребности горожан и туристов.















Казань, Вахитовский район, ул. Московская, 52

РАБОЧЕЕ ПРОСТРАНСТВО БУДУЩЕГО

В 2021 году прошла Российская молодежная архитектурная биеннале. Участники конкурса разрабатывали проекты концепции реконструкции здания, которое принадлежит компании ASG, на улице Московская д.52 и застройки прилегающей свободной территории. В конкурсе приняли участие архитекторы из 16 стран и представили на суд жюри 620 проектов.

Здание на ул. Московская д.52 по первоначальной концепции — это торговый центр площадью более 17 000 м^2 с прилегающей территорией — около одного га. Данная территория – часть оживленной туристической зоны Казани. Здесь в историческом центре находятся основные достопримечательности Старо-Татарской слободы: Юнусовская площадь, дом Шамиля с музеем Тукая, дом Апанаевых, мечеть Марджани и театр им. Галиасгара Камала.

Для компании было важно, чтобы здание вписалось в исторический облик города, поэтому при строительстве такие моменты были учтены, например, компания фактически восстановила фасады утраченных зданий конца XIX – начала XX века, которые были на данном участке.

Альбом девелоперов

ПРОЕКТ 2.5.1.2

ВОСТОЧНАЯ ДУГА

РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ РАЙОНА «ВОСТОЧНАЯ ДУГА»

ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

1 849,3 га

общая площадь территорий под освоение

4 532 560 м²

площадь жилищного фонда

153 180 чел.

количество населения

58 230

количество рабочих мест

57

детские сады

28

школы

Одной из важнейших и перспективных развиваемых на сегодняшний день территорий города Казани является район «Восточная дуга». Это наименее освоенный и при этом со всех сторон окруженный застройкой район, является ключевым территориальным резервом города для комплексного развития – зоны застройки закреплены в генеральном плане города и утвержденных проектах планировок территорий.

Концепция развития района «Восточная дуга» включает в себя проекты комплексной жилой многоквартирной и индивидуальной жилой застройки, индустриальные парки, общественно-деловые ядра, проекты транспортной и инженерной инфраструктуры. Она является одним из крупнейших региональных проектов с точки зрения, как масштаба территории, так и детализации и качества проработки проектных решений.

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

221,1 га
ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

253,8 га
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

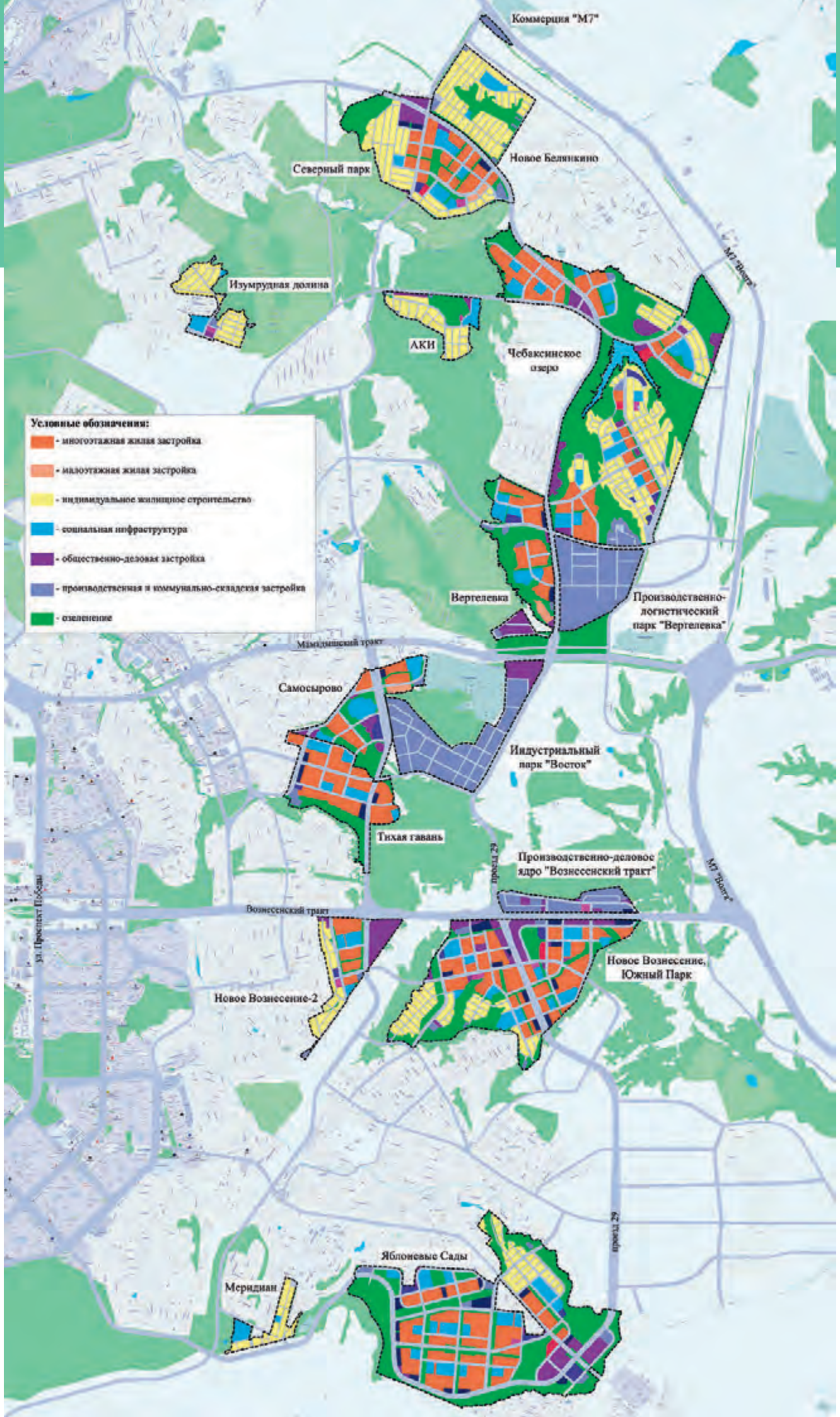
318,4 га
МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА



142,3 га
СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

428,1 га
ОЗЕЛЕНЕНИЕ

485,6 га
ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА


Коммерция "М7"
Северный парк
Новое Белякино
Изумрудная долина
АКИ
Чебаксинское озеро
М7 "Волга"
Условные обозначения:
- многоэтажная жилая застройка
- малоэтажная жилая застройка
- индивидуальное жилищное строительство
- социальная инфраструктура
- общественно-деловая застройка
- производственная и коммунально-складская застройка
- озеленение
Вергелевка
Производственно-логистический парк "Вергелевка"
Мамадышский тракт
Самосырово
Индустриальный парк "Восток"
Тихая гавань
Производственно-деловое ядро "Вознесенский тракт"
проезд 29
Вознесенский тракт
ул. Проспект Победы
Новое Вознесение, Южный Парк
Новое Вознесение-2
Яблоневые Сады
Меридиан



На сегодняшний день часть проектов по «Восточной дуге» утверждена, и это результат закономерной и сверхдлительной работы над ними. Более 10 лет компания ASG совместно с профильными специалистами, архитекторами, градостроителями занималась планированием развития данных территорий. И более 10 лет ИКМО, Управление архитектуры и строительства города Казани выдвигало многочисленные требования к тем проектам, которые мы предоставляли. Более того, на рассмотрение был представлен не один десяток версий разработанных проектов, и так же не один десяток раз они корректировались, направлялись на доработку, в том числе полностью «перечеркивались» и создавались заново. Таким образом, с учетом всех замечаний итоговые утвержденные проекты разработаны по большей части даже не так, как изначально себе представляли, а так, как того требовал город в интересах сбалансированного развития и его жителей. Во-первых, это нашло свое отражение, прежде всего, в объемах застройки, которые оказались снижены практически вдвое в сравнении с первоначальными планами. Во-вторых, была введена очень жесткая очередность развития, которая ограничивает возможности строительства жилья в отрыве от инфраструктуры.

Последние три года – завершающий цикл работ над проектами «Восточной дуги» – это работа с Институтом Генплана Москвы, который на основе генерального плана города Казани, где все эти территории заложены как зоны жилой застройки, провел ряд масштабных исследований и разработал полный комплект документации по планировке территорий. Группа компаний ASG вложила более 100 миллионов рублей в то, чтобы Институт Генплана Москвы смог осуществить детальный анализ и определить градостроительный потенциал территории, очередность развития транспортной, социальной инфраструктуры, жилой и общественно-деловой застройки, что и было заложено в разработанные проекты. Но, даже эти проекты, созданные на базе столь глубокого профессионального анализа, подверглись тщательной проверке и прошли через «сито» замечаний и корректировок от города, и только после этого были направлены на утверждение.



XV Международный экономический форум « Россия-исламский мир: KAZANFORUM»
14-19 мая 2024

Проект был признан лучшим среди всех представленных градостроительных концепций на II архитектурно-строительном форуме «Казаныш». Эксперты отметили глубокую аналитику и комплексный подход при работе над проектом. Он получил статус победителя, так как это – системный проект по развитию новых городских территорий, где единица проектирования – не дом, не двор, не кварталы, а микрорайоны и районы, в которых рассчитано и предусмотрено, практически, все.

Общая площадь района Восточная дуга более 10 тысяч гектар. Для обеспечения транспортной доступности развиваемых территорий, проведено масштабное транспортное моделирование с учетом существующих и проектных нагрузок, по итогам которого определена очередность строительства улично-дорожной сети для реализации в увязке с этапами строительства комплексной жилой застройки и инженерной инфраструктуры, проведен анализ градостроительного потенциала развиваемых территорий. Заложенные принципы проектирования позволят создать в новых районах сбалансированную, комфортную городскую среду по современным стандартам, с созданием жилья, мест приложения труда и мест отдыха.

Преимуществом проекта является то, что каждый район самодостаточен – обеспечен социальной инфраструктурой, торговыми и бизнес-центрами, поликлиниками, спортивными и культурными объектами, бульварами и парками, а также объектами инженерной и транспортной инфраструктуры

При разработке проектов была поставлена задача заложить правильные градостроительные принципы и показать, что при комплексном подходе к освоению территорий можно не только создать самодостаточную и качествен-



Концепция комплексного освоения территории «Восточная дуга» получила диплом в номинации «Лучшая градостроительная концепция» на архитектурно-строительном форуме «Казаныш», 2022

ную городскую среду, но более того решить имеющиеся градостроительные проблемы на прилегающих территориях. В первую очередь, к ним относится инфраструктурные проблемы хаотично застроенных территорий коттеджных поселков в восточной и юго-восточной части города.

По результатам выполнения анализа градостроительного потенциала с учетом сложившейся застройки и потенциальной емкости развития района «Восточная дуга», на земельных участках группы компаний ASG площадью 1849,3 га, определены оптимальные технико-экономические показатели в 4 532,56 тысяч кв.м. жилой площади. Данные показатели позволят максимально эффективно освоить территорию района «Восточная дуга», при этом создавая комфортную жилую среду.

Освоение территорий Восточной дуги позволит вводить от 150 до 300 тыс. кв.м жилья ежегодно и внести существенный вклад в реализацию в регионе национальной программы «Жилье и городская среда»

РАБОЧИЕ МЕСТА

С целью создания рабочих мест на территории района «Восточная дуга» группой компаний ASG выполняется реализация проектов индустриальных и производственно-логистических парков, общественно-деловых ядер на территории площадью 253,8 га. Также немалое количество рабочих мест обеспечивается во встроено-пристроенных нежилых помещениях и отдельно-стоящих нежилых объектов в рамках реализации проектов комплексного жилья. Реализация данных проектов позволит обеспечить 58,23 тыс. рабочих мест и значительно снизить нагрузку на центральную часть города, где сегодня сосредоточена большая часть офисов и производств, что поспособствует решению проблем маятниковой миграции.

СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Для обеспечения населения социальной инфраструктурой на территории района «Восточная дуга» проектами предусмотрено строительство 57 детских садов и 28 школ на территории площадью 126,6 га. Так же планируется размещение других объектов обслуживания населения: объектов здравоохранения, объектов спортивного и культурно-досугового назначения, объектов розничной торговли и общественного питания, объектов культового назначения и других объектов общественно-делового назначения.

ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Особое внимание уделяется обустройству развиваемых территорий зелеными зонами. Для этих целей группой компаний ASG выделено 428,1 га на территории района «Восточная дуга». Основной принцип при организации зеленых зон – это создание озелененных территорий общего пользования (парков, садов, скверов, бульваров) во взаимосвязи с прилегающими природными территориями, для максимального сохранения существующих природных территорий. Структура пешеходных связей и озеленения строится таким образом, чтобы из одной точки микрорайонов в другую можно было попасть по благоустроенным зеленым маршрутам – то есть по принципу непрерывности зеленого каркаса.

Архитектурно-строительный форум «Казаныш», 2023





КАПРИЧЧИО (ФРАГМЕНТ)

Греко, Дженнаро
XVII век
Холст, масло. 44×59,5 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2419

ТИХАЯ ГАВАНЬ

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

251,1 тыс. кв. м – многоквартирная жилая застройка

230,11 тыс. кв. м – коммерческие помещения

Постановление Исполнительного комитета г. Казани №936 от 18.03.2024 об утверждении проекта планировки территории

Территория расположена в восточной части Казани, между ключевыми транспортными артериями – Мамадышским и Вознесенским трактом. Проект окружен сложившимися жилыми массивами многоквартирной и индивидуальной застройки, а также обширными озелененными территориями.

Проектом планировки территории предусмотрено комплексное жилищное строительство переменной этажности с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, организация озелененных территорий общего пользования, элементов благоустройства.

Проект относится к 1 очереди развития Восточной дуги с активной фазой освоения в 2025–2030 годах. Земельные участки в данном проекте предлагаются к освоению застройщикам с возможностью гибкой системы расчетов в привязке к выручке проекта.

Площадь проектируемой территории составляет 56 га.

Плотность жилищного фонда в границах проекта составляет 4,4 тыс.кв.м/га.

Расчетная перспективная численность населения в границах проектирования составляет 8,37 тыс. чел., расчетная перспективная численность занятых – 2,86 тыс. чел.

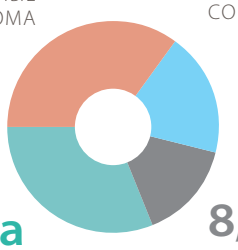
Общая площадь фонда комплексной застройки составляет:
– жилищный фонд (площадь квартир) – 251,1 тыс. кв.м;
– встроенно-пристроенные нежилые помещения – 13,21 тыс. кв.м;
– отдельно-стоящие нежилые объекты – 216,9 тыс. кв.м.

Для обслуживания населения планируемой жилой застройки предусмотрено размещение следующих объектов: 4 дошкольных образовательных организации, 2 общеобразовательных организации, объектов здравоохранения, объектов розничной торговли и общественного питания, объектов спортивного назначения.

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

19,4 га
МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА

10,5 га
СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



17,5 га
ОЗЕЛЕНЕНИЕ

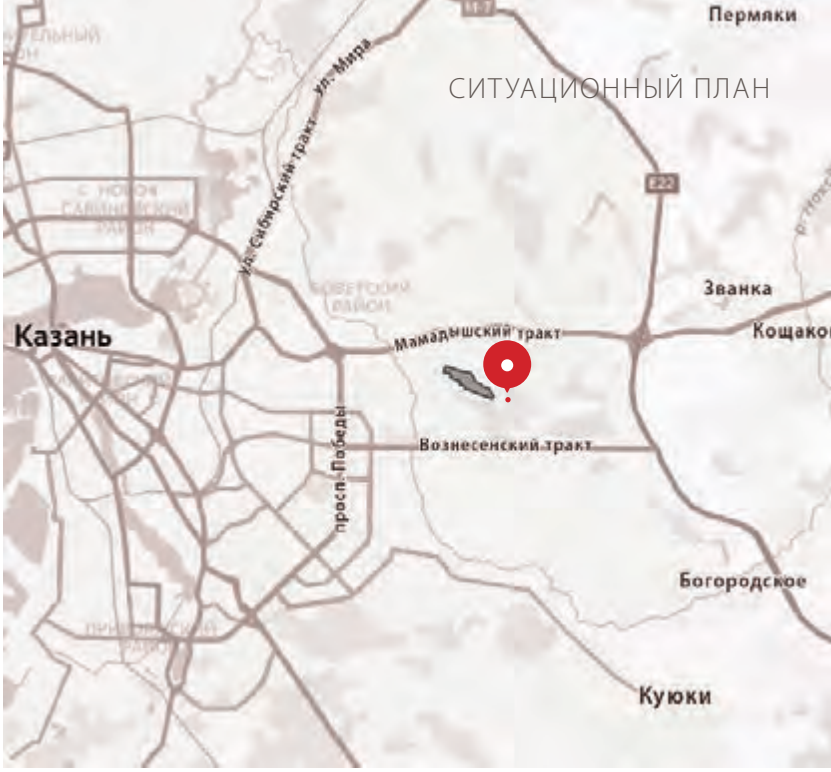
8,6 га
ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ





СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Казань, Советский район, Тихая гавань

4

детские сады

2

школы

Проект относится к 1 очереди развития Восточной дуги с активной фазой освоения в 2025–2030 годах



56 ГА

САМОСЫРОВО

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

98,8 тыс. кв. м – многоквартирная жилая застройка

154,15 тыс. кв. м – коммерческие помещения

Постановление Исполнительного комитета г.Казани №937 от 18.03.2024 об утверждении проекта планировки территории

Территория расположена в восточной части городского округа Казань. Примыкает: на севере – к Мамадышскому тракту, на юге – к проектируемой территории «Тихая гавань», проектом предусмотрены выезды на Вознесенский тракт.

Проект относится к 1 очереди развития Восточной дуги с активной фазой освоения в 2025–2030 годах. Земельные участки в данном проекте предлагаются к освоению застройщикам с возможностью гибкой системы расчетов в привязке к выручке проекта.

Проектом планировки территории предусмотрено комплексное жилищное строительство переменной этажности с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, организация озелененных территорий общего пользования, элементов благоустройства.

Площадь проектируемой территории составляет 50 га.

Плотность жилищного фонда в границах проекта составляет 2,7 тыс. кв. м/га.

Расчетная перспективная численность населения в границах проектирования составляет 3,29 тыс. чел., расчетная перспективная численность занятых – 2,52 тыс. чел.

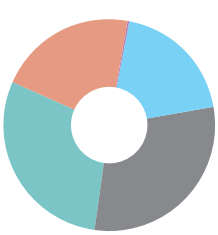
Общая площадь фонда застройки составляет:
– жилищный фонд (площадь квартир) – 98,8 тыс. кв. м;
– встроенно-пристроенные нежилые помещения – 6,85 тыс. кв. м;
– отдельно-стоящие нежилые объекты – 147,3 тыс. кв. м.

Для обслуживания населения планируемой жилой застройки предусмотрено размещение следующих объектов: 2 дошкольных образовательных организации, 2 общеобразовательных организации, дом культуры с паркингом, спортивный комплекс, объектов розничной торговли и общественного питания.

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

0,2 га
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

10,6 га
МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА



9,6 га
СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

14,5 га
ОЗЕЛЕНЕНИЕ

14,9 га
ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

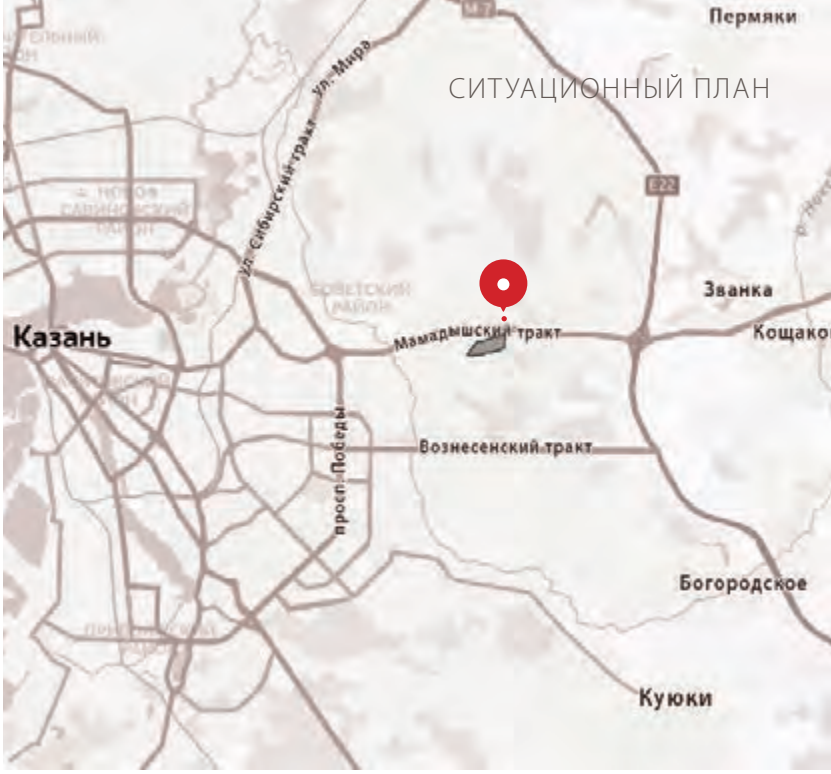
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ







СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Казань, Советский район, Самосырово

2

детские сады

2

школы



Земельные участки в данном проекте предлагаются к освоению застройщикам с возможностью гибкой системы расчетов в привязке к выручке проекта

50 ГА

ЯБЛОНЕВЫЕ САДЫ

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

1 266,0 тыс. кв. м – многоквартирная жилая застройка

24,2 тыс. кв. м – индивидуальная жилая застройка

702,1 тыс. кв. м – коммерческие помещения

Территория расположена в юго-восточной части Казани в Приволжском районе, окруженная крупными жилыми массивами ИЖ и природными территориями.

Проектом планировки территории предусмотрено комплексное многоквартирное жилищное строительство переменной этажности и индивидуального жилищного строительства с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, организация озелененных территорий общего пользования, элементов благоустройства.

В месте пересечения транспортных артерий на площади 27 га, расположено коммерческое ядро микрорайона, где будут размещаться административные здания, торгово-развлекательные центры, спорткомплексы, МФЦ и прочие объекты обслуживания населения, часть объектов также будет распределена по территории района: магазины в шаговой доступности, фитнес-центры, культурно-досуговые объекты, в которых организуют около 10 050 рабочих мест, что снизит избыточные перемещения населения на работу по принципу «центр – периферия».

В проект заложено трехуровневое озеленение. Первый – озеленение общего типа (парки, благоустроенная набережная и прилегающий лес), второй уровень – благоустроенные бульвары и скверы, которые образуют зеленый каркас района, третий – озеленение придомовых территорий.

Для реализации проекта привлекаются инвесторы, как для реализации комплексной жилой застройки, так и девелоперы коммерческой недвижимости.

Площадь проектируемой территории составляет 352 га.

Плотность жилищного фонда в границах проекта составляет 3,4 тыс.кв.м/га.

Расчетная перспективная численность населения в границах проектирования составляет 42,84 тыс. чел., расчетная перспективная численность занятых – 10,05 тыс. чел.

Общая площадь фонда застройки составляет:
– многоквартирные жилые дома – 1266,0 тыс. кв. м;
– индивидуальное жилищное строительство – 24,2 тыс. кв. м;
– встроенно-пристроенные нежилые – 25,9 тыс. кв. м общей площади;
– отдельно-стоящие нежилые объекты – 676,2 тыс. кв. м.

Для обслуживания населения планируемой жилой застройки предусмотрено размещение следующих объектов: 12 дошкольных образовательных организации, объектов здравоохранения, 4 спортивных комплекса, объектов культуры, розничной торговли, общественного питания и иных объектов общественно-делового назначения, религиозного объекта.

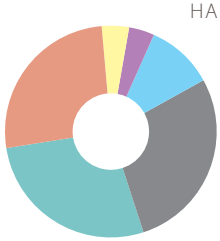
Общая конфигурация зон планируемого размещения объектов капитального строительства сформирована в целях обеспечения компактной и сбалансированной планировочной структуры микрорайона, максимального сохранения природно-рекреационного потенциала территории и оптимального учета сложившегося рельефа местности.

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

14,2 га ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

15,3 га ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

91,8 га МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА



35,3 га СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

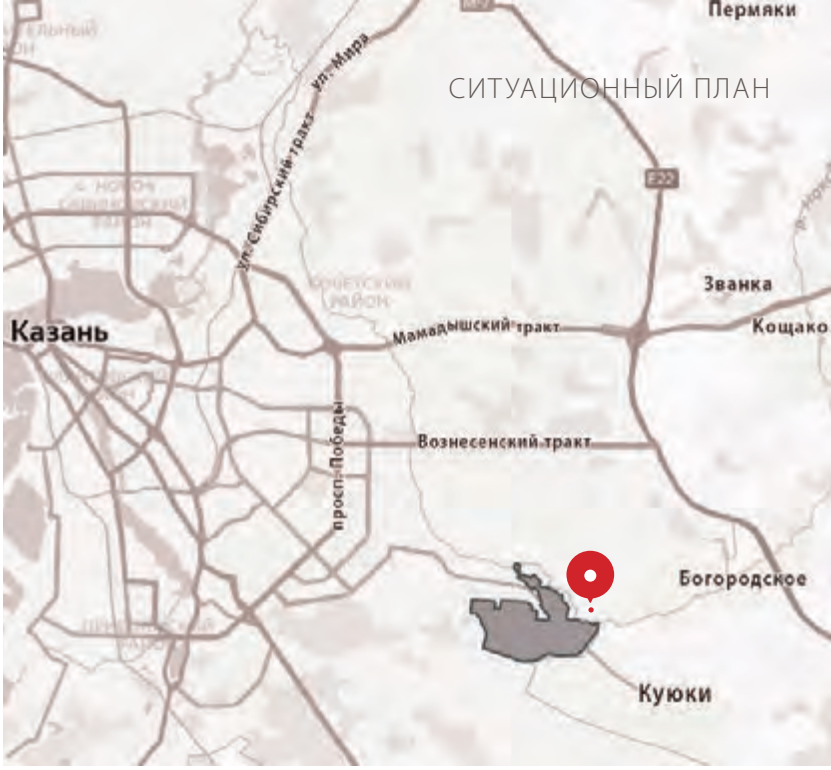
96,4 га ОЗЕЛЕНЕНИЕ

99,3 га ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ







Казань, Приволжский район, Яблоневые сады

12

детские сады

4

спортивные комплексы

В месте пересечения транспортных артерий на площади 27 га, расположено коммерческое ядро микрорайона, где будут размещаться административные здания и объекты обслуживания населения



352 ГА

НОВОЕ ВОЗНЕСЕНИЕ, ЮЖНЫЙ ПАРК

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

951,6 тыс. кв. м – многоквартирная жилая застройка

23,04 тыс. кв. м – индивидуальная жилая застройка

615,9 тыс. кв. м – коммерческие помещения

Постановление Исполнительного комитета г.Казани №1071 от 25.03.2024 об утверждении проекта планировки территории

Территория расположена на одной из самых высоких точек Казани, около Вознесенского тракта, примыкает: на севере – к лесному массиву; на юге – к массиву индивидуальных жилых домов поселка Новая Вишневка, поселка Привольный, к природным территориям.

Вдоль Вознесенского тракта на территории более 50 га сформировано крупное производственно-деловое ядро, где разместятся административные здания, торгово-развлекательные комплексы, гостиницы, а также предприятия малого и среднего бизнеса. Удобные транспортные связи, а также наличие вокруг крупных жилых кварталов – создают выгодные условия для развития бизнеса в данной локации.

Проектом планировки территории предусмотрено комплексное многоквартирное жилищное строительство переменной этажности, из окон домов, с учетом расположения на возвышенности будет открываться панорамные виды на окружающие территории.

Площадь проектируемой территории составляет 266 га.

Плотность жилищного фонда в границах проекта составляет 3,2 тыс.кв.м/га.

Расчетная перспективная численность населения в границах проектирования составляет 32,7 тыс. чел., расчетное перспективное численность занятых – 7,9 тыс. чел.

Общая площадь фонда застройки составляет:
– многоквартирные жилые дома – 951,6 тыс. кв. м;
– индивидуальное жилищное строительство – 23,04 тыс. кв. м;
– встроенно-пристроенные нежилые помещения – 46,3 тыс. кв. м;
– отдельно-стоящие нежилые объекты – 569,6 тыс. кв. м.

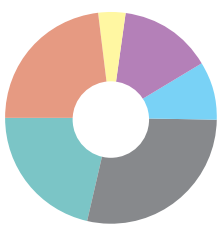
Для обслуживания населения планируемой жилой застройки предусмотрено размещение следующих объектов: 9 дошкольных образовательных организации, 4 общеобразовательных организации, объектов здравоохранения, дома культуры, 2 физкультурно-оздоровительных комплекса, объектов общественно-делового назначения.

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

13,1 га
ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

38,3 га
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

61,3 га
МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА



24,3 га
СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

54,9 га
ОЗЕЛЕНЕНИЕ

73,9 га
ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ





9

детские сады

4

школы

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Казань, Советский район, Новое Вознесение и Южный парк

Проектом планировки территории предусмотрено комплексное многоквартирное жилищное строительство переменной этажности, с учетом расположения на возвышенности из окон домов будут открываться панорамные виды на окружающие территории



266 ГА

НОВОЕ ВОЗНЕСЕНИЕ-2

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

183,0 тыс. кв. м – многоквартирная жилая застройка

23,4 тыс. кв. м – индивидуальная жилая застройка

83,2 тыс. кв. м – коммерческие помещения

Постановление Исполнительного комитета г.Казани №1176 от 28.03.2024 об утверждении проекта планировки территории

Территория расположена в восточной части городского округа Казань, вдоль Вознесенского тракта, на западе расположена существующая жилая застройка, на востоке – природные территории.

Проект относится к 1 очереди развития Восточной дуги с активной фазой освоения в 2025–2030 годах.

Проектом планировки территории предусмотрено комплексное многоквартирное жилищное строительство переменной этажности и индивидуального жилищного строительства с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, организация озелененных территорий общего пользования, элементов благоустройства.

С учетом расположения рядом удобных транспортных развязок и жилых комплексов, проектом предусмотрено крупное общественно-деловое ядро, где инвесторам предлагаются участки под торговые центры, административные здания, объекты обслуживания, сервиса и др виды бизнеса.

Площадь проектируемой территории составляет 61 га.

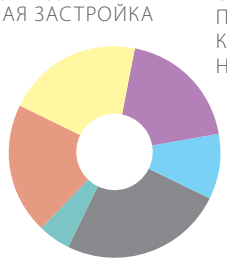
Плотность жилищного фонда в границах проекта составляет 3,2 тыс.кв.м/га.

Расчетная перспективная численность населения в границах проектирования составляет 6,72 тыс. чел., расчетное перспективное численность занятых – 2,02 тыс. чел.

Общая площадь фонда застройки составляет:
– многоквартирные жилые дома – 183,0 тыс. кв. м;
– индивидуальное жилищное строительство – 23,4 тыс. кв. м;
– встроенно-пристроенные нежилые помещения – 10,4 тыс. кв. м;
– отдельно-стоящие нежилые объекты – 72,8 тыс. кв. м.

Для обслуживания населения планируемой жилой застройки предусмотрено размещение следующих объектов: 2 дошкольных образовательных организаций, общеобразовательной организации, объектов здравоохранения, объектов розничной торговли и общественного питания, объектов спортивного назначения.

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ



12,5 га ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

11,2 га ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

12 га МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА

6,3 га СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

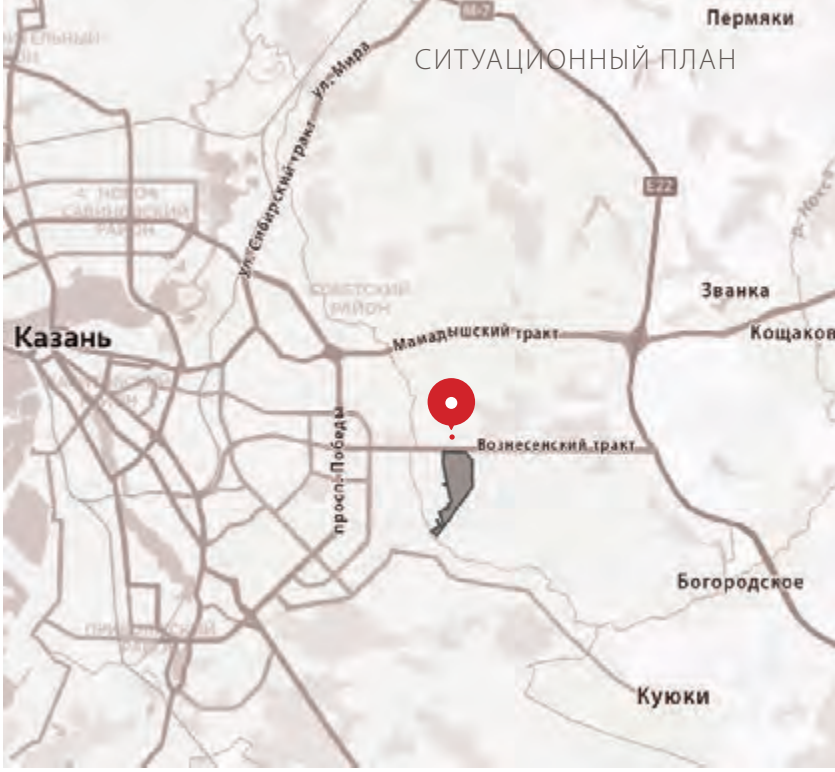
3,3 га ОЗЕЛЕНЕНИЕ

15,2 га ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ







Казань, Советский район, Новое Вознесение-2

2
детские сады

1
школа



С учетом расположения рядом удобных транспортных развязок и жилых комплексов, проектом предусмотрено крупное общественно-деловое ядро, где инвесторам предлагаются участки под торговые центры, административные здания, объекты обслуживания, сервиса и др. виды бизнеса

61 ГА

ВЕРТЕЛЕВКА

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

320,1 тыс. кв. м – многоквартирная жилая застройка

261,8 тыс. кв. м – коммерческие помещения

Постановление Исполнительного комитета г.Казани №1070 от 25.03.2024 об утверждении проекта планировки территории

Территория расположена в Советском районе г Казнь. На юге граничит с Мамадышским трактом, на севере – с природными территориями.

Проектом планировки территории предусмотрено комплексное многоквартирное жилищное строительство переменной этажности с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, производственно-логистический парк, организация озелененных территорий общего пользования, элементов благоустройства.

В проекте заложен крупный производственно-логистический парк, реализация которого уже идет, более 50 резидентов уже приобрели участки под развитие своего бизнеса, а несколько тысяч новых рабочих мест обеспечат сбалансированное развитие территории.

Площадь проектируемой территории составляет 204 га.

Плотность жилищного фонда в границах проекта в целом составляет 1,2 тыс.кв.м/га.

Расчетная перспективная численность населения в границах проектирования составляет 10,67 тыс. чел., расчетная перспективная численность занятых – 4,48 тыс. чел.

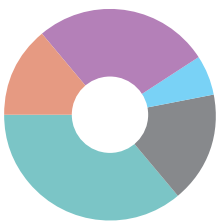
Общая площадь фонда застройки составляет:
– многоквартирные жилые дома – 320,1 тыс. кв. м;
– встроенно-пристроенные нежилые помещения – 15,3 тыс. кв. м;
– отдельно-стоящие нежилые объекты – 246,5 тыс. кв. м.

Для обслуживания населения планируемой жилой застройки предусмотрено размещение следующих объектов: 3 дошкольных образовательных организаций, 2 общеобразовательных организаций, объектов здравоохранения, объектов розничной торговли и общественного питания, объектов спортивного назначения.

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

54,5 га
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

29,5 га
МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА



11,3 га
СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

74,3 га
ОЗЕЛЕНЕНИЕ

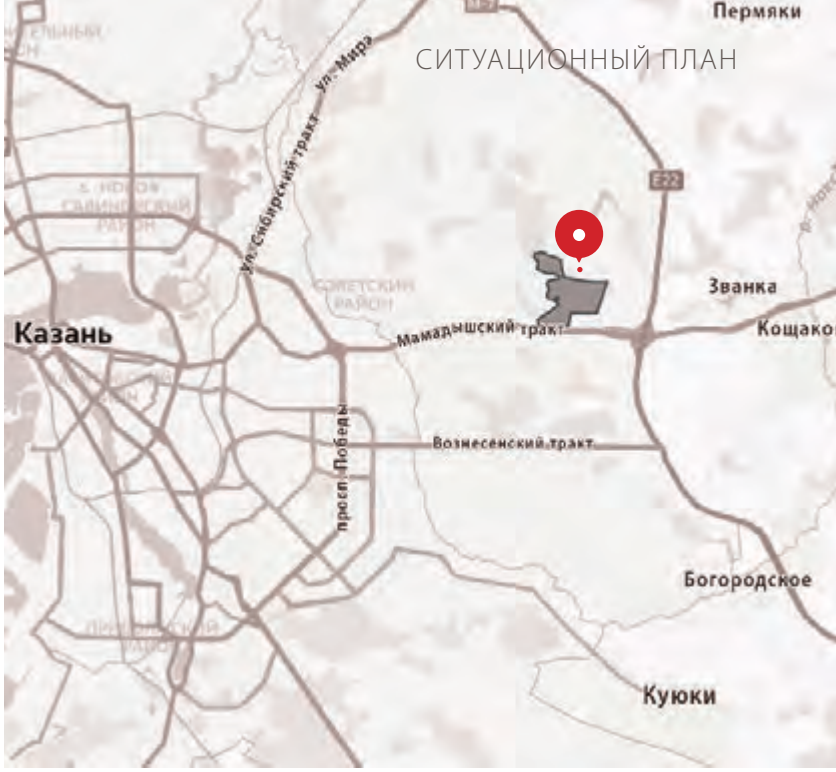
34,7 га
ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ





СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Казань, Советский район,
Вертелевка

3
детские сады

2
школы



В проекте заложен крупный производственно-логистический парк, реализация которого уже идет, более 50 резидентов уже приобрели участки под развитие своего бизнеса, а несколько тысяч новых рабочих мест обеспечат сбалансированное развитие территории

204 ГА

СЕВЕРНЫЙ ПАРК

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

384,4 тыс. кв. м – многоквартирная жилая застройка

35,4 тыс. кв. м – блокированная и индивидуальная жилая застройка

246,9 тыс. кв. м – коммерческие помещения

Постановление Исполнительного комитета г.Казани №1074 от 25.03.2024 об утверждении проекта планировки территории

Территория расположена в Советском районе Казани, граничит: на севере и западе – с природными территориями и уникальным ландшафтом; с других сторон окружена жилыми массивами частной застройки.

Территория располагается на самой высокой возвышенности Казани, что обеспечит прекрасную панораму на город из окон будущих жилых домов.

Проектом планировки территории предусмотрено комплексное многоквартирное жилищное строительство переменной этажности, блокированного и индивидуального жилищного строительства с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, организация озелененных территорий общего пользования, элементов благоустройства.

Площадь проектируемой территории составляет 132 га.

Плотность жилищного фонда в границах проекта в целом составляет 2,9 тыс.кв.м/га.

Расчетная перспективная численность населения в границах проектирования составляет 14,54 тыс. чел., расчетная перспективная численность занятых – 2,96 тыс. чел.

Общая площадь фонда застройки составляет:
– многоквартирные жилые дома – 384,4 тыс. кв. м;
– блокированное и индивидуальное жилищное строительство – 35,4 тыс. кв. м;
– встроенно-пристроенные нежилые помещения – 18,7 тыс. кв. м;
– отдельно-стоящие нежилые объекты – 228,2 тыс. кв. м.

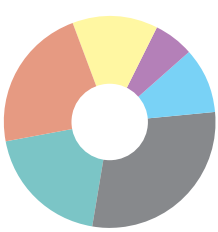
Для обслуживания населения планируемой жилой застройки предусмотрено размещение следующих объектов: 4 дошкольных образовательных организаций, 2 общеобразовательных организаций, объектов здравоохранения, объектов розничной торговли и общественного питания, объектов спортивного назначения.

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

17,2 га ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

7,9 га ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

29,5 га МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА



13,3 га СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

25,4 га ОЗЕЛЕНЕНИЕ

39 га ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ









СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Казань, Советский район, Северный парк

4
детские сады

2
школы

поликлиника

спортивный комплекс



132 ГА

ЧЕБАКСИНСКОЕ ОЗЕРО

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ

ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

740,0 тыс. кв. м – многоквартирная жилая застройка

140,0 тыс. кв. м – коммерческие помещения

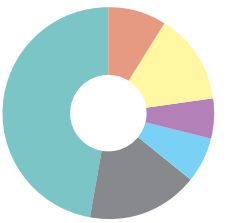
Территория расположена в северо-восточной части городского округа Казань, вокруг Чебаксинского озера и расположенных вблизи него зеленых массивов.

Проектом планировки территории предусмотрено комплексная жилая застройка, преимущественно мало и средне-этажная с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, организация озелененных территорий общего пользования, элементов благоустройства. Наличие вблизи природных объектов, а также удаленность от крупных магистралей и городских предприятий, застройка пониженной этажности – делают район экологически благоприятным и престижным для жизни. Жилые комплексы проектируемые в данном районе будут повышенного класса.

Площадь проектируемой территории составляет 531 га.

Расчетная перспективная численность населения в границах проектирования составляет 31,13 тыс. чел.

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ



50 га
МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА

71,7 га
ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

31,4 га
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

35,2 га
СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

250,9 га
ОЗЕЛЕНЕНИЕ

91,6 га
ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Казань, Советский район,
Мамадышский тракт

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



530,88 ГА

Общая площадь фонда застройки составляет:
- жилищный фонд (площадь квартир) – 740,0 тыс. кв. м;
- нежилой фонд - не менее 140,0 тыс.кв.м.

Для обслуживания населения планируемой жилой застройки предусмотрено размещение следующих объектов: 13 дошкольных образовательных организаций, 6 общеобразовательных организаций, объектов здравоохранения, объектов спортивного назначения, торговли и общественного питания.

Общая конфигурация зон планируемого размещения объектов капитального строительства сформирована в целях обеспечения компактной и сбалансированной планировочной структуры микрорайона, максимального сохранения природно-рекреационного потенциала территории и оптимального учета сложившегося рельефа местности.

МЕРИДИАН

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ

ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

23,2 тыс. кв. м жилья

742 расчетное количество жителей

Территория проектируемого расположена в Приволжском районе г. Казани, вблизи с жилым массивом Салмачи.

Проектом планировки предусмотрено размещение комплексной жилой застройки индивидуальными малоэтажными жилыми домами.

Территорию выгодно отличает высокий природный потенциал, наличие природного водоема (озера Ванюшино), удивительная красота природного ландшафта.

Площадь проектируемой территории составляет 20 га.

Планируемый жилищный фонд - 23,2 тыс.кв.м.

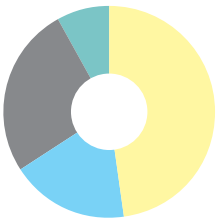
Расчетное количество жителей на территории – 742 чел.

Для обслуживания населения планируемой жилой застройки предусмотрено размещение следующих объектов: 2 дошкольной образовательной организации, общеобразовательная организация, объектов здравоохранения, торгово-бытового обслуживания, включающие в себя площади различного функционального назначения, рассчитанных на предоставление различных услуг по обслуживанию населения.

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

1,6 га ОЗЕЛЕНЕНИЕ

9,5 га ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА



3,5 га СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

5 га ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

20 ГА

НОВОЕ БЕЛЯНКИНО

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ

Территория находится в Советском районе г. Казани, в северо-восточной части.

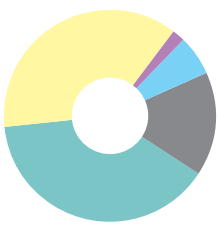
Границами проекта планировки территории являются: с юго-востока – жилой массив «Северная Чебакса»; с юго-запада и северо-запада территории перспективного освоения; к северо-востоку проходит автомобильная дорога федерального значения М-7 «Волга».

Генеральным планом предусмотрено размещение комплексной жилой застройки. Проект находится в стадии разработки.

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

1,0 га ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

23,2 га ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА



3,9 га СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

9,7 га ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

24,2 га ОЗЕЛЕНЕНИЕ

62 ГА

ИЗУМРУДНАЯ ДОЛИНА

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ



Территория расположена в Советском районе, северо-восточной части города Казани, в окружении лесного массива.

Городской коттеджный поселок с уникальными природными характеристиками территории, экологически благоприятное и престижное место для жизни.

Площадь проектируемой территории составляет 41 Га.

Планируемый жилищный фонд составляет 43,9 тыс.кв.м.

Расчетное количество жителей на территории – 1405 чел.

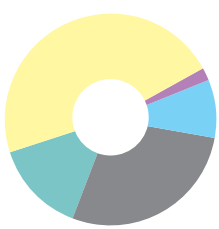
Для обслуживания населения планируемой жилой застройки предусмотрено размещение следующих объектов: дошкольная образовательная организация, дошкольная образовательная организация совмещенная с общеобразовательной организацией, объектов здравоохранения, торгово-бытового обслуживания, включающие в себя площади различного функционального назначения, рассчитанных на предоставление различных услуг по обслуживанию населения.

zemlya-rt.ru



БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

19,1 га
ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА



0,6 га
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

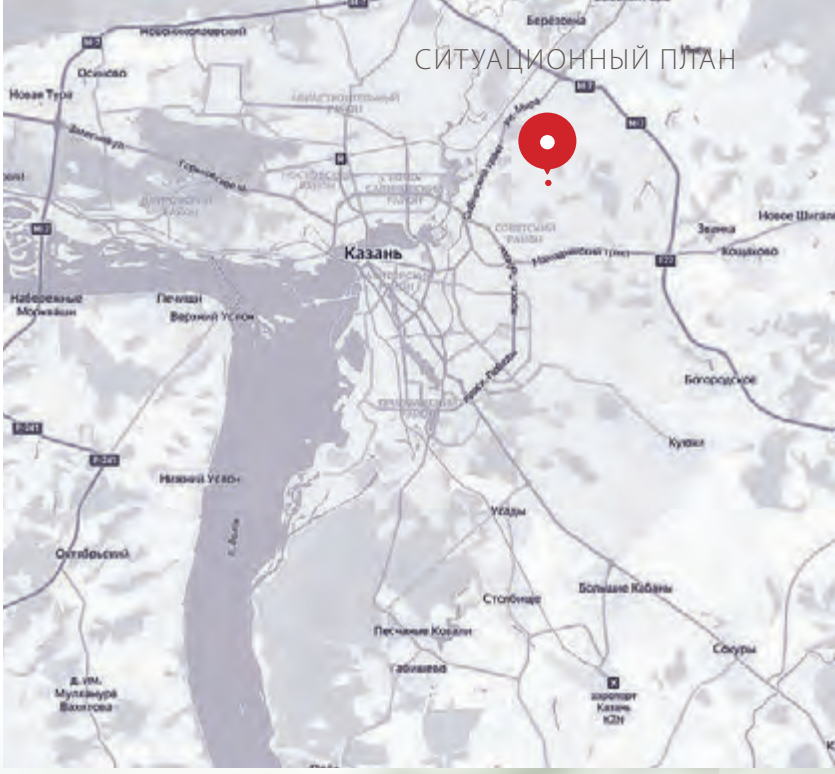
3,6 га
СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

5,8 га
ОЗЕЛЕНЕНИЕ

11,5 га
ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Казань, Советский район, Вертелевка

2

детские сады

1

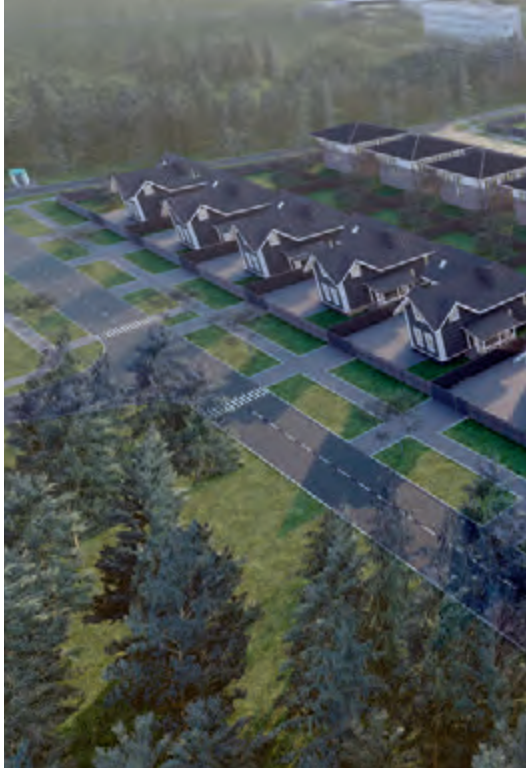
школа



41 ГА

АКИ

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ



Территория расположена внутри Белянкинского лесного массива, в Советском районе г.Казани.

Уникальное расположение, в черте города, но полностью в окружении леса, предопределило назначение данных участков под элитный коттеджный комплекс.

Проект предусматривает максимальное сохранение природных ресурсов и сложившегося ландшафта территории.

Площадь проектируемой территории составляет 121 Га.

Планируемый жилищный фонд составляет 28,2 тыс.кв.м.

Расчетное количество жителей на территории – 885 чел.

Для обслуживания населения планируемой жилой застройки предусмотрено размещение следующих объектов: дошкольная образовательная организация, дошкольная образовательная организация, совмещенная с общеобразовательной организацией, объектов здравоохранения, торгово-бытового обслуживания, включающие в себя площади различного функционального назначения, рассчитанных на предоставление различных услуг по обслуживанию населения.

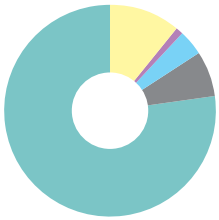
zemlya-rt.ru



БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

13,5 га
ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

1 га
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ



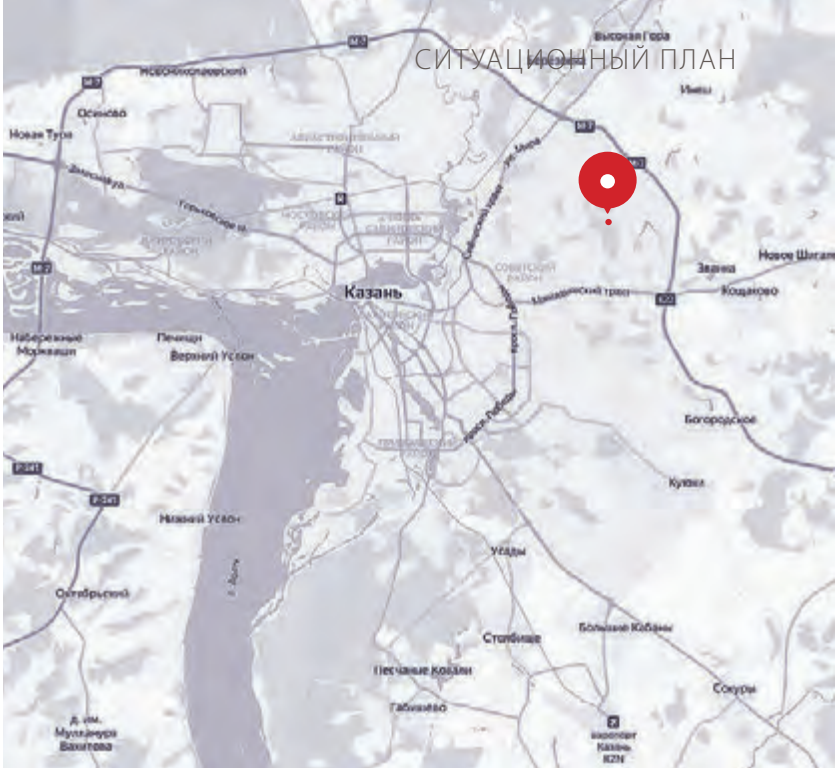
4,4 га
СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

93,5 га
ОЗЕЛЕНЕНИЕ

8,6 га
ТРАНСПОРТНАЯ И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Казань, Советский район



2
детские сады

1
школа

121 ГА





Альбом
девелоперов

2.5.2 ЛОКАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА Г.КАЗАНЬ

ПРОЕКТЫ

Проспект Победы

Минская-1

Минская-2

Васильченко

Мухамедьярова

Кулагина

Техническая

Сары Садыковой

Сибирский тракт

Ноксинский спуск

Клара Цеткин

ПРОСПЕКТ ПОБЕДЫ

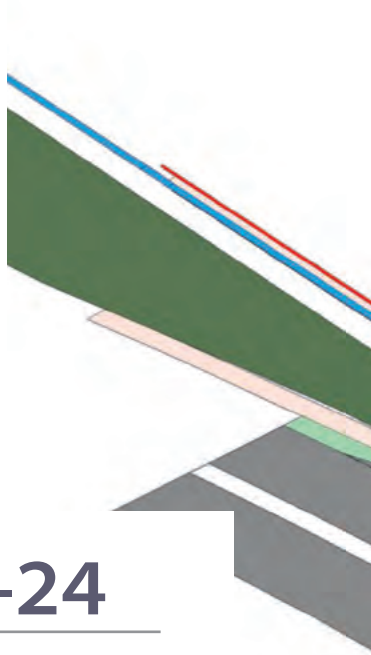
ПРОЕКТ ЛОКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

46 000 м² жилья

4 320 м² коммерческих помещений



9-24

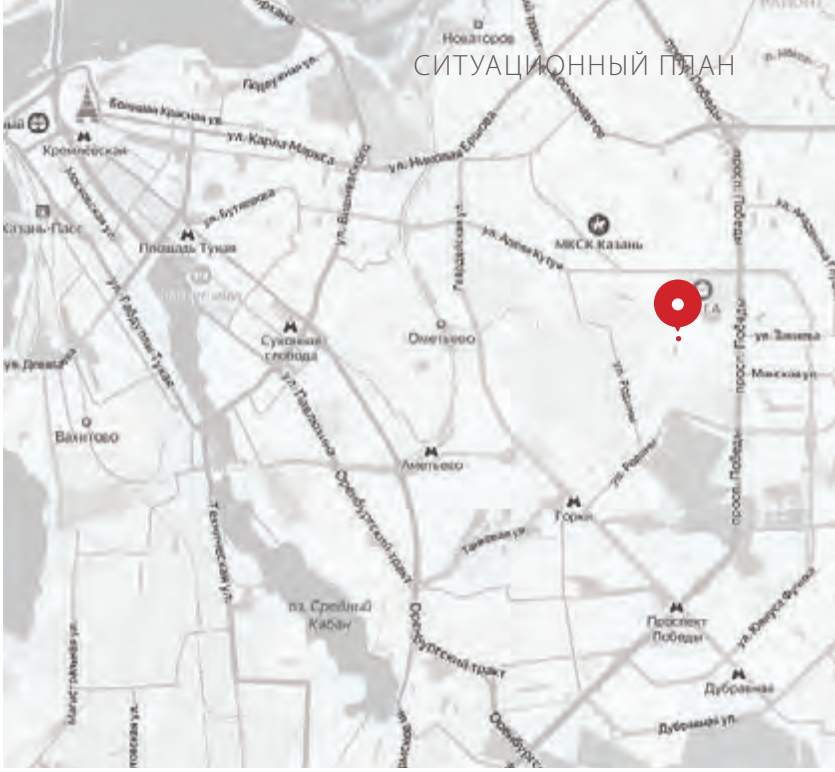
этажность

Участок расположен вдоль Вознесенского тракта в Советском районе города Казани, в пешеходной доступности – 800 метров от планируемой станции метро. Учитывая градостроительную значимость данной территории, для выбора проектных решений был проведен архитектурный конкурс, в котором приняли участие команды из разных регионов России.

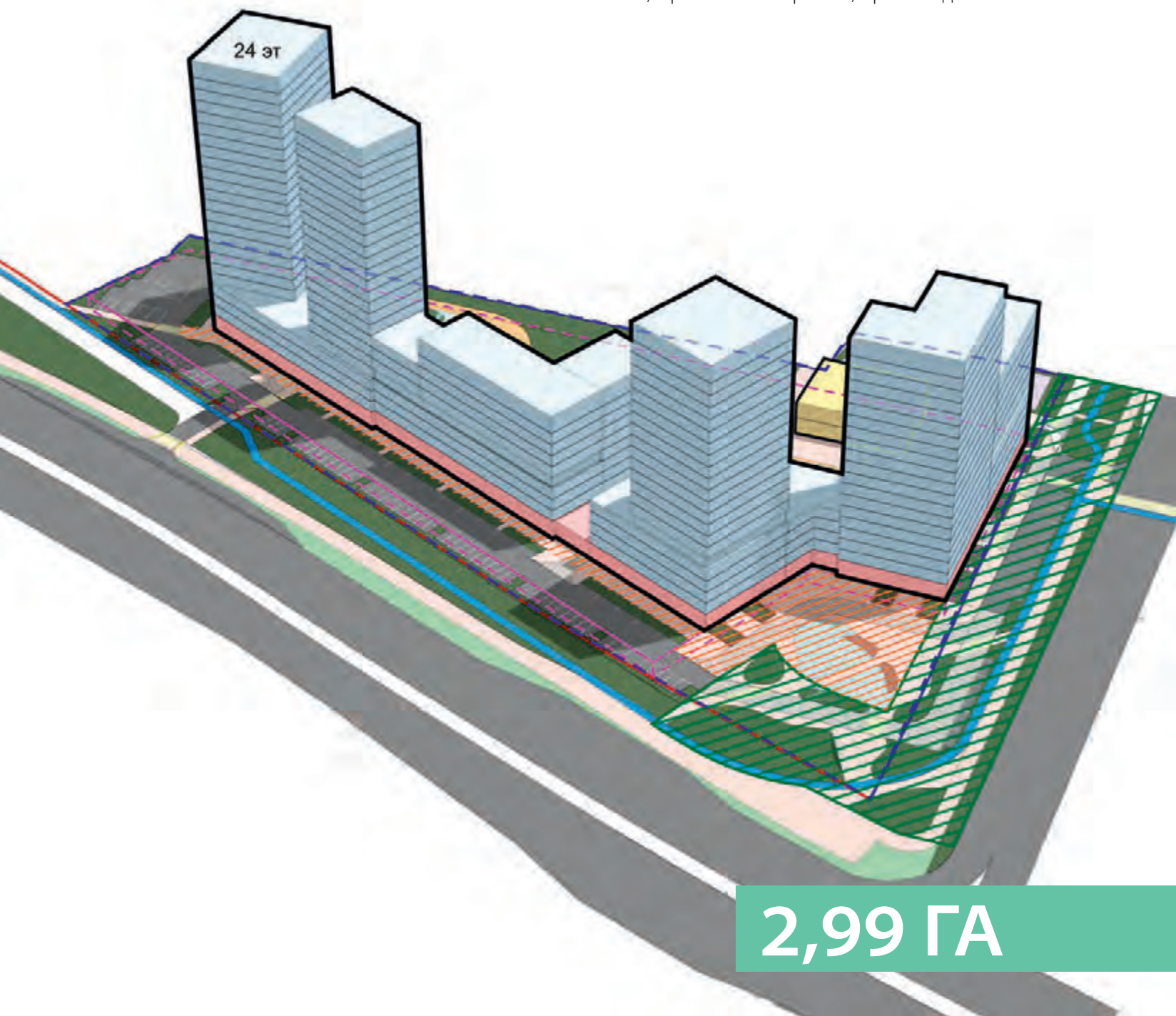
Проектируемый комплекс переменной этажности состоит из 9-24 надземных и 2 подземных этажей под паркинг. Жилой комплекс имеет секционную планировку, с организацией застройки строчно-периметрального типа, формирующей фронт улиц. На первом этаже располагаются помещения общественного назначения, МОП, технические помещения, колясочные и помещения хранения. На подземном этаже размещаются парковочные места и технические помещения. Предусмотрен пристроенный детский сад на 80 мест. На перекрестке улиц Назиба Жиганова и Вознесенский тракт организуются площадки с детским игровым и спортивным оборудованием и организацией инклюзивного общественного пространства. Данное проектное решение учитывает перспективный пешеходный каркас района и расположение планируемой остановки общественного транспорта в непосредственной близости. Вдоль границы участка по ул.Вознесенский тракт размещаются высокоствольные деревья для дополнительной защиты жилых домов от шума и пыли.



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Казань, Приволжский район, пр. Победы



2,99 ГА

КАЗАНЬ

МИНСКАЯ-1

ПРОЕКТ ЛОКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

44 730 м² жилья

1 875 м² коммерческих помещений

15-28

этажность

Жилой комплекс расположен по ул. Минской Советского района г. Казани. В основе объемно-пространственного решения лежит формирование полузамкнутого г-образного в плане контура застройки вдоль Вознесенского тракта и восточной границы участка. Для работы на дальние перспективы, образующиеся за счёт пространства магистрали и развязок, создаётся объём из 4-х акцентных башен вдоль тракта. Башни имеют разную высоту и небольшой поворот в плане с целью разнообразить ритмический ряд застройки вдоль тракта. Дополнительный объём меньшей этажности фиксирует угол участка и линию застройки вдоль улицы Минской. Жилой дом имеет объединяющий 2-этажный нижний объём с встроенными помещениями детского сада на 121 место, фитнеса для жителей и коммерции. Чередование высотных акцентов и более низкой этажности образует силуэт, выигрышно работающий на общий силуэт застройки этой части района и формирующий разнообразную среду для жителей. Верхние этажи предоставляют дополнительные возможности по организации видов из окон квартир на дальние панорамы зеленых территорий и городской застройки. Первый этаж нежилой и полностью отведен под общественно-деловые функции.

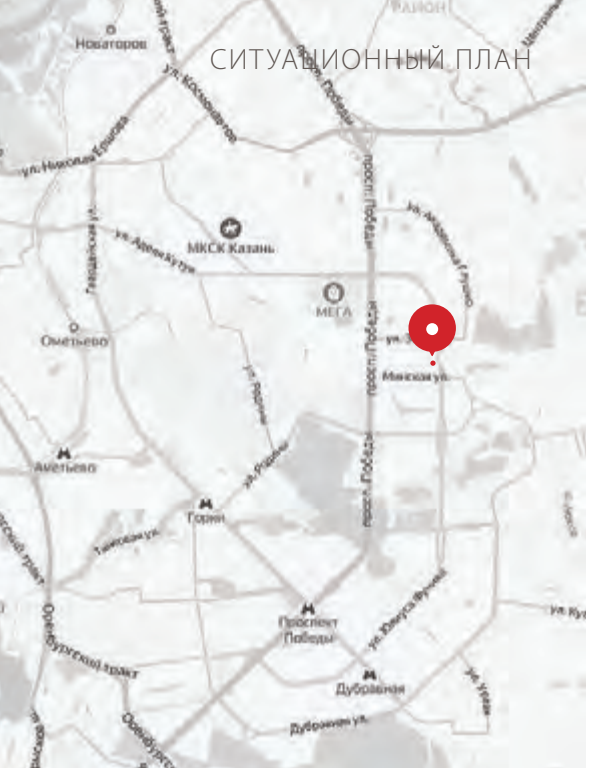




2,08 ГА

МИНСКАЯ-2

ПРОЕКТ ЛОКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

17 781 м² жилья

334 м² коммерческих помещений

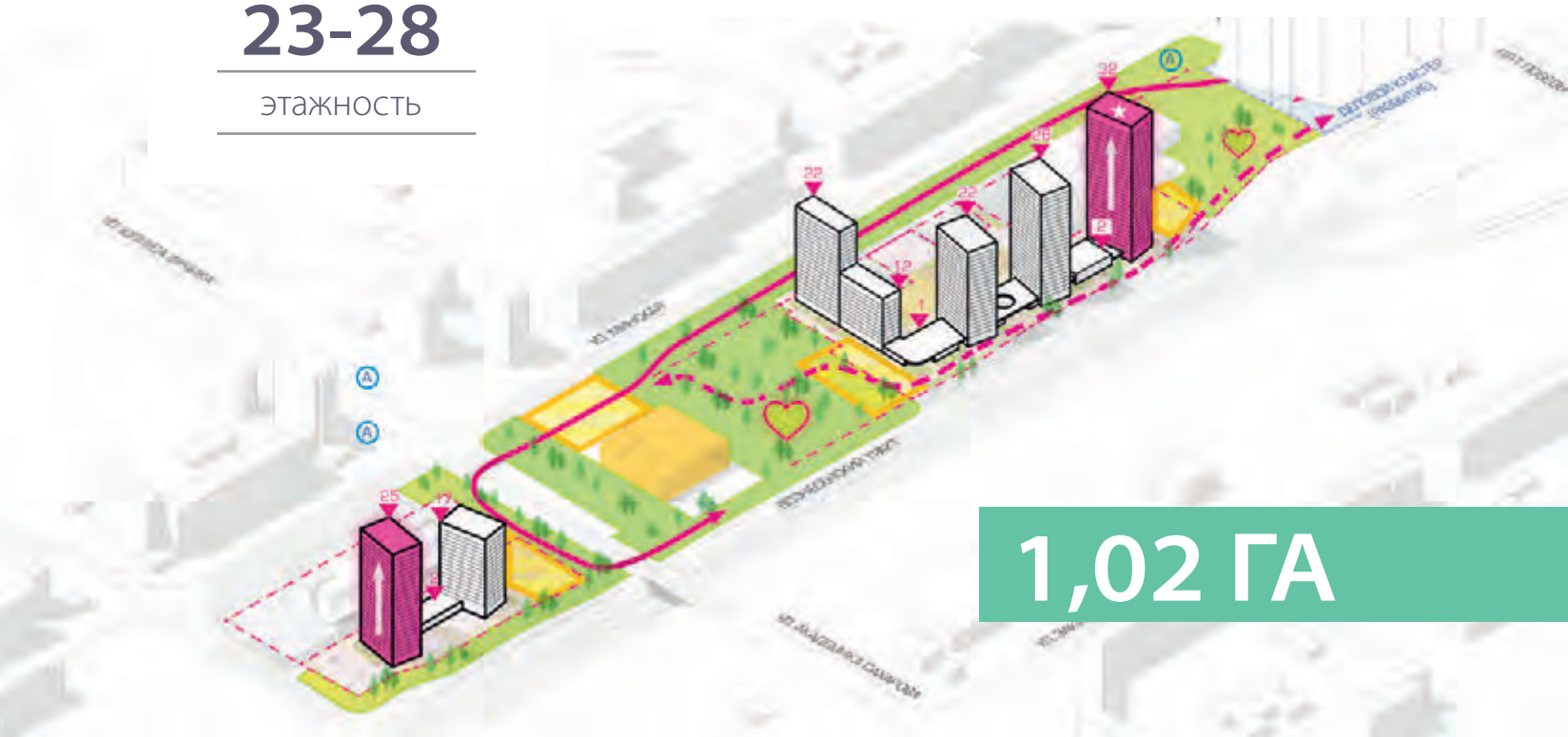
Казань, Советский район,
ул. Минская

Жилой комплекс расположен по ул. Минской Советского района г. Казани. В основе объемно-пространственного решения лежит формирование внутреннего двора между двумя башнями, отодвинутыми к восточной и западной границам участка, за счёт чего нижние этажи не упираются окнами в окружающую застройку. Башенный тип жилой части выбран также с целью создания акцентной застройки, работающей на большое открытое пространство, формируемое строящейся автомагистралью. Высотность башен понижается в сторону берёзовой рощи.

Жилой дом имеет два одноэтажных нижних пристроенных объёма с встроенными помещениями детского сада на 101 место, фитнеса для жителей и коммерции. Верхние этажи предоставляют дополнительные возможности по организации видов из окон квартир на дальние панорамы зеленых территорий и городской застройки.

23-28

этажность



1,02 ГА

ВАСИЛЬЧЕНКО

ПРОЕКТ ЛОКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

42 000 м² жилья

1 435 м² коммерческих помещений

10-23

этажность

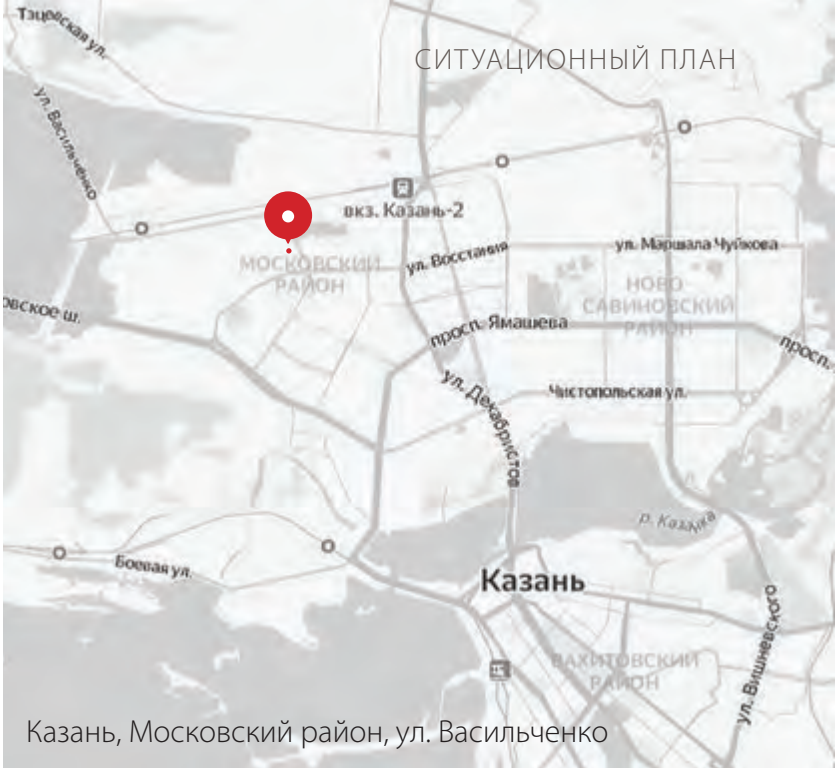


Проектируемый участок расположен в Московском районе города Казани на территории, граничащей с технополисом «Химград» и парком Урицкого. В основе объемно-пространственного решения комплекса лежит формирование квартала перпендикулярно ул. Васильченко с возможными расширением квартальной застройки в сторону улицы. В основе квартала полузамкнутый контур жилого дома по периметру, который помогает замкнуть огороженная территория встроенно-пристроенного детского сада на 113 мест, также вынесенная в зону периметра. Таким образом двор оказывается закрыт для посторонних и автомобильного транспорта, формируется безопасное внутреннее пространство для жителей.

Чередование высотных акцентов и более низкой этажности образует силуэт, выигрышно работающий на общий силуэт застройки этой части района и формирующий разнообразную среду для жителей. Верхние этажи предоставляют дополнительные возможности по организации видов из окон квартир на дальние панорамы зеленых территорий и городской застройки. Первый этаж имеет минимальное количество квартир, для комфорта они расположены только со стороны двора с нишами-террасами. Остальные площади занимают коммерческие площади, технические помещения, кладовые жителей и сквозные входные группы жилых секций, каждая из которых выходит как на внешний периметр квартала, так и в безопасный двор. В состав площадей первого этажа также включен фитнес- центр, расширяющий возможности жителей для занятия спортом. Для учёта необходимого количества машиномест предусмотрена одноуровневая подземная парковка под домом и частью его территории.



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Казань, Московский район, ул. Васильченко



2,46 ГА

КАЗАНЬ

МУХАМЕДЬЯРОВА

ПРОЕКТ ЛОКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

25 000 м² **жилья**

1 970 м² **коммерческих помещений**

8-19

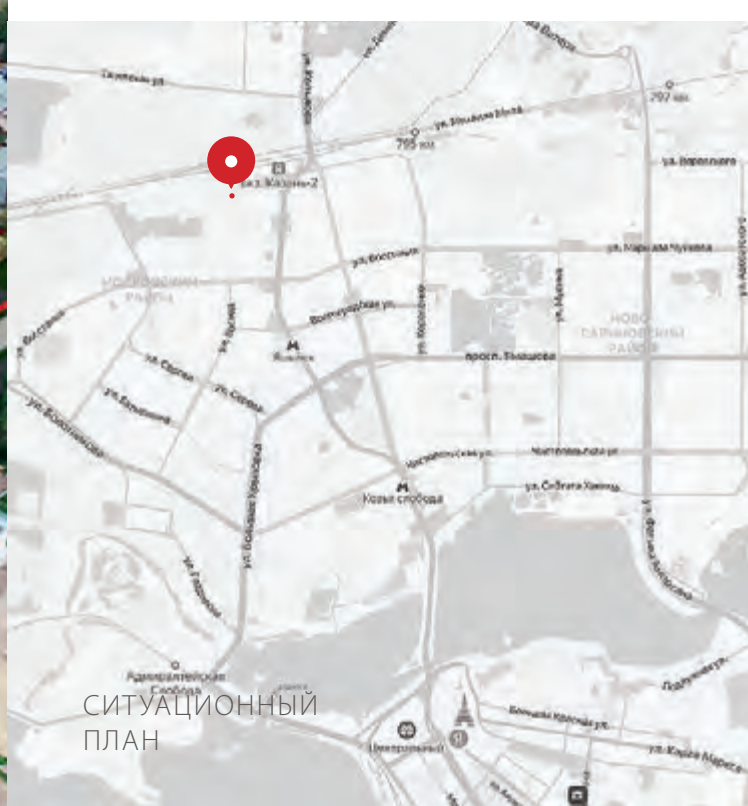
этажность



1,19 ГА

Земельный участок для многоквартирной жилой застройки расположен в Московском районе города Казани, ограниченного ул. Восход и Мухамедьярова.

Жилой комплекс имеет секционную планировку с организацией застройки квартального типа, формирующей фронт улиц. Строгие формы фасада обеспечиваются за счет использования закрытых лоджий. В первых этажах здания располагаются встроенные нежилые помещения коммерческого назначения, места общего пользования, технические помещения, колясочные и помещения хранения. Основное дворовое пространство комплекса расположено на уровне 2-го этажа на стилобате, внутри стилобата – паркинг для коммерческих помещений и места временного хранения автомобилей. На подземном этаже размещаются парковочные места постоянного хранения автомобилей и технические помещения. Проектом предусмотрено встроенно-пристроенное дошкольное учреждение на 68 мест.



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

КУЛАГИНА

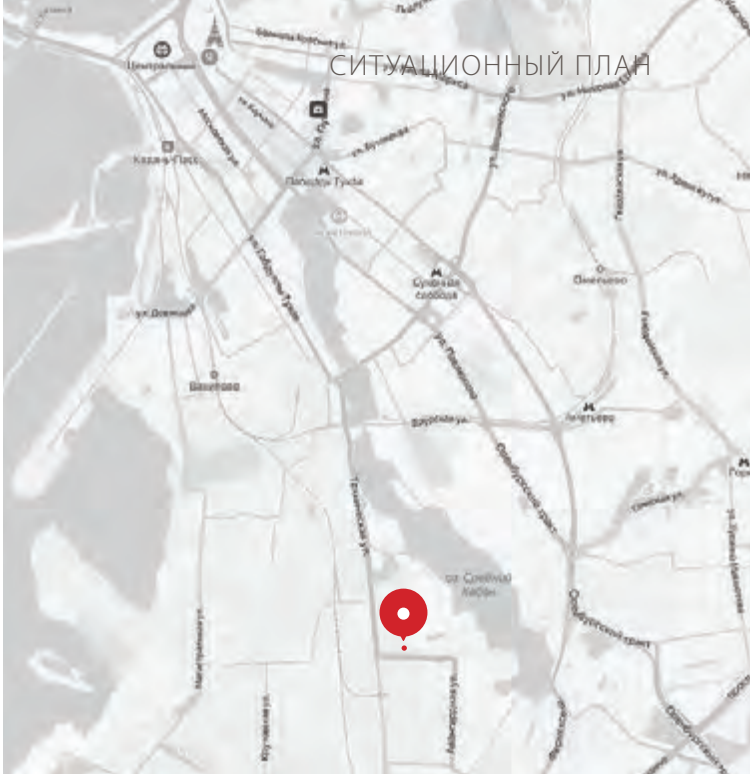
ПРОЕКТ ЛОКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

32 146 м² жилья

1 172 м² коммерческих помещений

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Казань, Приволжский район, ул. Кулагина

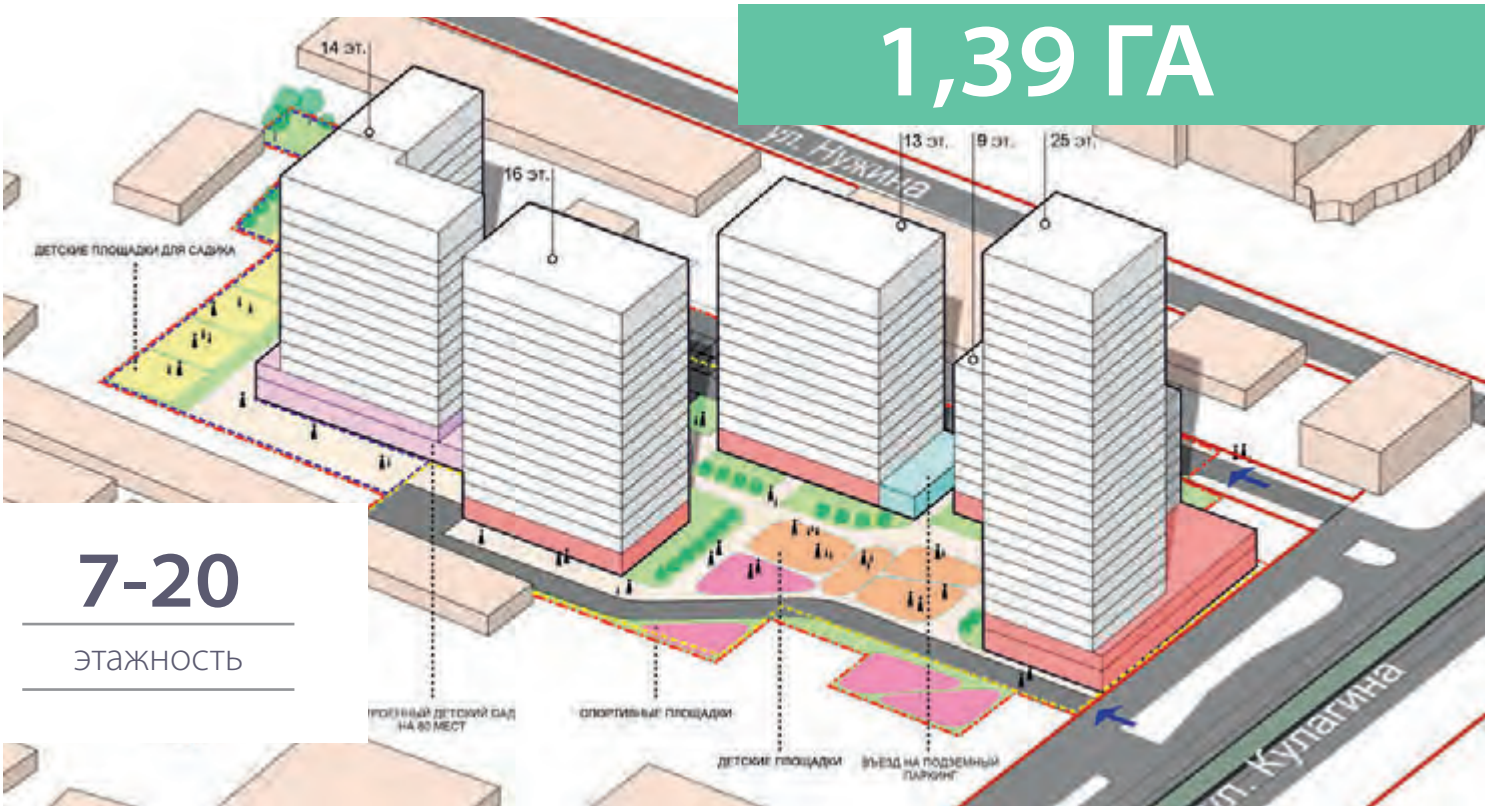
Участок располагается в зоне реновации промышленных территорий, планируемых к вовлечению в жилую среду.

Концепция жилого комплекса по ул.Кулагина (квартал А). Земельный участок для многоквартирной жилой застройки расположен в Приволжском районе города Казани, ограниченного ул. Техническая и внутренним проездом. Планировочная структура участка формируется по принципу периметральной квартальной застройки.

Высотность застройки переменная – от 7 до 22 этажей, что позволяет создать композицию объемно-пространственного решения с высотными акцентами. Жилой комплекс имеет двухчастную структуру. Композиционная структура комплекса динамичная, с раскрытием дворов на южную сторону.

Дворы размещаются на эксплуатируемой кровле подземного паркинга. Гостевые парковочные места размещаются на поверхности земельного участка. Предусмотрен встроенно-пристроенный детский сад на 80 мест.

1,39 ГА



7-20

этажность

ТЕХНИЧЕСКАЯ

ПРОЕКТ ЛОКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

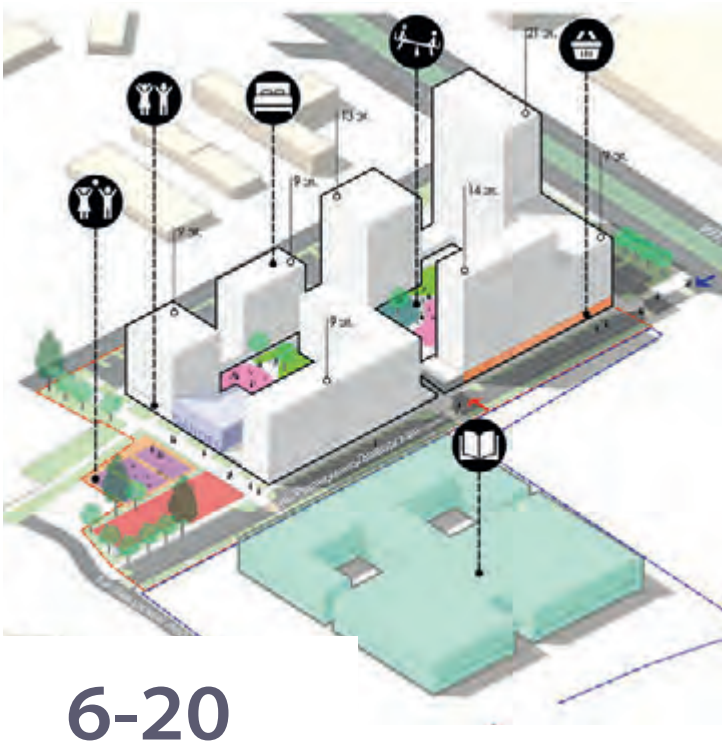
37 126 м² жилья

1 153 м² коммерческих помещений

Участок располагается в зоне реновации промышленных территорий, планируемых к вовлечению в жилую среду.

Концепция жилого комплекса по ул.Техническая (квартал Б). Земельный участок под размещение многоквартирной жилой застройки расположен в Приволжском районе города Казани, ограниченного ул.Кулагина. Планировочная структура участка формируется по принципу периметральной квартальной застройки. Высотность застройки переменная – от 6 до 20 этажей, что позволяет создать композицию объемно-пространственного решения с высотными акцентами по оси излома улицы Техническая.

Композиционная структура комплекса организована по принципу квартальной застройки, с двухчастной планировкой дворового пространства. Предусмотрено понижение этажности к озеру Средний Кабан и раскрытие дворов с учетом требований инсоляции. Дворы размещаются на эксплуатируемой кровле полуподземного паркинга (возвышение над уровнем земли 1,5-2,0 метра). Гостевые парковочные места размещаются на поверхности земельного участка и на иных землях неразграниченной государственной собственности. Спортивные площадки преимущественно размещаются в восточной оконечности участка за пределами контура подземной парковки. По соседству размещаются игровые площадки для встроенного детского сада с организацией ограждения. Предусмотрен встроенно-пристроенный детский сад на 100 мест.

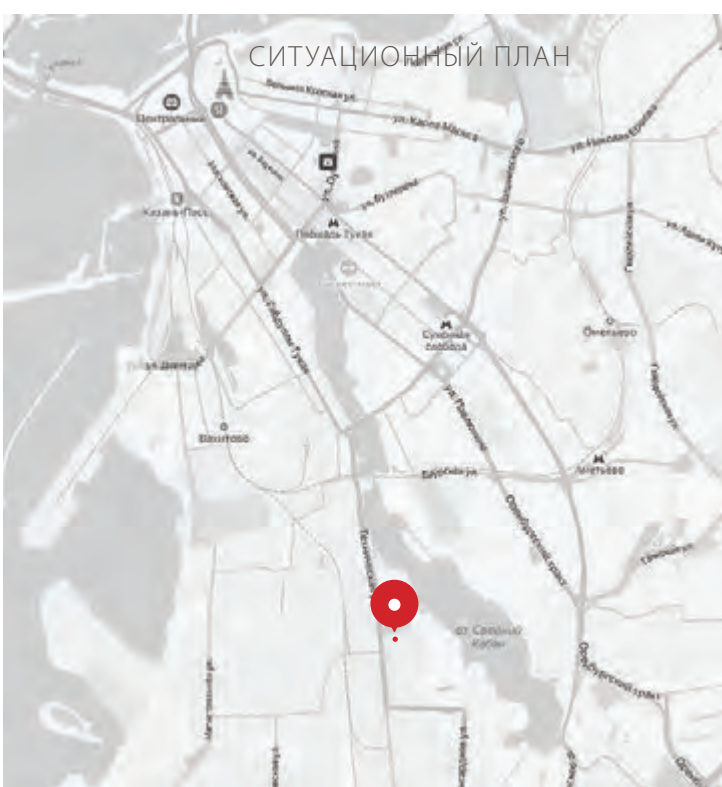


6-20

этажность

Казань, Приволжский район,
ул. Техническая

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



2,08 ГА

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



САРЫ САДЫКОВОЙ

ПРОЕКТ ЛОКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

Казань, Вахитовский район, ул. С. Садыковой

ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

1 612 м² жилья

591 м² коммерческих помещений

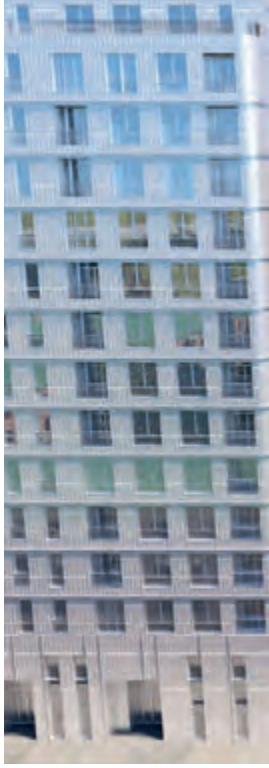
Проектируемая территория расположена в центральной части города, на пересечении ул.С.Садыковой и ул. С. Сайдашева. Проектируемый объект представляет собой четырехэтажный корпус с коммерческой функцией на 1 этаже. Под комплексом запроектирован двухуровневый подземный паркинг. Во дворе – продуманное благоустройство с озеленением, детскими площадками и площадками для отдыха взрослого населения. Планировочные принципы объекта сообразны характеру застройки исторического центра города Казани: периметральная компоновка лицевых фасадов по красным линиям улиц, умеренный модуль и высотность (длина фасадов менее 45м). Модульность дома обусловлена историческим контекстом территории.



0,15 ГА

СИБИРСКИЙ ТРАКТ

ПРОЕКТ ЛОКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

62 500 м² жилья

4 800 м² коммерческих помещений

Территория проектирования расположена в Советском районе, ограничена улицами Сибирский тракт, Халитова и Академика Арбузова.

Основная идея, заложенная в решении мастерплана, заключается в эффективном размещении жилых зданий на участке и создании максимально комфортной среды для жителей комплекса. Объёмно-планировочное решение жилых домов представляет композицию из блока разноэтажных корпусов, формирующих уютную камерную застройку с преобладанием комфортных высот в глубине участка и блока двух акцентных высоких башен с террасами, выходящими на город.

На территории участка проектом предусмотрено размещение двух стилобатов с разнообразным функциональным наполнением и пешеходной улицей между ними.

Дворовые пространства и площадки размещены на кровле стилобатов с многоуровневым благоустройством, озеленением, мафами, перголами. Также предполагается доступ на стилобат с уровня земли для пешеходов.

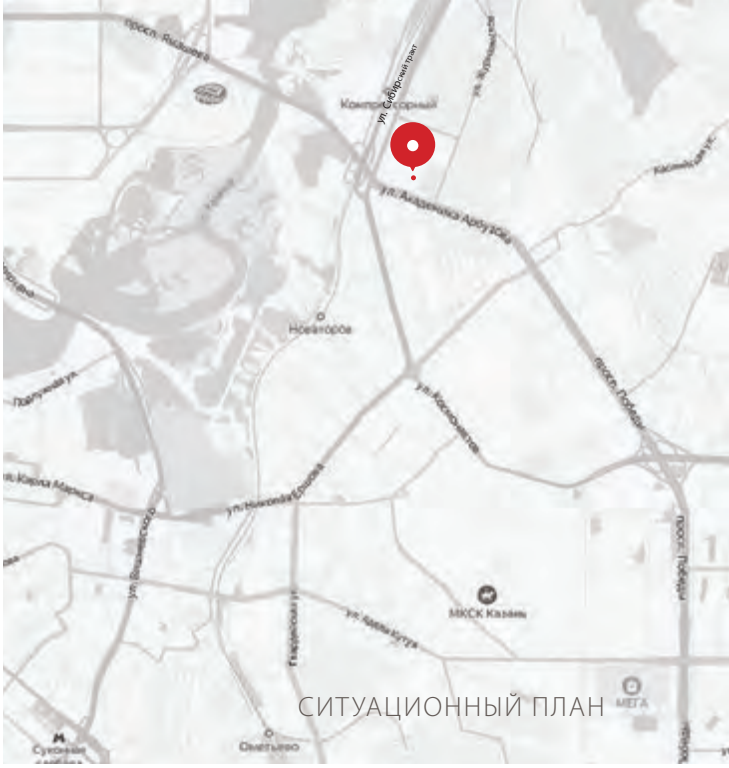
В южной части участка расположено 6-этажное здание паркинга. На эксплуатируемой кровле паркинга размещена спортивная площадка с открытым доступом для всех желающих жителей жилого комплекса.



6-24

этажность





СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт



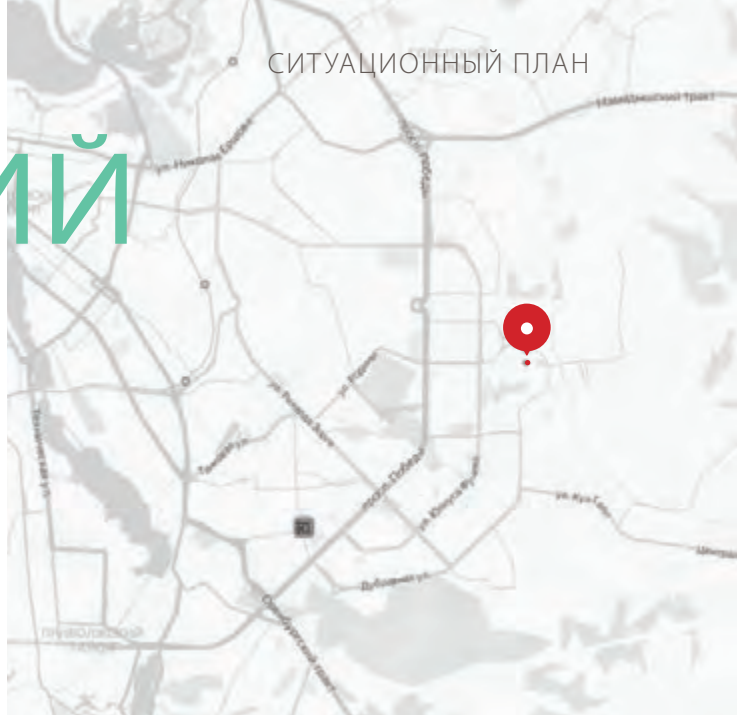
4,4 ГА

КАЗАНЬ

НОКСИНСКИЙ СПУСК

ПРОЕКТ ЛОКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Казань, Советский район, ул. Ноксинский спуск

ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

16 000 м² жилья

600 м² коммерческих помещений

Участок расположен в Советском районе города Казани по ул. Ноксинский спуск и Калашникова. Многоквартирный жилой комплекс имеет секционную планировку с организацией застройки строчного типа, формирующей фронт улиц. Строгие формы фасада обеспечиваются за счет использования закрытых лоджий. На первых этажах здания располагаются встроенные нежилые помещения коммерческого назначения, места общего пользования, технические помещения, парковочные места, колясочные. Основное дворовое пространство комплекса расположено на уровне 2 этажа на стилобате, внутри стилобата – паркинг для постоянного хранения.

11-19

этажность



0,88 ГА

КЛАРЫ ЦЕТКИН

ПРОЕКТ ЛОКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

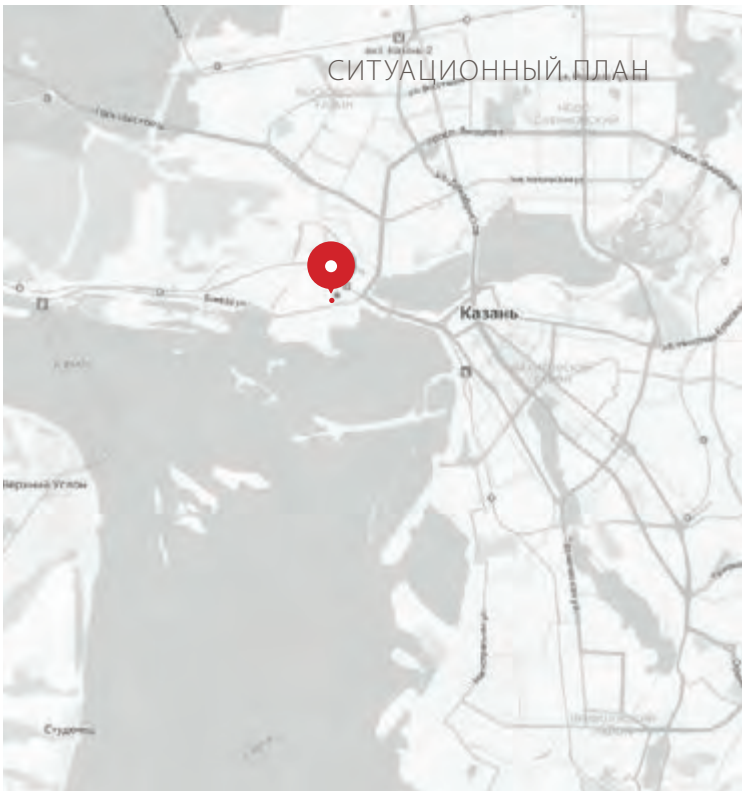
53 400 м² жилья

2 136 м² коммерческих помещений

Территория проектирования расположена в Кировском районе, ограничена улицами Кызыл Армейская, Клары Цеткин и железнодорожными путями, в границах территории исторического поселения регионального значения – в Адмиралтейской слободе г. Казань.

Территория находится на второй линии застройки набережной реки, близко к историческому центру города, в радиусе 3 км от Казанского Кремля.

Участок расположен в районе с богатой торговой и социальной инфраструктурой. До центра города всего 7 минут на машине, до ближайших остановок общественного транспорта – 2 минуты неспешным шагом. Рядом находятся несколько детских садов, школа, татарская гимназия, мечеть «Бишбалта».



Казань, Кировский район, ул. К. Цеткин



ГРАМОТНАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА ТАТАРСТАНА ПРИВЛЕКАЕТ ВЕДУЩИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ



Александр Прыгунков, управляющий партнер и гендиректор «Самолет Страна»

– Группа «Самолет» активно выходит в регионы. Какую цель вы преследуете такой стратегией?

– Наша цель – стать лидером в каждом регионе присутствия. Сегодня мы фиксируем, что все региональные рынки находятся на подъёме и уже сейчас занимают существенную долю продаж в общем объёме сделок по стране. Причем к перспективным относятся рынки не только крупных, но и малых городов, зачастую обделённые вниманием девелоперов.

Стратегию регионального развития мы реализуем на протяжении последних лет и рассматриваем не отдельные регионы, а смотрим на страну в целом, оценивая перспективность каждой локации в зависимости от уровня спроса, продукта, экономической активности региона. Сегодня в зоне наших интересов новые площадки и проекты на Дальнем Востоке, в Сибири, на Урале, на юге – везде, даже в Арктике. Уделяем внимание даже малым городам, так как нам важно улучшать качество жизни людей повсеместно. Стараемся привносить своими проектами новый уровень продуктовых решений, организации комфортной среды, будь то столица региона или агломерация.

Чтобы судить о потенциальной перспективности той или иной площадки или региона, мы очень внимательно анализируем все их параметры, исследуем рынки и местное законодательство, градостроительные традиции и даже миграционные потоки. И на основе достоверных данных принимаем взвешенное решение.

– Почему «Самолет» решил выйти на рынок Казани?

– Казань – один из лучших и стремительно развивающихся городов России, современный и перспективный во всех отношениях регион. В городе сохранены исторические здания, которые поражают своей красотой и архитектурой. При этом в Казани все еще достаточно мест, которые можно органично дополнить уже новой историей — домами, которые соответствуют запросам современного человека.

Благодаря грамотной градостроительной политике, а также вектору, заданному главным архитектором Казани, мы можем развивать свой продукт в регионе, учитывая особенности местной застройки и потребности покупателей.

Еще одна причина – появление нового крупного девелопера всегда активизирует конкуренцию, что в свою очередь благотворно сказывается на конечном продукте и условиях для потребителя. К тому же мы активно сотрудничаем с представителями местного бизнеса, например, с проектными бюро, строительными компаниями и производителями.

– Какие проекты планируется реализовать в Казани?

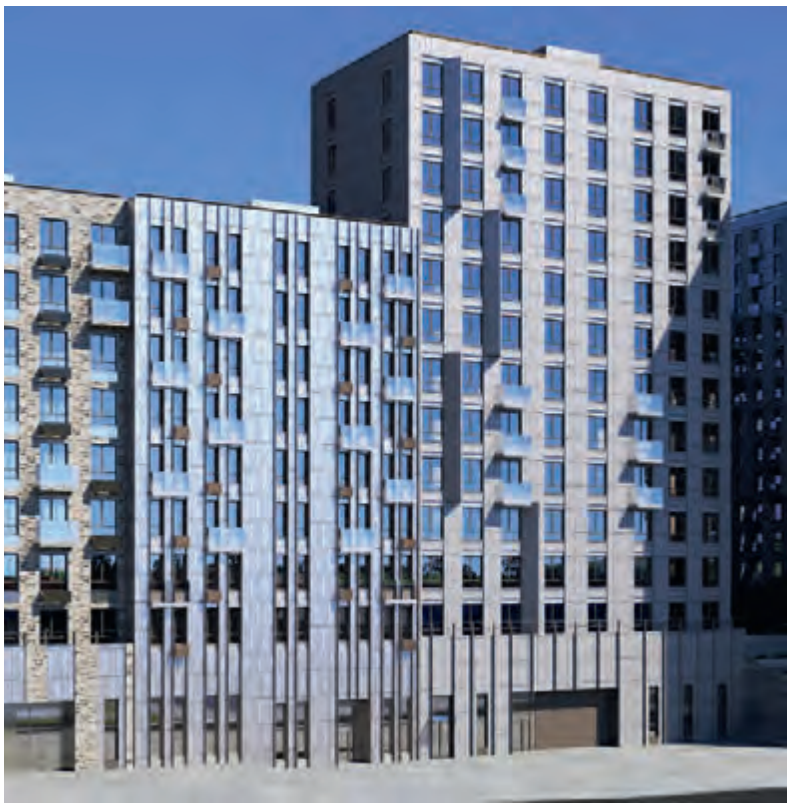
– В 2023 году у нас появилось несколько площадок в городе, для каждой мы разрабатываем уникальную концепцию развития территории, архитектурного образа застройки, фасадных и планировочных решений на базе анализа будущего портрета жителя. В будущем мы планируем расширять зону нашего присутствия в Казани и реализовать еще больше объектов жилья различного уровня, в том числе комфорт-класса. Для каждого объекта мы разрабатываем оригинальный план совместно с администрацией города, подбираем архитекторов, чтобы убедиться, что видение совпадает с действующим вектором градостроительного плана. Для нас важно не просто построить жилье, а сделать его таким, чтобы оно органично вписывалось в архитектурный облик города.

Например, в одном из ЖК мы планируем создать чередование открытых лоджий, балконов, французских балконов и панорамного остекления — это позволит прибавить визуальной динамики и разнообразить уже сформированный облик района. Будущим жителям такой прием даст возможность выбирать квартиру согласно индивидуальным предпочтениям.

Фасады домов планируется выполнить в едином колористическом решении с применением тактильных материалов на уровне первых этажей. Для этого



Проект на ул. Кулагина



Проект на Сибирском тракте

планируется использовать клинкерную плитку или керомогранит, что позволит создать яркий и запоминающийся образ. Использование металлокассет на типовых этажах также добавляет неординарности и статустности проекту. Благоустройство внутреннего двора направлено на создание уютной среды для тихого отдыха и релаксации: здесь среди многоярусного озеленения расположатся места для тихого отдыха, детские площадки для самых маленьких, небольшие площадки для воркаута. Мы уделяем особое внимание озеленению, чтобы создать образ приватного сада внутри дворов, а также создаем экстенсивное озеленение на кровлях. Внешний периметр территории проектируется как активная пешеходная улица с коммерцией на первых этажах, озеленением, зонами отдыха, пешеходной и велосипедной инфраструктурой, зонами отдыха, а в общественной зоне на удалении от жилых зданий формируем зоны активного отдыха, что позволяет избежать конфликтов и создать многофункциональную и продуманную среду. В «Самолете» из объекта в объект мы всегда первым делом думаем о том, что это не просто метры, а место, куда захочется возвращаться не только после рабочего дня, а и после приятного путешествия.

Для нас первостепенны комфорт будущих жителей и повышение качества жизни соседних районов. Также важны развитая коммерческая инфраструктура, различные функции первых этажей, комфортная этажность, обеспечение парковочными местами, детскими спортивными и рекреационными площадками. Мы делаем ставку на современные цифровые технологии как во время проектирования и возведения жилья, так и во всех сопутствующих процессах — от оформления сделки до комфортного проживания.

– Чем жилье от «Самолета» отличается от другого жилья в Казани?

– Основа нашего продукта остается неизменной во всех регионах – это качественные квартиры с отделкой и меблировкой, полный комплекс инфраструктуры для комфортной жизни и полное сопровождение клиента от покупки до проживания.

Для жителей мы создаем сообщество внутри каждого жилого комплекса – устраиваем кинопоказы под открытым небом, лекции, театральные представления. Также мы предусмотрели соседские центры, где можно провести время с семьей. В «Самолете» мы ответственно относимся и к сохранению существующего наследия – рассматриваем варианты сотрудничества в сфере бережного отношения к природе. Например, во многих наших ЖК есть фандоматы, где можно сдать пластик и алюминиевую тару с возможностью конвертировать полученные бонусы в оплату ЖКХ.

Анализ ситуации показывает, что в каждом отдельно взятом субъекте есть свои градостроительные традиции и обычаи. Для нас как компании, постоянно анализирующей рынок, важно их соблюдать, чтобы предлагать тот продукт, который хотят видеть покупатели и который будет востребован. И конечно, мы это делаем, адаптируя свои стандарты под особенности каждого региона. Поэтому мы верим, что в Казани нам удастся реализовать по-настоящему уникальные жилые комплексы, которые органично дополняют неповторимую архитектуру города.



ГРУППА «САМОЛЕТ» – ОДНА ИЗ КРУПНЕЙШИХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ КОРПОРАЦИЙ В СФЕРЕ PROPTECH И ДЕВЕЛОПМЕНТА. В ПЕРИМЕТРЕ ГРУППЫ РАЗВИВАЮТСЯ БИЗНЕС-НАПРАВЛЕНИЯ: ПЛАТФОРМА СЕРВИСОВ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ «САМОЛЕТ ПЛЮС», УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, ФОНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ И АРЕНДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ОБРАЗОВАНИЕ, ФИНТЕХ, ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТОВ ВО ВСЕХ СЕГМЕНТАХ ПО ВСЕЙ РОССИИ, ИЖС, КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ДРУГИЕ.

НА 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА ВНЕШНЯЯ ОЦЕНКА АКТИВОВ ДОСТИГЛА 761 МЛРД РУБ., ВКЛЮЧАЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК ОБЪЕМОМ 45,9 МЛН М² РЕАЛИЗУЕМОЙ ПЛОЩАДИ И БРЕНД СТОИМОСТЬЮ 40,2 МЛРД РУБ. ГРУППА ВХОДИТ В ЧИСЛО СИСТЕМООБРАЗУЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ И ЗАНИМАЕТ 1-Е МЕСТО ПО ОБЪЕМАМ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ И В РОССИИ. ИМЕЕТ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА В 250 ГОРОДАХ РОССИИ И СТРАН СНГ, ШТАТ ОКОЛО 10 000 СОТРУДНИКОВ. МИССИЯ КОМПАНИИ — СОЗДАВАТЬ НОВОЕ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ В СОВРЕМЕННЫХ ГОРОДСКИХ КВАРТАЛАХ И СОХРАНЯТЬ ЛЮДЯМ САМЫЙ ЦЕННЫЙ РЕСУРС — ВРЕМЯ.

«ВИЗИТНАЯ КАРТОЧКА» ДЕВЕЛОПЕРА:

- Время – главный ресурс
- Научные изыскания, системный подход
- Высокие технологии (propTech) и новаторство
- Приоритеты – безопасность, экология, комфорт



ПОДДЕРЖКА СИСТЕМНОГО РАЗВИТИЯ:

В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ:	**Высокий стандарт корпоративного управления, фокус на защиту прав акционеров и инвесторов, прозрачность и информационная открытость**
В СФЕРЕ ЭКОЛОГИИ:	**Применение энергоэффективных технологий при создании проектов, ответственный подход к сохранению экосистем для минимизации антропогенной нагрузки на окружающую среду**
СОЦИАЛЬНАЯ ПОЛИТИКА:	**Фокус на благополучие сотрудников, инвестиции в местные сообщества (так 19 млн руб. инвестировали в развитие местных сообществ и благотворительность с 2019 по 2022 годы), создание социальной инфраструктуры (200+ тыс. квадратных метров построенных объектов социальной инфраструктуры), поддержка эко-ориентированного образа мышления.**





2.5.3 КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ. ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

Зеленодольский район

Высокогорский район

Лаишевский район

Верхнеуслонский район

Рыбно-Слободский район

Пестречинский район

ЗЕЛЕНОДОЛЬСКИЙ РАЙОН



Михаил Афанасьев, глава Зеленодольского муниципального района, мэр города Зеленодольска

– Масштабный проект «Большой Зеленодольск» стал, по сути, одним из ключевых драйверов агломерационного подхода. Когда планируется старт проекта «в полную силу»? Какие подготовительные работы уже проведены на сегодняшний день, в том числе по инфраструктуре? Как планируется обеспечить баланс жилья и мест приложения труда?

– Идет реализация проекта «Большой Зеленодольск». Общий объем инвестиций в инфраструктуру – 11 млрд руб. До 2030 года будет построено почти 5,6 млн кв. метров жилья, местом приложения трудовой силы новых жителей будет, в том числе, парк Тура 2.0. Строится новый водозабор, увеличивается мощность очистных сооружений и объемов подачи газа в рамках инвестпрограммы Газпрома. Продолжается строительство дороги Ш1, которая свяжет Новую Туру и Осиново с выходом на трассу М7. Практически это будет новый объезд Казани.

– Есть ли данные по маятниковой миграции Зеленодольск-Казань, какие прогнозы по ее изменению в процессе реализации проекта?

– Согласно данным мобильных операторов, ежедневно из Зеленодольска в районы Казанской агломерации ездит 23,5 тысяч человек. Появляются новые высокооплачиваемые рабочие места и снижается маятниковая миграция. В сфере труда и занятости достигнут рекордно низкий уровень безработицы (0,06%). На одного безработного приходится 56 вакансий. Рост заработной платы составил 130% (130,3) и сегодня это 52 тысячи рублей. (51 947)

– Промышленный и технологический потенциал района: индустриальные парки. Какие есть производственно-складские площадки на территории района? Какие их показатели по объему инвестиций и количеству рабочих мест? Сколько еще планируется их создать в рамках проекта «Большой Зеленодольск»?

– На промпарке «Зеленодольск» работает 21 резидент, создано более 18,5 тыс. рабочих мест. На маркетплейсах свою продукцию реализуют 56 тысяч (55919) производителей и продавцов из Татарстана. Благодаря этой отрасли на 40% увеличился оборот розничной торговли и составил 27 млрд рублей. В целом, электронная торговля формирует более 20% доходов, а компании входят в десятку крупнейших налогоплательщиков района.

Появляются новые предприятия. В тестовом режиме работает завод по производству лифтового и эскалаторного оборудования «ТатЛифт». С производством до 1,5 тысяч единиц в год с гарантийным и сервисным обслуживанием.

На базе компании «Промэнерго» создается технопарк «Искра-Волга». Здесь локализован выпуск интеллектуальных приборов учета, печати материнских плат, производство зарядных станций для электромобилей и электрощитовое оборудование. Продукцию резидентов технопарка можно встретить на каждой станции Московского метрополитена и трассе М12. Также освоено производство муфт высокого и сверхвысокого напряжения.

В апреле планируется начало строительства четвертой очереди, параллельно готовим земельный участок под Промэнерго 5.0. Компания «Анатомика» Альмира Михеева строит завод по производству имплантатов и высокотехнологичных медицинских изделий. Они используются в травматологии, ортопедии и нейрохирургии. Мощность – 12 тысяч изделий в год, в том числе на экспорт.

Постановлением Правительства России № 12.02, 12.16 определен порядок формирования ЭКО-технопарков. По всем критериям район может претендовать на создание одного из них у нас, варианты размещения имеются. За 2 года полностью заполнен промпарк «Весна» в Васильево. Это территория бывшего Лесокомбината. На площади 16 га работают 7 резидентов, вложено 1,2 млрд инвестиций, проект успешно реализован.

Особые перспективы роста связаны с территорией Свияжского межрегионального мультимодального центра. Уникальное расположение, железная дорога – это ТрансСиб, водный путь с выходом на 5 морей и две федеральные трассы М7 и М12. Здесь работают пока три резидента.

Завод «Выбор Поволжье» в этом году произведет 750 тысяч квадратных метров плитки. Производственные возможности позволяют выпускать 2600 разных видов тротуарной плитки и элементов городской среды. Площадь перед айти-парком имени Башира Рамеева благоустроена с использованием изделий этого предприятия.

Второй резидент – это Казань-Экспресс, сейчас уже «Магнит-маркет», который обрабатывает 72 тысяч заказов ежедневно и где создано 2000 рабочих мест.

Проект «Большой Зеленодольск»





Достраивается элеваторный комплекс компании «Свияжск-Зернопродукт», это «Август-Агро». Открытие запланировано на май месяц.

В Минтрансе подписано соглашение с трансконтинентальной компанией Феско о создании логистического терминала с использованием инфраструктуры СММЛЦ. Терминал станет ключевым хабом для консолидации контейнерных грузов, которые прибывают по железной дороге на станцию Свияжск и доставляются речным транспортом по Волге, в том числе в рамках перспективных перевозок по международному транспортному коридору «Север — Юг».

Большие планы и по прилегающим территориям. Институтом пространственного планирования разработана стратегия развития этой части заволжской зоны с мостовым переходом через Волгу.

– Объекты инфраструктуры: за счет чего формируется туристическая привлекательность района, какие есть планы по развитию туристкой инфраструктуры в районе?

– В 2023 году Зеленодольский район посетили 2 млн 200 тысяч туристов. Всего в районе функционируют 18 туристических объектов, в работе находятся 12 проектов общей стоимостью под 6 млрд рублей. В Васильево начал работу проект Алексея Карчевского, ориентированный на рыбную ловлю. Инвестиции в проект составили 200 млн рублей, популярность туристического объекта очень высокая. В августе Зеленодольск принял фестиваль аэростатов, лучшие пилоты России пролетели над Волгой и Свиягой. Всего за 2 дня в полетах приняли участие 100 человек и более 1,5 тысяч зрителей. Зимний фестиваль был проведен в начале марта, 10 аэростатов преодолели за 10 часов более 300 километров.

– Сохранение культурного наследия. Как началось возрождение Раифского Богородицкого мужского монастыря? По оценкам экспертов, на момент передачи церкви сохранность некоторых монастырских построек составляла всего 16%. Насколько трудоемким оказалось восстановление почти полностью разрушенной обители?

– Некоторые постройки были полностью разрушены, монастырь восстанавливали на частные пожертвования, основные работы по восстановлению пришлись на 90-е годы и проходили в сложных экономических условиях, федеральные или республиканские программы по реставрации в монастыре не проводились. Накануне в Раифском Богородицком мужском монастыре после реставрации водрузили купол с крестом над колокольней с надвратной церковью во имя Архистратига Божия Михаила. Пятиярусная колокольня с надвратной церковью во имя Архистратига Божия Михаила построена над святыми вратами в 1889–1903 годах на средства купца и благотворителя Михаила Тимофеевича Атлашкина. Это самое высокое сооружение монастыря – общая высота 60 метров. Реставрация длилась 4 месяца, вес купола 10 тонн. В нижнем ярусе колокольни находится небольшой храм, освященный во имя Архистратига Михаила.

– Какие основные достопримечательности района, объекты культурного наследия, в том числе требующие восстановления? Планируется ли создание вокруг них объектов туризма и отдыха?

– На территории Зеленодольского района находится много туристических объектов – это остров-град «Свияжск», Раифский Богородицкий монастырь, астрономическая обсерватория имени В.П.Энгельгардта, этнографический музей под открытым небом «Татар Авылы», архитектурно-этнографический комплекс им. Каюма Насыри в селе Большие Ачасыры, дендрологический сад и музей леса Волжско-Камского Биосферного заповедника, мемориальный музей Константина Васильева, крестьянско-фермерское хозяйство «Ягодная долина», а также это туристические и исторические объекты в Ширданском сельском поселении, туристический маршрут Шурале и Су Анасы.

В будущем исторический квартал «Полукамушки» в Зеленодольске будет восстановлен и превратится в новое общественное туристическое пространство с красивыми зелёными бульварами, сувенирными лавками, кафе и ресторанами.

Территория перед музеем историко-культурного наследия Зеленодольска в скором времени полностью обновится и преобразится в красивую площадь с фонтаном, зоной отдыха и историческими часами. Здесь ведутся работы по созданию концепции благоустройства территории, которое включает в себя мощение, озеленение, ландшафтный дизайн и современные мафы.

Сам музей в этом году откроет свои двери после капитального ремонта, здесь появятся новые экспозиционные залы и современные решения музейного пространства.

– Какие еще ключевые планируемые точки роста и развития района в реализации мастер-плана, то есть к 2050 году?

– Институтом пространственного планирования разработана стратегия развития прилегающих территорий к СММЛЦ. Это кластерный подход, включающий в себя не только промзону, но и общественно-деловую, социальную и туристическую инфраструктуры... Под перспективное развитие зарезервировано 2 тыс га земли. Сейчас главным вызовом является строительство жилья, и с управляющей компанией ведется работа по поиску потенциальных застройщиков. Также в концепцию развития заложен мостовой переход через Волгу. Развивается проект Тура 2.0, на территории ЗМЗ планируется создание промпарка «Турбина», плюс сельские территории – Большеключинская и Нурлатская зоны.

– А сельскохозяйственный потенциал района?

– По сельхозотрасли Зеленодольский район занимает 7 место в республике с ростом плюс 6 позиций. Локомотивы – тепличный комбинат «Майский», птицеводческий комплекс «Ак Барс» и компания Красный Восток Агро.

Благодаря поддержке холдинговой компании «Ак барс», лично Ивана Михайловича Егорова, возродилась «Индюжина». Сейчас это птицефабрика «Ключинская» – крупнейший производитель мяса индейки в Татарстане.

Зеленодольский молочный комбинат по итогам года возглавил рейтинг крупнейших переработчиков молока в Татарстане. Объем отгруженной продукции – 6,4 млрд руб.

В районе ведут деятельность 19 сельхозформирований, 10 кооперативов и более 30 крестьянско-фермерских хозяйств. Валовая продукция сельского хозяйства - 10 млрд рублей. Лидером по заработной плате в отрасли остается тепличный комбинат «Майский», в то же время есть предприятия, где заработная плата кратно ниже, чем у лидеров.

Заволжская зона района – центр сельского хозяйства. Практически весь пул земельных участков принадлежит Красному Востоку. На сегодняшний день зависимость района от работы холдинга – 90%. Предприятие самое крупное по поголовью КРС, производству мяса и надою молока. Однако потенциал мегаферм сегодня используется не полностью. В прошлом году в сельскохозоборот введено 1 250 гектаров неиспользованных сельхозземель, остается еще почти 5,5 тысяч гектар, и эта работа будет продолжена.









БОЛЬШОЙ ЗЕЛЕНОДОЛЬСК

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПРИГОРОДЕ КАЗАНИ



ПОТЕНЦИАЛ ЗАСТРОЙКИ:

700 тыс. кв.м жилья

52,1 га под промышленную застройку

Территория расположена на западе от границы города Казань, в границах Зеленодольского муниципального района, Осиновского сельского поселения. С севера ограничена Промышленной площадкой Союз, с юго-запада – поселком Дубровка, с юго-востока – селом Новая Тура, с юга – автодорогой А-295 «Йошкар-Ола – Зеленодольск».

Площадь проектируемой территории составляет – 290,15 га;

Площадь под промышленную застройку – 52,1 га

Общая площадь фонда комплексной застройки составляет:

– жилищный фонд (площадь квартир) – 700 тыс. кв.м;

Население – 23,3 тыс.человек.

Для обслуживания населения планируемой жилой застройки предусмотрено размещение следующих объектов:

Общеобразовательные организации – 3 объекта на 1224 места, 1 объект на 560 мест всего 4232 места;

Дошкольные образовательные организации – 7 объектов: на 340 мест – три, на 260 мест – две; на 140 – две., всего 1820 мест,

Объекты розничной торговли и общественного питания, объекты спортивного и культурно-досугового назначения, объекты общественно-делового назначения.



7 детских садов

на 1 820 мест

4 школы

на 4 232 места



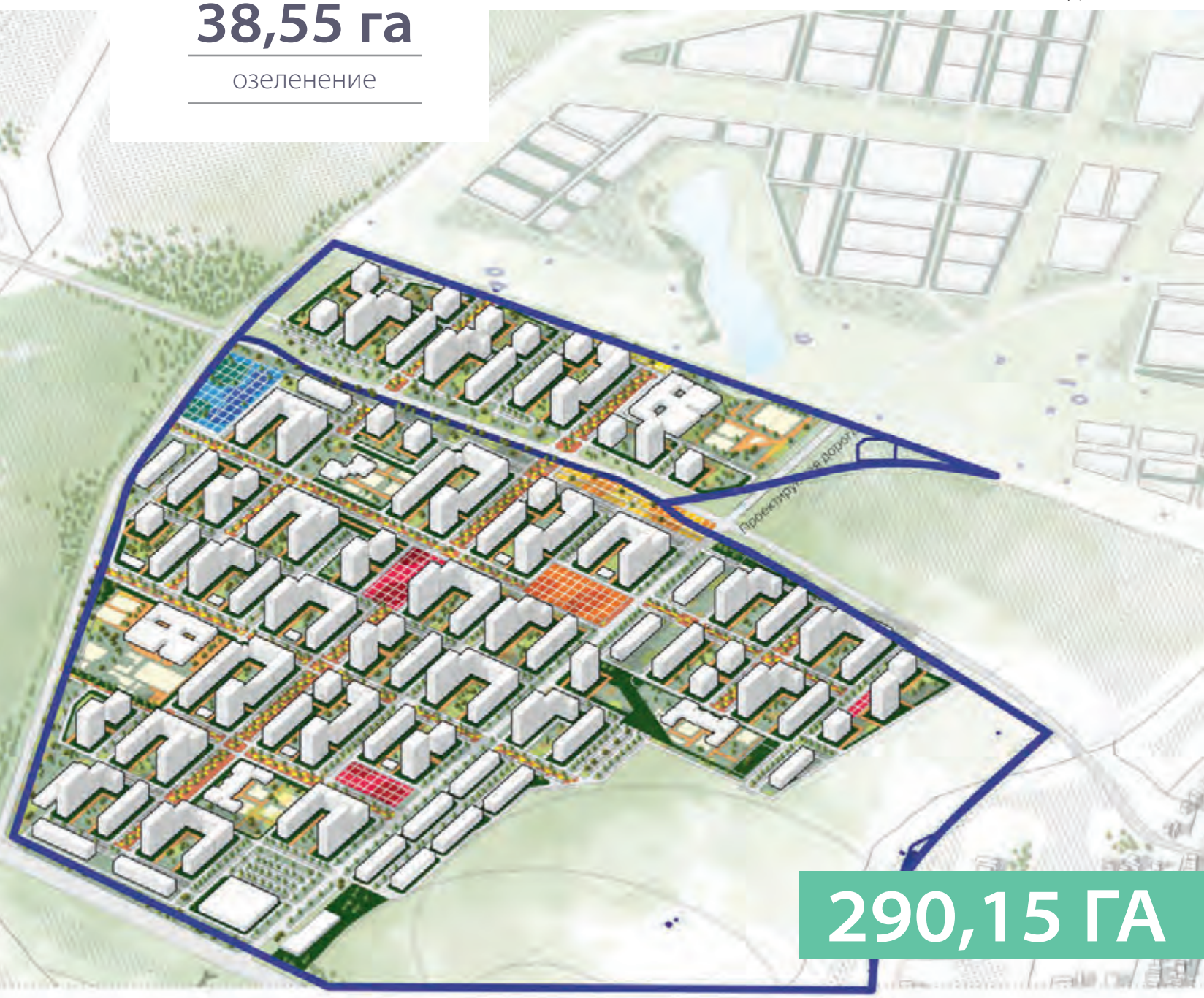


СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

РТ, Зеленодольский МР, Осиновское СП, Новая Тура

38,55 га

озеленение



290,15 ГА

ВЫСОКОГОРСКИЙ РАЙОН



Равиль Хисамутдинов, глава Высокогорского муниципального района Республики Татарстан

Высокогорский район расположен на северо-западе республики, севернее Казани. Район граничит непосредственно с городом Казанью на юге, на западе с Зеленодольским районом, на востоке с Арским районом, на юго-востоке с Пестречинским районом, на северо-востоке с Атнинским районом и на северо-западе с Республикой Марий-Эл. Площадь района составляет более 1700 кв. км. Население района 47,5 тыс. чел., национальный состав района: русские составляют 31,5 % населения, татары — 66,4 %.

В состав муниципального образования входят 25 сельских поселений, которые объединяют 124 населенных пункта.

Как и весь Заказанский край, район известен как один из старейших исторических, культурных и духовных центров Среднего Поволжья. Здесь развиты промышленные и сельскохозяйственные комплексы.

Высокогорский район в сельскохозяйственном отношении является крупным. Площадь сельхозугодий составляет 98 248 га, в том числе пашни — 74 516 га.

Экономика района – многопрофильная. Исторически он считался аграрным, но в последние годы отрасль промышленности заняла лидирующую позицию.

Транспортная инфраструктура района развитая, через территорию района проходят асфальтированные дороги республиканского и местного значения и железная дорога в сторону Екатеринбурга, имеется станция пригородных поездов.

Природа района богата различными ландшафтами, имеются довольно большие лесные массивы, природные заказники, охотничьи угодья и множество водных объектов для рыбалки и отдыха. Главные реки района – Казанка и Солонка. Много красивых озер и искусственных водоемов в сельской местности, которые используются как для отдыха, так и в сельскохозяйственных целях.

Туристов в районе больше всего интересуют водные объекты. Особенно славится «Голубое озеро» недалеко от Казани, которое является уникальным объектом. Правильно было бы назвать «Голубые озера», так как это система нескольких озер с уникальной водой. Ученые утверждают, что эти озера являются старицами реки Казанки, которые образовались в карстовых воронках вдоль берега. Озера

имеют исключительно подземное питание. и поэтому вода в них имеет очень высокую степень прозрачности. Самая большая глубина составляет более 17 метров, несмотря на такую глубину видно дно всего озера. Вода с озер вытекает в Казанку и имеет довольно большой дебет (600 л в минуту) в течение года. Вода в озерах минеральная, классифицируется как калийно-кальциевая, сульфидно-сульфатная. Имеются иловые солевые грязи, используемые для лечения пациентов в находящемся рядом санатории «Крутушка». Первым дал научное описание озеру еще в 1829 году ученый Карл Фукс. Температура воды круглый год около 4-6 градусов.

Голубые озера являются памятником природы с 1974 года, а с 1994 году имеют статус заповедника. Недалеко от села Камаево находится «Иске-Казанский государственный историко-культурный и природный музей-заповедник» и городище столицы Волжской Булгарии Казани.

– Какие ключевые планируемые точки роста и развития района в перспективе срока реализации мастер-плана, то есть к 2050 году? Где будет активно развиваться жилая застройка, создаваться производственно-складские объекты?

У руководства района стоит цель развития промышленного потенциала территории, особенно остро данный вопрос встаёт в связи с увеличивающейся численностью населения. Так, планируется и уже реализуется активная жилая застройка в с.Чернышевка, Семиозерка, Инеш, Пермяки, где необходимо подключаться для создания рабочих мест.

– С какими сложностями район сталкивается при реализации задач экономического развития? Есть ли проблема маятниковой миграции в Казань и обратно?

Проблема маятниковой миграции, наверное, одна их основных задач, которые предстоит решать в долгосрочной перспективе. На сегодняшний день порядка 17 тысяч человек ежедневно выезжают из района в г. Казань, что вызывает перегрузку транспортных артерий.

– Рекреационный потенциал: за счет чего формируется туристическая привлекательность района?

Высокогорский район — это не только удобное место для жизни и инвестиций, но ещё и территория с богатым историческим прошлым. Так, успешно работает Иске-Казанский музей, в отношении которого есть планы по расширению территории и модернизации. В прошедшем году в Альдермышском сельском поселении был открыт глэмпинг «САФ». Так же глемпинг «Лес и река» был открыт при лагере «Байтик». С текущего года в нашем районе на ежегодной основе будут проводиться мотогонки в классе Эндуро.

– В районе развиты промышленные и сельскохозяйственные комплексы, запущены промышленные площадки. Экономически значимые предприятия представлены пищевой промышленностью, строительными компаниями и крупными заводами. Каковы ближайшие планы развития?

В ближайших планах, как уже было сказано, создание мест приложения труда для минимизации маятниковой миграции. Для этого прорабатываются варианты создания крупных промышленных площадок на территории района. Так, есть готовые проекты по созданию промпарков в районе ЖК Атмосфера и пос. Бирюли.

– Большое количество земель в районе выделено многодетным семьям, в частности в районе с. Каймары. Планируется ли развитие этой зоны, создание объектов инфраструктуры, мест приложения труда?

Развитие инфраструктуры земель, выделенных для многодетных семей, планируется совместно с мэрией города Казани. Пазрабатывается проект создания промышленного парка возле трассы М7 на повороте на Семиозерку площадью 100Га для создания рабочих мест для новых жителей района.



НОВАЯ ЧЕБАКСА (ЭСТАЧИ)

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПРИГОРОДЕ КАЗАНИ

Комплекс среднеэтажной многоквартирной жилой застройки по адресу: РТ, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, около с. Чебакса.

Площадь проектируемой территории составляет 80 га.

Общая площадь проектируемого жилищного фонда –359 412 кв.м.

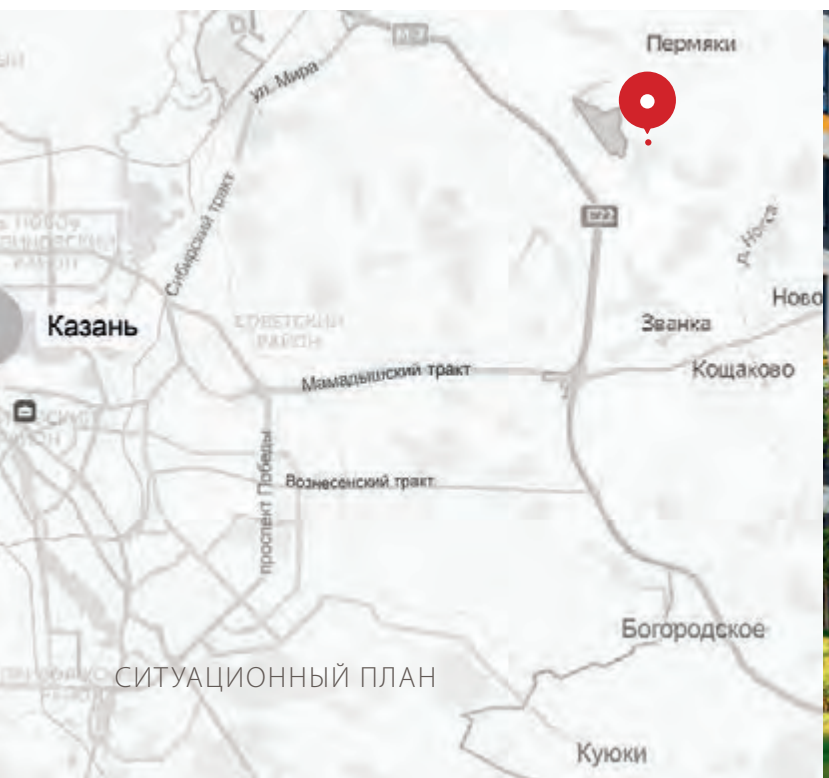
Для обслуживания населения планируемой жилой застройки предусмотрено размещение следующих объектов: трех ДДУ, одной школы.

Основная цель – создание благоприятной среды жизнедеятельности, обеспечение экологической безопасности, устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, создание современной комплексной городской среды. Участок находится на юго-востоке Высокогорского района в непосредственной близости от существующего села Чебакса. Въезд на территорию осуществляется с основной дороги М7. На территории предполагается жилая многоквартирная застройка домами нескольких типов. Зеленый каркас формируется озеленением палисадников, дворовых территорий, уличными посадками, озеленением центрального бульвара с различными функциональными общественными зонами.

Генеральный план (фрагмент) – зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный). Решение Совета Высокогорского муниципального района от 21.11.23 г. № 341.



РТ, Высокогорский МР, Высокогорское СП, Эстачи



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



359 412 м²

площадь жилищного фонда



3

детские сады

1

школа



80 ГА

КАЙМАРЫ ИЖС

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПРИГОРОДЕ КАЗАНИ



Поселок Каймары – это один из самых востребованных коттеджных поселков, который находится всего в 5 км от Казани.

Природа вокруг поселка пестрит живописными красками и красивейшими ландшафтами. Большой смешанный лес и озеро, находящиеся в шаговой доступности от массива, богаты ягодами, грибами и рыбой. Генпланом предусмотрено строительство развитой инфраструктуры: школы и детского сада, объектов обслуживания населения. До массива– асфальтированная дорога с качественным покрытием (трасса Казань-Уржум). Внутри массива дорога насыпная, щебеночная. В перспективе-асфальт.

Школа на 500 мест

3 детских сада на 80 мест

Объекты торговли, торговый комплекс, пожарное депо, банный комплекс.

1 400

домовладений

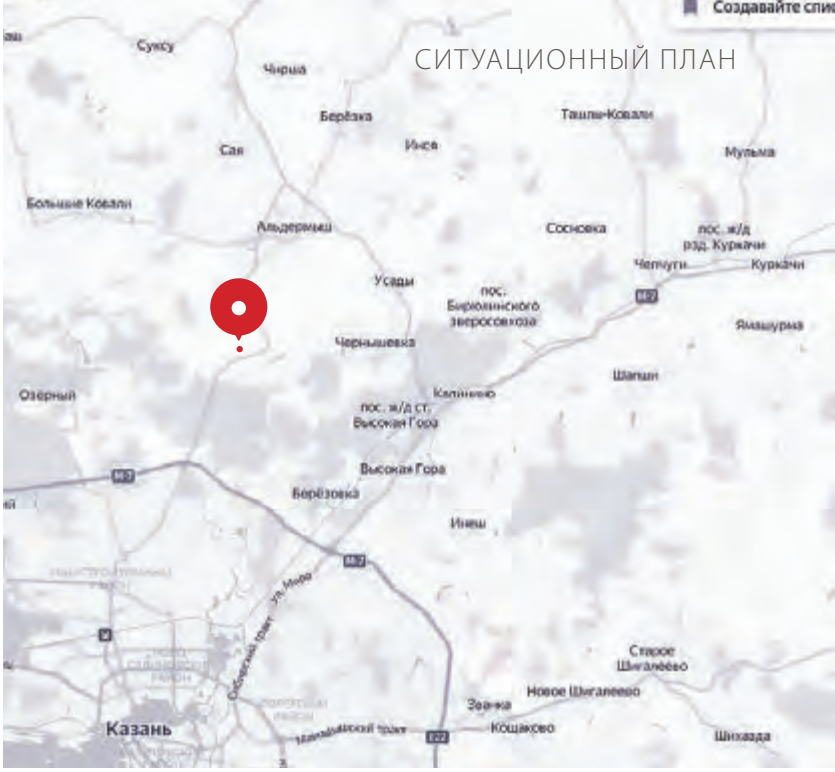
zemlya-rt.ru







СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



РТ, Высокогорский МР, Высокогорское СП, Каймары



352 ГА

ЛАИШЕВСКИЙ РАЙОН



Ильдус Зарипов, глава Лаишевского муниципального района Республики Татарстан

Лаишевский муниципальный район (площадь района составляет 2,074 тыс. кв. км) находится в западной части республики на месте слияния Волги и Камы, на берегу Куйбышевского водохранилища в 62 км к юго-востоку от Казани. Район граничит с Казанью, Пестречинским, Рыбно-Слободским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским, Камско-Устьинским, Алексеевским, Спасским районами.

Национальный состав района: русские составляют 56%, татары — 41 %, 3% — представители других национальностей. Постоянно проживает порядка 55 тысяч человек, из которых в городских условиях проживают около 15% населения района.

В состав муниципального образования входят 23 сельских и 1 городское поселения.

Лаишевский район – пятое по территории административное образование в составе Республики Татарстан - богат своей историей, знаменитыми людьми, культурой и благодатной природой.

Город Лаишев основали как город-крепость в 1557 году. Он служил для защиты переправы через Каму от нападений ногайцев и марийцев. Первыми жителями города были стрельцы, пушкари и прочие военнослужащие. Стена Лаишевского острога протяжённостью около 500 метров имела 6 башен и 582 бойницы.

В 1708 году Лаишево значился пригородом Казанской губернии, в 1781-м он получил статус уездного города и стал четвёртым по величине в Казанской губернии. После этого в город потянулись на заработки со всего Лаишевского уезда, начала развиваться экономика, строились административные здания. С начала XIX века в Лаишево проходили Железные ярмарки, где продавали чугун, железо и изделия из металлов.

Основу высокой рекреационной привлекательности района формируют и естественные природные активы, и объекты исторического наследия.

Дорога в Лаишево проходит по Оренбургскому тракту, мимо мест, связанных с жизнью российского поэта и государственного деятеля екатерининской эпохи Гавриила Романовича Державина и его семьи: Сокуры, Егорьево, Державино. В Лашевском уезде находилось имение Паново (Пановка), в котором в 1841-1846 гг. проводили лето братья Толстые.





На территории района находится Волжско-Камский государственный заповедник. Леса заповедника относятся к лесам первой группы с особым режимом ведения лесного хозяйства. Помимо этого ценным природным ресурсом района, выгодно отличающим его туристско-рекреационный потенциал от потенциалов других районов Татарстана, является удачное географическое расположение на живописных берегах рек Волги, Камы и Меши, протекающих по территории района и Куйбышевского водохранилища.

Экономика района также разнообразна, здесь располагается кластер электротехнической промышленности – 25% всей выручки генерируют ООО «ДжиДиСиСервис», «ICL Техно» и «ICL Софт» (заводы промышленной электроники и компьютерного оборудования). Более 16% выручки генерируют предприятия, связанные с Международным аэропортом ООО «Авиасервис». Также достаточно развит агропромышленный комплекс. Конкурентными преимуществами Лаишевского района являются: активный рост промышленного производства, высокий производственно-инновационный потенциал (вторая площадка ОЭЗ «Иннополис»), транспортно-логистическая направленность (расположение вблизи международного транспортного коридора «Европа – Западный Китай»).

Основные направления развития:

– строительство светотехнического профессионального кластера (ООО «ТД «Ферекс»);

– развитие инновационного кластера с предпочтительной специализацией на точном машиностроении, приборостроении, радиоэлектронике, выпуске медицинского оборудования, производственно-логистического кластера на базе логистического технопарка ООО «ИнПарк-Казань» и производственно-логистического комплекса IEK GROUP; развитие кластера АПК и туризма: строительство рыбоводного комплекса «Биосфера-Фиш»; строительство термального комплекса, туристического этнокомплекса «Маленькая Якутия»; туристско-рекреационного кластера «Лаишево».



В Лаишевском районе располагается кластер электротехнической промышленности и производства компьютерного оборудования в рамках проекта технополиса «Смарт-Сити Казань». Блок предприятий связан с международным аэропортом «Казань».

Лаишевский район может стать площадкой как для развития существующих промышленных направлений (производство компьютеров, электрического оборудования), так и для освоения перспективных и новых для района (или слабо развитых в агломерации) отраслей специализации. Например, химической промышленности (бытовая химия, сырье для упаковочной бумаги и пищевой промышленности, производство оптических волокон, химическое сырье, используемое в строительной отрасли и др.).

Предложения по отраслевой специализации включают:

- *Машиностроение (станкостроение, судостроение, самолетостроение)*
- *Химическая промышленность (производство пластмассовых и резинотехнических изделий, бытовая химия, фармацевтическое производство)*
- *Пищевая промышленность*
- *Легкая промышленность*
- *Производство строительных материалов*
- *Деревообработка, производство мебели, производство упаковки, полиграфия*
- *Индустрия гостеприимства (туризм)*
- *Логистика*
- *Торговля*
- *Производство электротехнических изделий и оборудования*
- *АПК, сельское хозяйство*
- *Приборостроение, производство компьютеров*
- *Производство биогаза*

КАИПЫ ИЖС

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПРИГОРОДЕ КАЗАНИ



Проектируемая территория находится в границах населенного пункта Каипы Егорьевского сельского поселения Лаишевского муниципального района Республики Татарстан и представлена тремя площадками, различными по площади и конфигурации, расположенными на определенном расстоянии друг от друга.

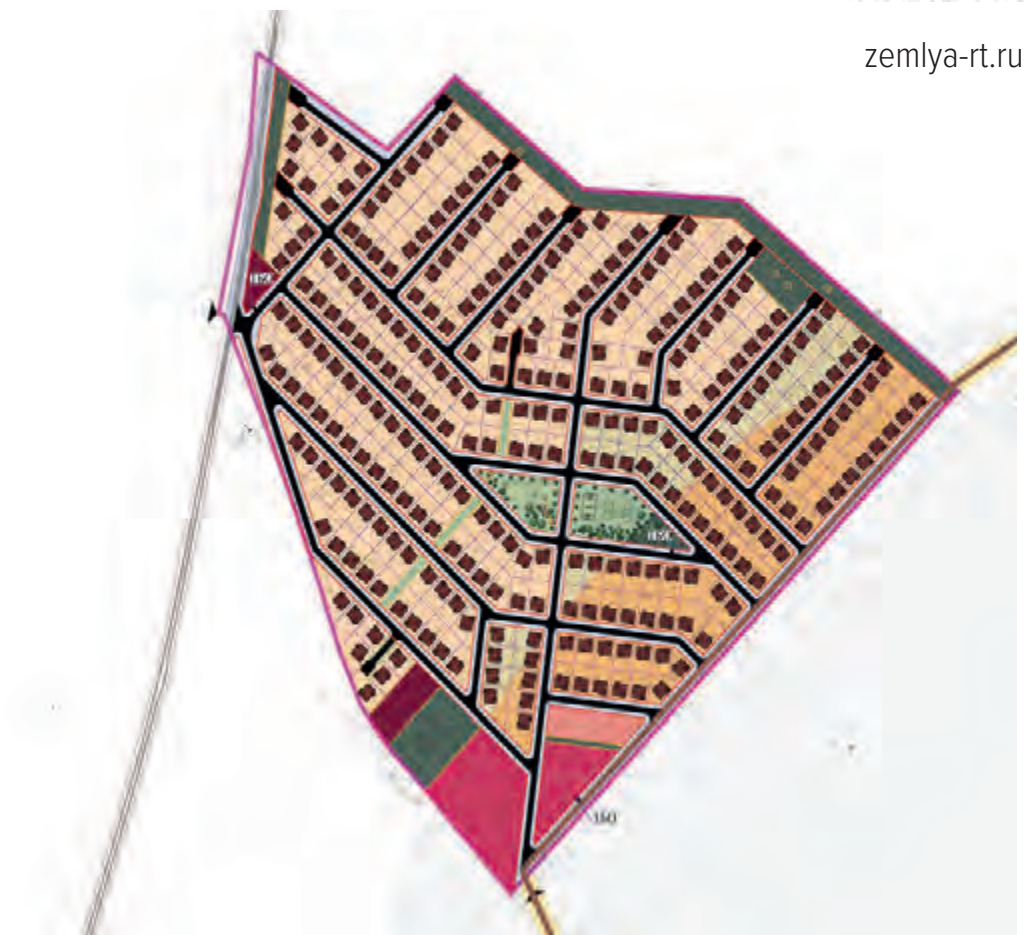
Одной из значимых экономико-географических особенностей Егорьевского сельского поселения является его близкое расположение относительно г. Казани (расстояние от центра поселения д. Каипы до г. Казани составляет 15 км).

Общая площадь территории в границах проекта планировки составляет 122,28 га.

Численность населения планируемых индивидуальных жилых домов ориентировочно составляет 3203 чел.

Дошкольная образовательная организация, общеобразовательная организация, поликлиника, объекты розничной торговли и общественного питания, спортивный манеж.

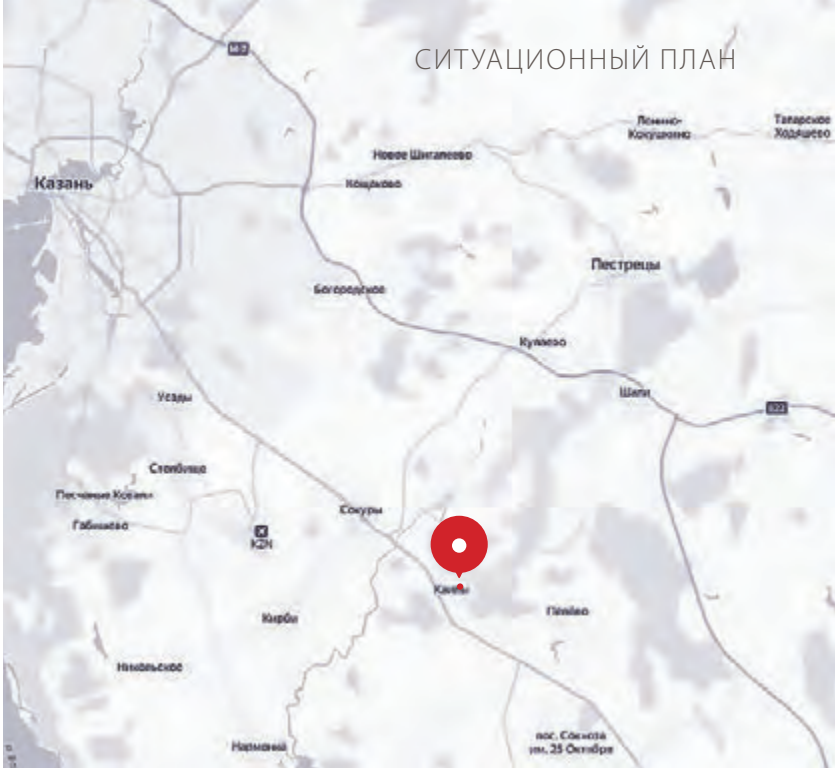
zemlya-rt.ru







СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



РТ, Лаишевский МР, Каипы

3 203

население



122 ГА

ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ РАЙОН



Евгений Варакин,
и.о. руководителя
Исполнительного
комитета
Верхнеуслонского
муниципального района
Республики Татарстан

Верхнеуслонский муниципальный район (площадь района составляет 130 300 тыс. га или 130,3 кв. км) находится в северо-восточной части Приволжской возвышенности, на правобережье Волги, в месте её слияния со Свиягой и Сулицей. На севере и северо-западе район граничит с Зеленодольским, на юге и юго-западе — с Камско-Устьинским, Апастовским и Кайбицким районами, на востоке через водораздел реки Волга — с Лаишевским районом Татарстана и Кировским районом Казани. Таким образом, Верхнеуслонский район входит в ближайшую к столице зону Казанской агломерации.

Национальный состав района: русские составляют 64,8 % населения, татары — 25,6 %, чуваши — 4,3 %. Постоянно проживают порядка 25-26 тысяч человек, в весенне-летний сезон — до 100-110 тысяч.

В состав муниципального образования входят 74 населённых пункта, которые объединены в 19 сельских и 1 городское (Иннополис) поселений.

Верхнеуслонский район в сельскохозяйственном отношении является крупным. По состоянию на 01.01.2024 года площадь сельхозугодий составляет здесь 69 564 га, в том числе пашня 54 тыс. га. В 2023 году площадь посевов составила 31 825,2 га, в том числе: зерновые 12551,2 га (урожайность 27,2 ц/га), масличные 12322 га (урожайность 13,9 ц/га), кормовые культуры 6824га. Несмотря на то, что бонитет почвы низкий, сельхозтоваропроизводители района за счет применения современных технологий в возделывании сельскохозяйственных культур достигают высоких урожаев. Урожайность некоторых зерновых культур достигла 49 цн/га. Основой высоких урожаев является применение минеральных удобрений и листовая подкормка многокомпонентными препаратами.

На фермах района произведено 15594,3 тонн молока (122% к 2022 году). Средний надой на одну корову по району — 6028 кг. Основными кормовыми культурами являются многолетние травы и кукуруза. Также имеются пастбища в достаточном количестве.

Фермерские хозяйства района развивают молочное и мясное животноводство (КРС), птицеводство (мясное), овцеводство, тепличное производство овощей.

На территории района имеются сады на площади 122,6 га, в том числе яблони 81,8 га, слива 1,0 га, вишня 2,0 га, малина 5,0 га, смородина 7,0 га, черноплодная рябина 19 га, груша 4 га, земляника 2,8 га. Имеется фруктохранилище на 1000 тонн.

Промышленность в Верхнеуслонском районе представлена двумя кирпичными заводами, комбинатом хлебопродуктов, карьером по добыче щебня и известковой муки, молочным заводом. Успешно работает предприятие АО «Таткрахмалпатока» по производству концентрата квасного сусла (годовой объем производства 9 тыс. тонн) и пивного солода (годовой объем 6 тыс. тонн).

На промплощадке у Н.Моркваш функционируют рыбозавод, филиалы вертолетного завода и завода холодильников, организовано производство катеров, изделий для нефтяной промышленности, логистический центр. Общее число работающих составляет 6,6 тыс. человек.

На территории района имеются в большом количестве пчелопасеки. В основном они расположены в личных подсобных хозяйствах и стационарных пасеках. Продукция пчеловодства реализуется населению и на ярмарках.

Крупным населенным пунктом района является город Иннополис. Он расположен в месте слияния двух рек — Волги и Свияги. Это первый российский город для ИТ-специалистов и ученых.

9 июня 2012 года Премьер-министр Российской Федерации Дмитрий Медведев вместе с Президентом Республики Татарстан Рустамом Минниханом и министром связи и массовых коммуникаций РФ Николаем Никифоровым заложили капсулу с посланием будущим жителям на стартовой площадке строительства города. Через три года, **9 июня 2015 года, был дан официальный старт жизни нового города**.

Сегодня в Иннополисе ежедневно находятся более 7 тысяч человек (около 5 тысяч человек проживают постоянно).

Разработкой мастер-плана Иннополиса руководил Лиу Тай Кер, генеральный планировщик департамента по перепланировке Сингапура.

Иннополис стал точкой притяжения в Республику Татарстан молодых талантов со всей страны и зарубежья. **68% жителей переехали из других регионов Российской Федерации**, а 6% – иностранные граждане.

Одним из главных показателей работы мэрии является **индекс счастья жителей**. Его мы определяем два раза в год с помощью социологического опроса по методике ВЦИОМ. Благодаря опросу мэрия может составить портрет жителя, изучать мнение населения, выделяя проблемные сферы и точки развития города. Последние данные говорят, что индекс счастья в Иннополисе **86,4 пункта** (на 18 пунктов выше, чем в среднем по России).

Важный экономический показатель: среднемесячная заработная плата в Иннополисе составляет более 140 тысяч рублей в месяц.

Четыре основополагающие сущности города Иннополис:

1) Университет Иннополис

2) ОЭЗ «Иннополис»

3) Современная городская среда

4) Территория инноваций

Университет Иннополис является фундаментом инновационного развития города. Сегодня в Университете обучаются 1239 студентов из 35 стран. В 2023 году в Университете Иннополис построили и открыли три жилых корпуса. Это позволит почти в два раза увеличить количество студентов в ИТ-вузе.

Особая экономическая зона «Иннополис» – центр деловой активности города. Сегодня в городе будущего зарегистрировано 333 ИТ-компании. Все они сосредоточены в Особой экономической зоне «Иннополис», которая в 2024 году нацелена на развитие промышленных площадок, реализацию высокотехнологичных производств и облачной инфраструктуры. Так, в начале года состоится ввод в эксплуатацию Центра обработки данных «Иннополис» резидента «Атомдата-Иннополис». Это будет крупнейший ЦОД в Поволжье, отвечающий высоким требованиям к технологическому оснащению в области организации дата-центров.

Мэрией Иннополиса создана система быстрой обратной связи че-





рез цифровые сервисы: телеграм, консьерж-сервис – уникальный сервис заботы, на связи 24/7 по любым вопросам жителей Иннополиса, также есть виртуальный помощник бот «Инна». С помощью бота можно получить информацию о городской инфраструктуре и сервисах, о расписании автобусов и местоположении их на маршруте Иннополис-Казань-Иннополис. В 2023 году в сервисе появилась новая функция – отслеживать загруженность автобусов.

Иннополис — площадка для тестирования новых технологий и сервисов. В 2018 года компания «Яндекс» запустила в Иннополисе первое роботакси. За все время тестирования они совершили более 70 тысяч поездок и преодолели более 1 миллиона километров. Еду в Иннополисе доставляют роботы-доставщики. Активно развивается аэрологистика — в 2024 году правительство РФ приняло ЭПР по беспилотникам для Иннополиса. Это означает, что Иннополис станет первой в России площадкой для тестирования аэродронов в городской среде. Будут протестированы беспилотники с максимальной взлетной массой 30 кг для выполнения воздушных работ и перевозки грузов. Испытания начнутся уже в этом году. Регулировка движения дронов будет реализована на базе цифровой UTM платформы AVTM. Теперь в Иннополисе будут использоваться все типы беспилотников: роботакси, роботы-курьеры и летательные аппараты.

Иннополис признан лучшим по качеству городской среды среди малых городов России четвертый год подряд. На сегодняшний день в городе есть вся необходимая социальная инфраструктура: детские сады, школа, ИТ-лицей, больница, городские пространства.

Городское благоустройство можно охарактеризовать следующими пунктами:

Концепция 15-минутного города: основные инфраструктурные объекты города располагаются в пешей доступности.

Единая велосипедная сеть. Наш город уникален наличием единой связной велоинфраструктуры. Общая длина велодорожек – 9 км. В Иннополисе очень активно используют велосипеды и самокаты. По городу создано около 400 парковочных мест для велосипедов.

Умные дома: вход по отпечатку пальца, умные счетчики и домофоны

Новые объекты появляются на основе обратной связи с жителями (примеры: городское пространство «Артспейс», площадка для выгула собак, барбекю-зона, велопарковки во дворах, скейтпарк).

ПЛАНЫ НА 2024

Большие инфраструктурные объекты на финальной стадии строительства: два новых технопарка на 4 000 рабочих мест, крупнейший в Поволжье дата-центр «Росэнергоатома», жилой комплекс «Квартал Ю», вторая очередь жилого комплекса таунхаусов «Зион» и роботизированный гостиничный комплекс.

Жилая инфраструктура:

Строятся 23 таунхауса в «Зион-2» и новый жилой микрорайон «Квартал Ю». Завершено строительство первой очереди квартир в комплексе «Ю» – три дома на 275 квартир.

В 2024 году Иннополис станет площадкой крупных федеральных и региональных мероприятиях, среди которых БРИКС и международный турнир по спортивному программированию. Эти и другие события привлекут в город новый поток туристов. Поэтому запланирован запуск туристско-информационного центра города



Иннополис, задачей которого будет являться организация туристической деятельности компаний (в т. ч. аккредитация и их обучение).

Район имеет достаточно развитую сеть дорог с твердым покрытием, они проложены к каждому селу. Через район проходят две федеральные трассы: «М-7 „Волга“ «Москва — Н. Новгород — Казань — Уфа» и Р-241 «Казань — Буинск-Ульяновск». Другие важные автодороги: Р-241 — Верхний Услон, Уланово (Р-241) — Большие Кайбицы, Октябрьский (Р-241) — Камское Устье. Через район пройдёт платная автомагистраль М12 «Восток» Москва — Казань — Екатеринбург, которая станет частью международного транспортного коридора «Европа — Западный Китай».

Лесной фонд района составляет 23 тыс. га и представлен широколиственными породами деревьев, среди которых преобладает дуб.

Территория Верхнеуслонского района богата водными ресурсами: Волга, Свияга, озера, 180 родников, в числе которых знаменитые «Кураловские родники».

Значительное число исторических, религиозных и природных объектов, близость района к Казани позволяют развивать здесь туризм. Весь Верхнеуслонский район разделен на 4 важные туристско-рекреационные зоны: Верхнеуслонская, Введенско-Слободская, Шеланговская и Соболевская; по территории района запроектировано 9 туристских маршрутов.

Неотъемлемой частью исторического облика района являются объекты культурного наследия федерального значения - это Комплекс сооружений Макарьевой пустыни: собор Вознесения 1829 года, колокольня 1839 года и 62 архимандритский корпус 1886 года. Также на территории района расположено около 15 объектов культурного наследия республиканского значения, 24 памятника археологии, истории и архитектуры.

Кроме того, по территории Верхнеуслонского района разработан треккинг-маршрут, который проходит через живописные места Верхнего Услона и Печищ: гора Соколка, карстовое озеро. Общая протяжённость маршрута составляет 5,7 километров.

Сооружение моста в районе пункта «Гребени» позволит усилить связи Верхнеуслонского муниципального района с ГО Казань и Лаишевским районом, что будет способствовать более активному развитию правобережной части казанской агломерации, ее полицентричному характеру.









ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ РАЙОН

НОВЫЕ ПЕЧИЩИ

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПРИГОРОДЕ КАЗАНИ

Площадь территории – 77,98 га

Количество домовладений – 756

Численность населения – 3 938 чел.

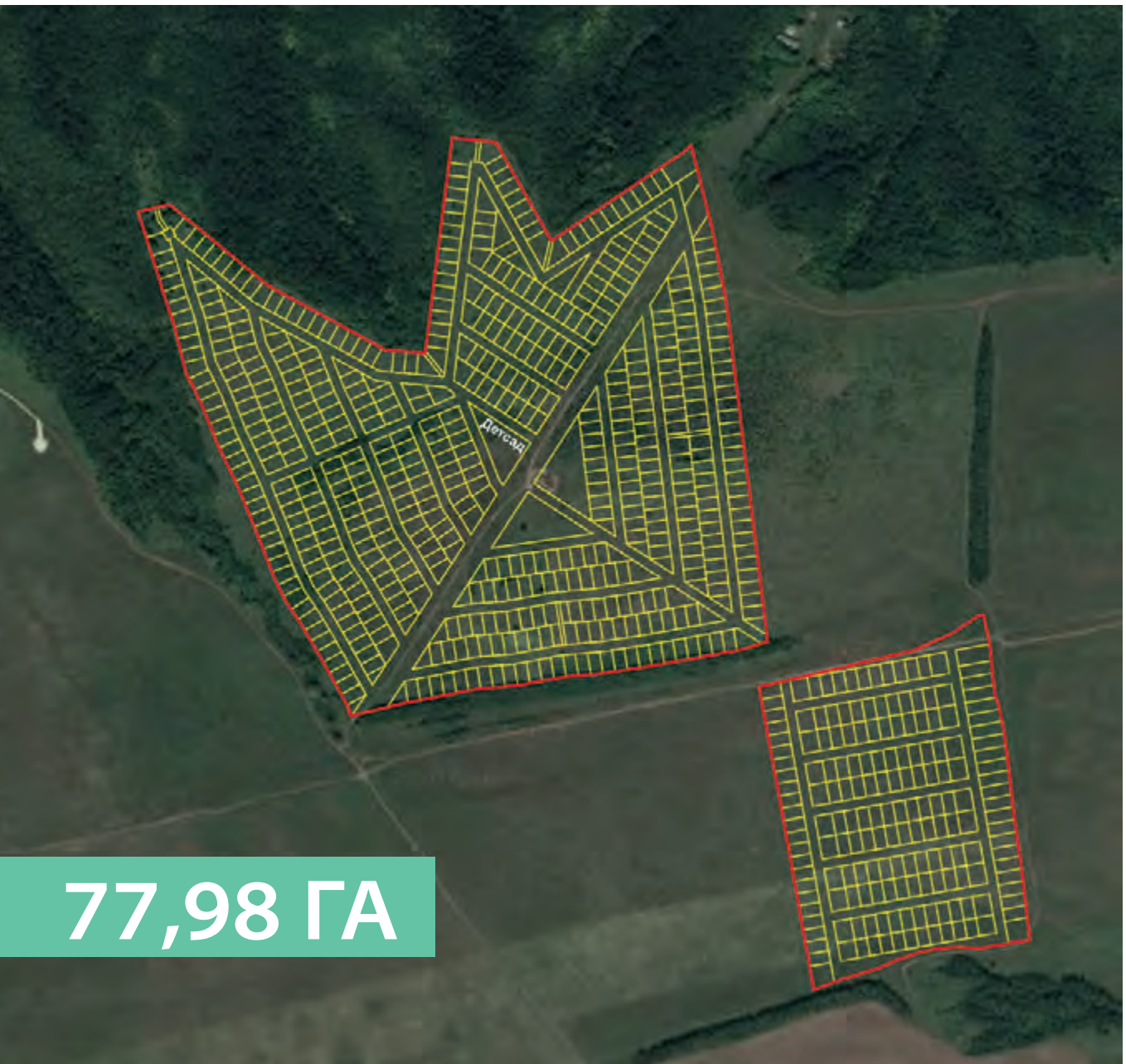
Общая площадь жилья – 113 400 кв.м

Расчетное количество мест в детском саду – 164

Расчетное количество мест в школе – 245



РТ, Верхнеуслонский МР,



МОРКВАШИ

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПРИГОРОДЕ КАЗАНИ

Площадь территории – 76,83 га

Количество домовладений – 383

Численность населения – 1 995 чел.

Общая площадь жилья – 57 450 кв.м

Расчетное количество мест в детском саду – 83

Расчетное количество мест в школе – 124



ПЕСТРЕЧИНСКИЙ РАЙОН



Раис Сулейманов, руководитель Исполнительного комитета Пестречинского муниципального района Республики Татарстан

– Какие ключевые планируемые точки роста и развития района в перспективе срока реализации мастер-плана, то есть к 2050 году? Где будет активно развиваться жилая застройка, создаваться производственно-складские объекты?

– Создание производственно-складских объектов планируется на территории Кощаковского, Богородского, Шигалеевского, Шалинского, Кулаевского сельских поселений. Для инвесторов преимуществами создания производственно-складских объектов являются расположение непосредственно вблизи федеральной трассы М-7, а также близость к инженерным коммуникациям. Поэтому точками роста и развития района является подготовка земельных участков для инвесторов в долгосрочной перспективе.

– С какими сложностями район сталкивается при реализации задач экономического развития? Есть ли проблема маятниковой миграции в Казань и обратно?

– Ограниченное количество земельных участков вблизи существующей инженерной и транспортной инфраструктуры для реализации инвестиционных проектов.

В связи с расположением района вблизи г.Казань имеется проблема маятниковой миграции. В целях снижения маятниковой миграции перед районом стоит задача – создание рабочих мест вблизи строящихся жилых комплексов.

– Рекреационный потенциал: за счет чего формируется туристическая привлекательность района?

– В Пестречинском районе развивается сфера загородного и природного туризма и отдыха - функционируют 5 глэмпингов.

Туристическая привлекательность района формируется за счет Краеведческого музея Пестречинского района, Государственного историко-культурного музея-заповедника Ленино-Кокушкино, музея Героя Советского Союза им. П.М. Гаврилова в д.Альвидино, музея кряшен в с.Кряш-Серда с изучением быта, национальной культуры кряшен, реки Меши (участок реки в Пестрецах - глубокий протяженный желоб корытообразного профиля с крутыми глинистыми берегами), лесного массива, родника в с.Аркатово. А также за счет отсутствия предприятий, негативно влияющих на экологию.

– Какие основные достопримечательности района, объекты культурного наследия, в том числе требующие восстановления? Планируется ли создание вокруг них объектов туризма и отдыха?

– Достопримечательности района, объекты культурного наследия: Краеведческий музей Пестречинского района, Государственный историко-культурный музей-заповедник Ленино-Кокушкино, музей Героя Советского Союза им. П.М. Гаврилова в д.Альвидино, музей кряшен в с. Кряш-Серда с изучением быта, национальной культуры кряшен, река Меша (участок реки в Пестрецах – глубокий протяженный желоб корытообразного профиля с крутыми глинистыми берегами), родник в с.Аркатово.

• На сегодняшний день идет реставрация Государственного историко- культурного музея-заповедника Ленино-Кокушкино

• Создание объектов туризма вокруг музея кряшен

• Проведение всероссийского фестиваля «Скорлупино»

• Проведение военно-патриотического фестиваля «Элбэдэн» вблизи музея Героя Советского Союза им. П.М. Гаврилова в д.Альвидино

– Какие еще планы и перспективные проекты будут реализованы на территории района?

– В с. Шали инвестором ООО «М-7 Девелопмент» ведется реализация проекта «Индустриальный парк «М-7 Шали» на площади 34 га. Индустриальный парк планирует разместит не менее 50 резидентов. В этом году они планируют приступить к строительству производственно- складских корпусов.

В с. Старое Шигалеево идет реализация «Промышленного парка

«Белуга» на земельном участке общей площадью 17,5 га. Индустриальный парк разместит 20 резидентов. В данный момент на территории парка ведется строительство производственных зданий и подведение инженерных коммуникаций.

В Кощаковском сельском поселении инвесторы ведут реализацию следующих проектов:

• завод по производству электродвигателей, электрогенераторов и трансформаторов

• производство мебели

• завод по производству дизельных генераторов

• завод по производству когенерационных мини теплоэлектростанций

• производство железобетонных изделий

• фулфилмент центр

• производство кондитерских изделий.

Туристическая привлекательность района.

В настоящее время туризм является одним из важных направлений, влияющих на рост экономики, в том числе на развитие таких сфер экономической деятельности, как услуги туристских компаний, коллективные средства размещения, транспорт, связь, торговля, производство сувенирной и иной продукции, питание, сельское хозяйство, строительство и другие отрасли, тем самым выступая катализатором социально-экономического развития.

Развитие внутреннего туризма становится актуальной задачей и одним из инструментов оздоровления нации.

В качестве приоритетных видов туризма, развивающихся на территории района, можно выделить такие виды, как оздоровительный, культурно-познавательный, событийный, бизнес-туризм, экологический, этнический и паломнический. Перспективными видами туризма являются сельский, паломнический и социальный. Указанные виды сегментов туристского рынка требуют особого и всестороннего подхода, применяемого в организации туристского рынка, в контексте учета требований, выдвигаемых различными социальными группами.

Наиболее действенным способом решения выявленных проблем и повышения эффективности использования ресурсного потенциала туризма является применение программно-целевого метода и механизмов муниципально-частного партнерства.

Объекты культурного наследия района

1. Смоленская церковь, 1746 г. – с.Аркатово-Надеждинское – открыта, есть постоянные посетители и прихожане

2. Таутерменский надгробный памятник – Янцеварское с/п

3. Дом, где в 1888-1889 гг. жила семья Ульяновых – с.Ленино-Кокушкино, Ленино-Кокушкинское с/п

4. Здание церкви в селе Черемышево, в которой в 1863 году венчались родители Владимира Ильича Ленина – Ленино-Кокушкинское с/п

5. Могила Ардашевой-Пономаревой Любови Александровны – село Черемышево, кладбище, Ленино-Кокушкинское с/п

6. Мечеть, 1895 г. – с.Шали, Шалинское с/п

7. Церковь Вознесения, 1760г. –Елагино, Белкинское с/п

8. Церковь Благовещенская, 1741 –Казыли, Отар-Дубровское с/п

9. Усадьба помещиков И.Д.Макарова и В.Ф.Желтухина, XVIII век –Тогашево, Кулаевское с/п

10. Бюст Героя Советского Союза П.М.Гаврилова, 1980 г. – д.Конь, Конское с/п

11. Памятник Герою Советского Союза В.И.Осипову, 1967 г. – д.Б.Бутырки, Ленино-Кокушкинское с/п

12. Купеческий дом помещика Еремеева – с.Пановка, Пановское с/п

13. Церковь Успенская, 1883 г. – с.Богородское, Богородское с/п

14. Церковь Троицкая, 1904 г. –Верхние Девлизери, Екатериновское с/п

15. Церковь Происхождения честных древ креста Господня, 1757-1763 г. – с.Кулаево, Кулаевское с/п

16. Церковь Преображенская, 1774г., 1882г., 1910г. – Русская Серда, Крящ-Сердинское с/п

17. Церковь Иоанно-Предтеченская,1763 г. – Селенгуши- Читинское с/п

18. Церковь Покровская, 1787 г. –Тогашево-Кулаесвское с/п

19. Читинское кладбище – Читинское с/п, утрачено

20. Пановский надгробный камень – Пановское с/п

21. Здание школы, 1914 г.– Пестречинское с/п, ныне здание краеведческого музея

Планы сохранения объектов культурного наследия и привлечение в них туристического потока

1. Маршрут: Казань–Ленино-Кокушкино–Аркатово

Село Ленино-Кокушкино широко известно за пределами Татарстана. С ним связаны детские и юношеские годы Владимира Ильича Ленина, оно же является местом его первой ссылки. В 1939 году здесь был открыт музей Ленина. Восстановлен мемориальный парк и одноэтажный деревянный флигель. К этой деревушке на берегу Ушни семья Ульяновых была сильно привязана и старалась все свободное время проводить здесь. Сейчас Государственный историко-культурный музей заповедник «Ленино-Кокушкино» ориентируется не только на революционную деятельность Ленина, но и рассматривается с историко-культурной точки зрения, как усадьба дворянина Александра Дмитриевича Бланка. Гостей ждут незабываемые впечатления от этого живописного места.

Мы предлагаем гостям посетить Смоленско-Богородицкую церковь, построенную в 1746 году на средства помещика Демьяна Аркатова. Храмовая икона Смоленской Божией матери, находящаяся здесь с начала XIX века, почиталась местным населением как чудотворная. Церковь эта не закрывалась даже в самые тяжелые для страны времена. Рядом с церковью находится святой источник, куда за целебной освященной водой приезжают со всех уголков Республики Татарстан.

2. Маршрут: Казань–Пестрецы–Альвидино–Крящ-Серда

Мы приглашаем вас в Пестречинский краеведческий музей, здание которого является памятником архитектуры Республиканского значения. Посетители музея увидят археологические находки, прикоснутся к доисторическим останкам мамонта и окаменевшим деревьям, окунутся в историческую эпоху XIX века с ее костюмами и предметами быта. Мы предлагаем нашим гостям увидеть старинный ткацкий станок в работе, а также Пестречинскую керамику, прославившую наши края еще в XIX веке далеко за пределами России. Мы покажем вам, какими богатствами славится наш край и живущий здесь народ.

30 июня 2010 года в 110-летний юбилей Героя Советского Союза легендарного защитника Брестской крепости Петра Михайловича Гаврилова на его исторической Родине в деревне Альвидино открыт мемориальный музей героя – единстаенный музей в России, посвященный одному Герою войны. В экспозиции музея представлены личные вещи героя, его документы, фотографии и переписка, а также экспозиция военного быта и быта кряшен деревни Альвидино конца XIX–начала XX века.

Краеведческий музей расположился в старинном двухэтажном здании, построенном местным купцом Максимовым в 1743 году. Музейные экспозиции размещены на двух этажах. На первом этаже музея представлены редкие экспонаты культуры и быта кряшен как этнической группы татар, оформлен дом кряшен в стиле XIX века. Один из залов представляет полную реконструкцию кряшенской избы с обилием текстиля: покрывал, занавесок, полотенец и женских костюмов. В другом зале представлены предметы хозяйственного назначения кряшенской семьи, ведущей натуральное хозяйство. В селе расположена новая церковь, построенная на средства мецената Мухина, выходца из села, а недалеко от музея протекает родник, воду из которого берут все в округе.

3. Маршрут: Казань–Пестрецы–Шали

В Пестрецах мы предлагаем нашим гостям посетить краеведческий музей, где можно изучить историю возникновения Пестречинского района.

Мы приглашаем их в село Шали – самое большое татарское село в Республике Татарстан – Родину Верховного муфтия, председателя духовного управления мусульман Европейской части России Равиля Гайнутдина. Здесь мы вам покажем памятник культовой архитектуры типичный образец набольшой сельской мечети в традициях народного творчества. Старинное здание мечети в архитектурном комплексе построено в 1895 году, а новая мечеть «Марзия» и медресе построены в 2005 году.

Всех гостей района и райцентра ждут незабываемые впечатления от Всероссийских соревнований по водному туризму, который ежегодно проводится на искусственном пороге реки Меши в райцентре Пестрецы.

Пестречинский район красив и многообразен. Здесь живут и работают люди, влюбленные в свой родной край. У нас богатая история, современное настоящее и прекрасное будущее. И мы хотим, чтобы все гости, приезжающие в наш район, полюбили его так же, как любим мы – пестречинцы.



ПЕЙЗАЖ С КРЕСТЬЯНАМИ

Кобель, Жан-Батист Старший
XVIII в.
Дерево, масло, 47,5x56 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2900

ПЕСТРЕЧИНСКИЙ РАЙОН

ИЛЬИНСКОЕ

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПРИГОРОДЕ КАЗАНИ

Площадь территории – 234,09 га

Количество домовладений – 1 290

Численность населения – 6 719 чел.

Общая площадь жилья – 193 500 кв.м

Расчетное количество мест детского сада – 279

Расчетное количество мест школы – 418



234,09 ГА

РЫБНАЯ СЛОБОДА

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПРИГОРОДЕ КАЗАНИ

Площадь территории – 203 га

Количество домовладений – 270

Детский сад, школа на 500 мест,
административно-торговый центр









Альбом инвесторов

2.6. ПРОЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ И ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

2.6.1. Производственно-складская и коммерческая застройка г.Казань

1. Производственно-логистический парк «Вертелевка»
2. Мамадышский тракт. 1 линия
3. Индустриальный парк «Восток»
4. Производственно-деловое ядро «Вознесенский тракт»
5. Общественно-деловое ядро «Яблоневые сады»
6. Общественно-деловое ядро «Новое Вознесение-2»

2.6.2. Производственно-складская и коммерческая застройка муниципальных районов

Зеленодольский район
Индустриальный парк «Большой Зеленодольск»

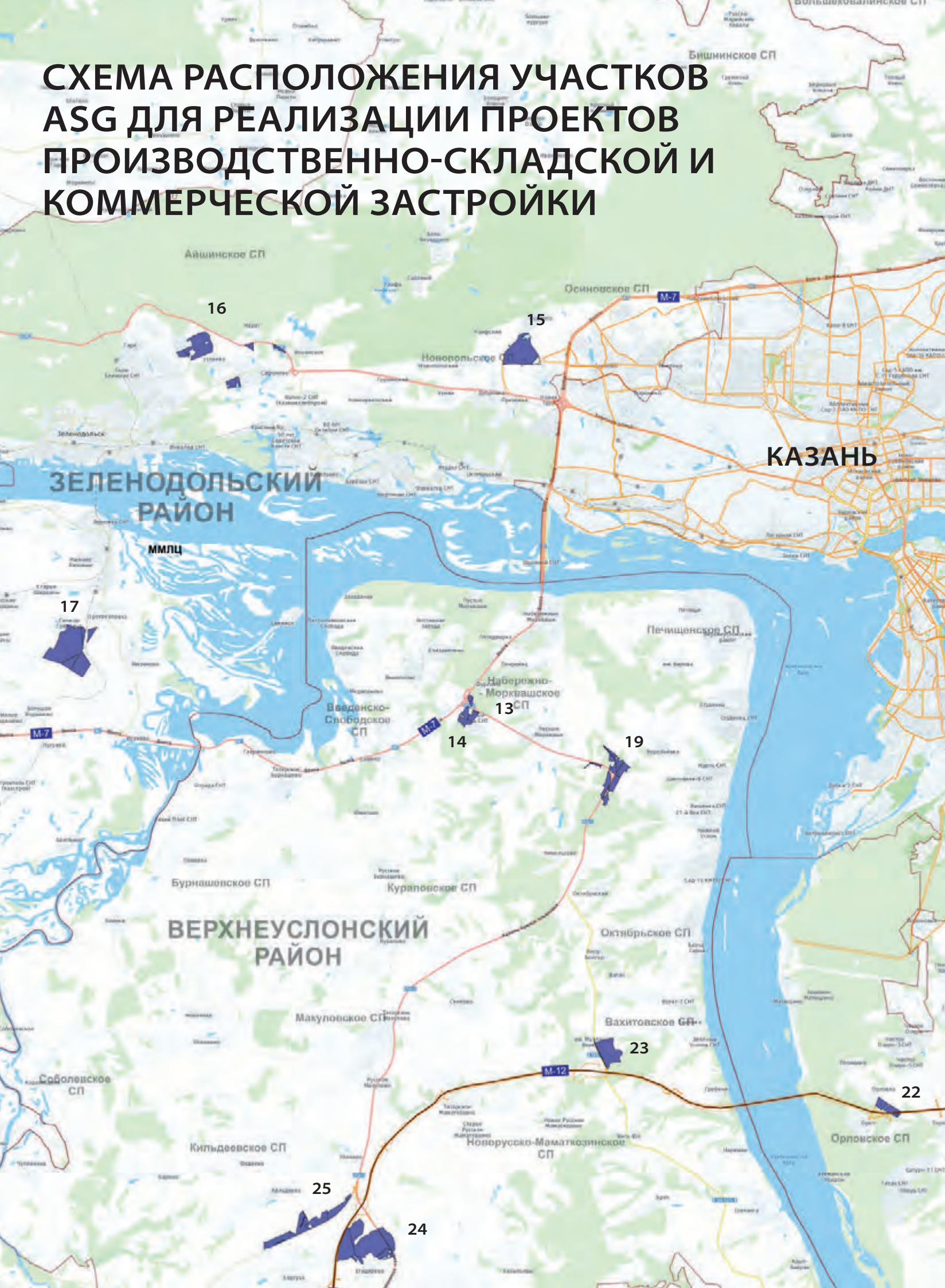
Высокогорский район
Индустриальный парк «Каймары-Север» 1-й этап

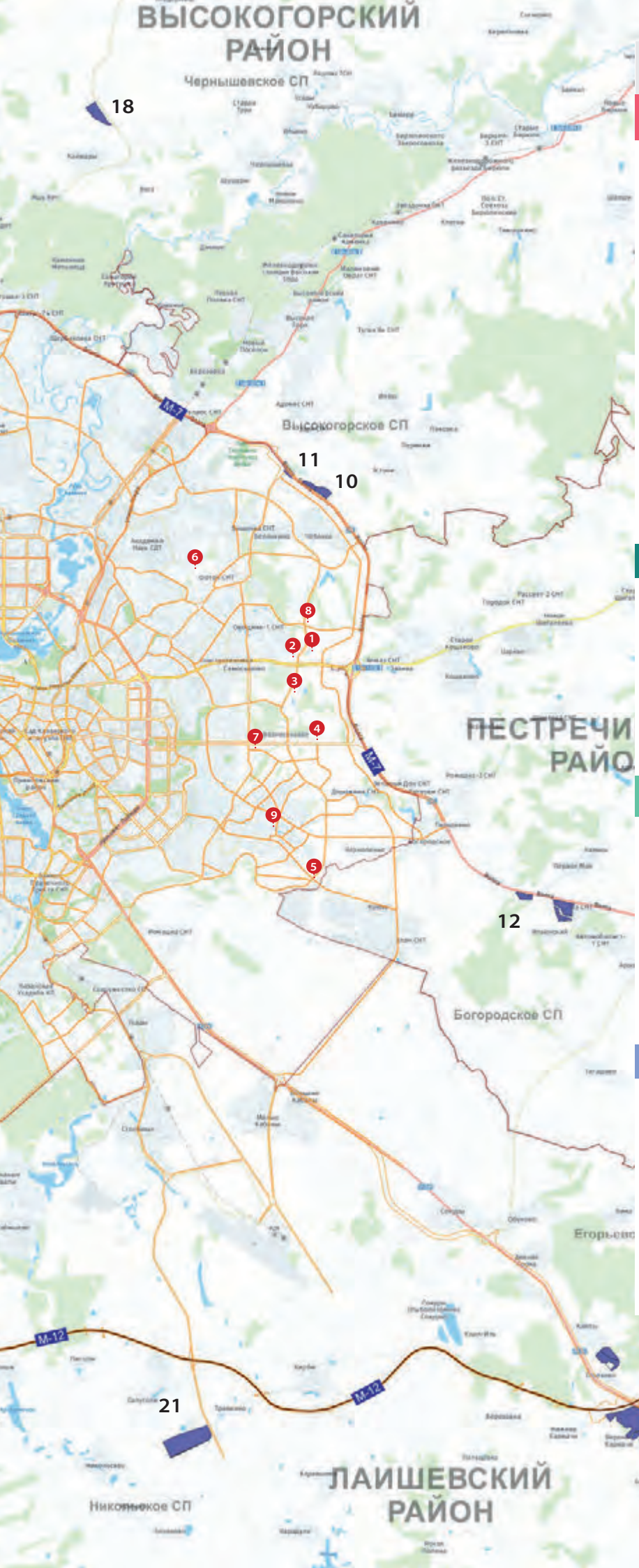
Лаишевский район
Индустриальный парк «М12 – Казань-Оренбург»
Индустриальный парк «М12 – Травкино»

Верхнеуслонский район
Индустриальный парк «Развязка М7 – Иннополис»

Пестречинский район
Индустриальный парк «М7 – Богородское»

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ УЧАСТКОВ ASG ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ





№п/п	Наименование территории	Площадь проекта, га
ПРОЕКТЫ НА ТЕРРИТОРИИ ВОСТОЧНОЙ ДУГИ В Г. КАЗАНЬ		
1	ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПАРК «ВЕРТЕЛЕВКА»	**44**
2	МАМАДЫШСКИЙ ТРАКТ КОММЕРЦИЯ	**4**
3	ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК ВОСТОК	**115,63**
4	ПРОИЗВОДСТВЕННО-ДЕЛОВОЕ ЯДРО ВОЗНЕСЕНСКИЙ ТРАКТ	**32,7**
5	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЕ ЯДРО ЯБЛОНЕВЫЕ САДЫ	**16,64**
6	ИЗУМРУДНАЯ ДОЛИНА	**0,6**
7	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЕ ЯДРО НОВОЕ ВОЗНЕСЕНИЕ-2	**11,45**
8	ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС ПРОЕЗД 29	**3,08**
9	БАЗА ОТДЫХА «САЛМАЧИ»	**1,57**
ПРОЕКТЫ ВДОЛЬ ТРАССЫ М7		
10	ПЕРВАЯ ЛИНИЯ М7-ЧЕБАКСА –1	**23,3**
11	ПЕРВАЯ ЛИНИЯ М7-ЧЕБАКСА –2	**3,1**
12	М7-БОГОРОДСКОЕ	**48,9**
13	ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК РАЗВЯЗКА М7 – ИННОПОЛИС	**13**
14	ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК ФУРСОВО	**38**
ПРОЕКТЫ В РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН		
15	ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК БОЛЬШОЙ ЗЕЛЕНОДОЛЬСК	**58**
16	ПРОМПАРК АЙША	**141,11**
17	ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК МИЗИНОВО	**273**
18	ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК КАЙМАРЫ – СЕВЕР	**29,4**
19	РАЗВЯЗКА КАЗАНЬ - УСЛОН – УЛЬЯНОВСК	**109,38**
ПРОЕКТЫ ВДОЛЬ ТРАССЫ М12		
20	ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК М12 - КАЗАНЬ-ОРЕНБУРГ	**333,3**
21	ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК М12 – ТРАВКИНО	**100**
22	ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК М12 – ОРЕЛ	**35,55**
23	ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК М12 - ВАХИТОВО	**89**
24	ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК М12 – КОРГУЗА	**267,37**
25	ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК КИЛЬДЕЕВО	**135,85**

РУСТАМ МИННИХАНОВ РАЗДЕЛЯЕТ ИДЕЮ ASG ПО СОЗДАНИЮ ПРОМЫШЛЕННОЙ ПЛОЩАДКИ МЕЖДУ ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОМ И КАЗАНЬЮ

02.08.2021 Статьи

ASG ЗАДАЕТ ТРЕНДЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СТОЛИЦЕ ТАТАРСТАНА, ПО ИТОГАМ ВЫСКАЗАННЫХ КОРПОРАЦИЕЙ АЛЕКСЕЙ СЕМИНА ПРЕДЛОЖЕНИЙ, В РЕСПУБЛИКЕ ЗАДУМАЛИСЬ О РАЗВИТИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН, ИДЕЮ ПОДДЕРЖАЛ ПРЕЗИДЕНТ ТАТАРСТАНА РУСТАМ МИННИХАНОВ. НАПОМНИМ, ЧТО РАЗВИТИЕ АГЛОМЕРАЦИЙ – ЭТО ГЛОБАЛЬНЫЙ МИРОВОЙ ТРЕНД ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ. ЭТО В СВОИХ ВЫСТУПЛЕНИЯХ РЕГУЛЯРНО ОТМЕЧАЕТ И ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР РФ МАРАТ ХУСНУЛЛИН.

– Строить только жилье, не создавая какие-то промышленные зоны, – неправильно. Вот эти вопросы надо рассмотреть. Например, между Казанью и Зеленодольском нужно создавать мощные промышленные зоны, – сказал Президент Татарстана РУСТАМ МИННИХАНОВ.

О том, что нужно создавать промышленные зоны между Казанью и близлежащими районами, обеспечивая людей рабочими местами, обсудили 30 июля 2021 года в КГАСУ на научно-проектном семинаре «Развитие агломераций и транспортной инфраструктуры РТ».

Президент Татарстана акцентировал внимание на том, что районы должны быть самодостаточными и местные жители должны находить работу на той территории, где живут, а не за ее пределами. **«В агломерациях необходимо создать инфраструктуру для комфортной жизни и работы. Нужны промплощадки, технопарки, индустриальные парки. Необходимо создать новые точки притяжения», – продолжил Рустам Минниханов.**

Также он отметил, что жилищное строительство должно сопровождаться развитием социальной инфраструктуры. И нельзя создавать социальную напряженность.

Об этом неоднократно говорил и эксперт в области недвижимости, директор по развитию территорий инвестиционной группы компаний ASG



Фотография: tatarstan.ru

РИНАТ АИСОВ, мнение, которого мы спросили и сегодня:

– Мы полностью согласны с Рустамом Нургалиевичем. К примеру, проект «Большой Зеленодольск» – хороший пример применения агломерационного подхода и развития казанской агломерации. Со своей стороны, мы видим возможность комплексного развития данной территории: во избежание излишней нагрузки на транспортные коридоры необходимо соблюсти баланс в зонировании производственных и жилых пространств. Самые важные задачи при проектировании и строительстве, которые необходимо решать, это создание социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры, создание локальных рабочих мест, то есть выработать решения, которые обеспечат комфортную среду для жизнедеятельности человека, и дадут возможность снизить стоимость жилья и уйти от маятниковой миграции «дом – работа». Таким образом, застройка может быть представлена объектами легкой промышленности, логистическими комплексами с учетом разветвленных транспортных потоков и примыкания к трассе М7, индивидуальной, многоквартирной застройкой, торгово-деловой зоной и объектами туризма и отдыха.

ASG завершила работу по разработке концепции освоения территории первой очереди в районе Новой Туры, включающей производственно-складскую застройку(технопарк) и жилую застройку, и в настоящее время прорабатываются вопросы обеспечения данной территории необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой. Но такую системную задачу можно решить только на принципах государственно-частного партнерства.

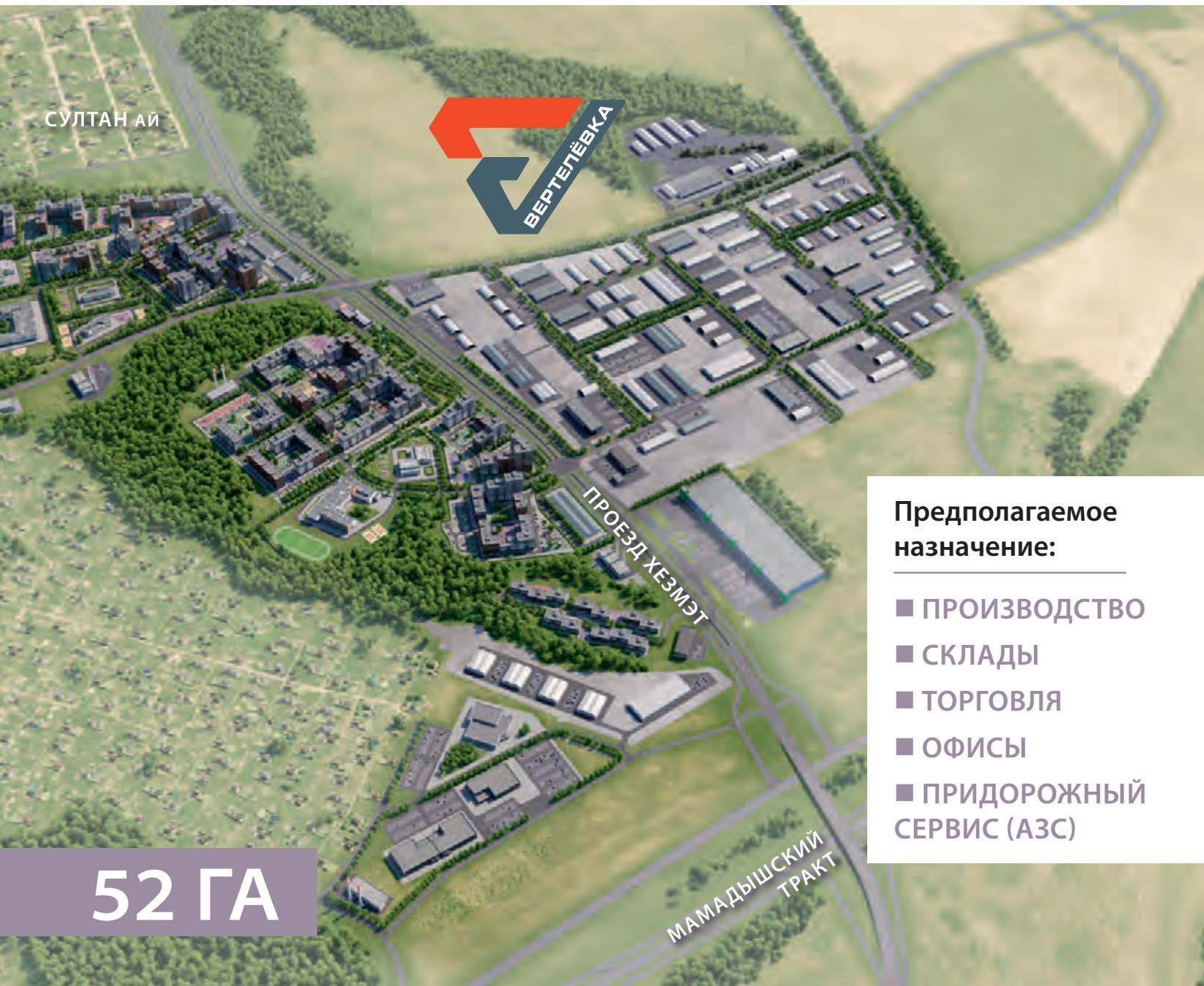
ВЕРТЕЛЕВКА

ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЛОГИСТИЧЕКИЙ ПАРК

vertelevka.ru

Логистический парк расположен в черте города Казани, вблизи основных транспортных развязок, что очень удобно для резидентов, вблизи автодорог Мамадышского тракта и М-7

от 0,35 га



Предполагаемое назначение:

- ПРОИЗВОДСТВО
- СКЛАДЫ
- ТОРГОВЛЯ
- ОФИСЫ
- ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (АЗС)

52 ГА

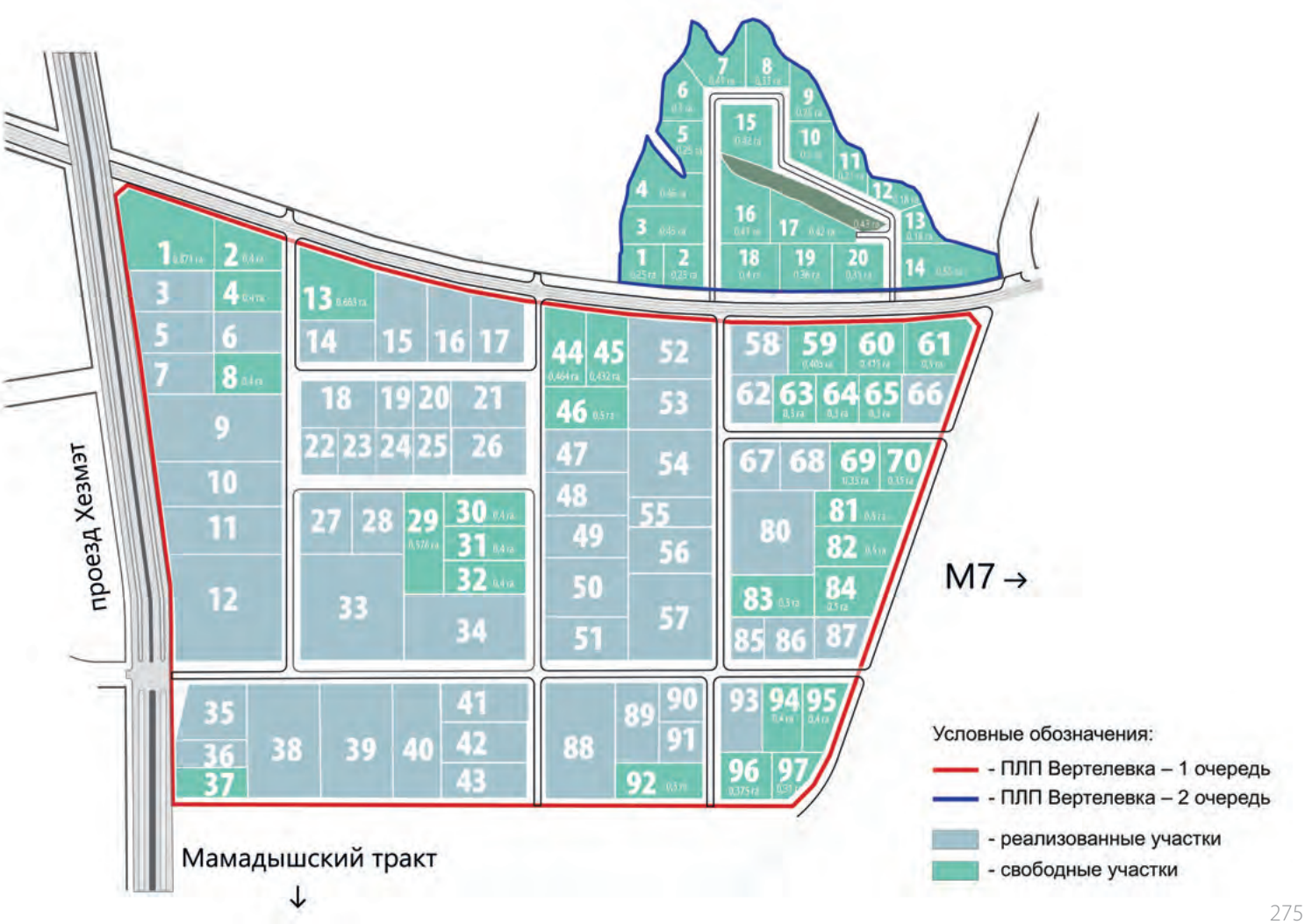


ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ

Парк «Вертелёвка» – территория? специально организованная для размещения новых производственно-складских помещений, расположенных на земельных участках, предназначенных для осуществления промышленной деятельности, обеспеченных всей необходимой инфраструктурой.

Основной задачей парка является создание наиболее благоприятных условий для развития современных и экономически эффективных производств. Созданы все условия для будущих инвесторов.

ПЛАН-КАРТА ТЕРРИТОРИИ



МАМАДЫШСКИЙ ТРАКТ. 1-Я ЛИНИЯ

land.m2-asg.ru

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ



Казань, Советский район, Вертелевка

от 2 га



КОНЦЕПЦИЯ

4 ГА

Предполагаемое назначение:

- ТОРГОВЛЯ
- ОФИСЫ
- ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (АЗС)
- ГОСТИНИЦЫ
- ПРОИЗВОДСТВО
- СКЛАДЫ

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

ВОСТОК

от 0,25 га

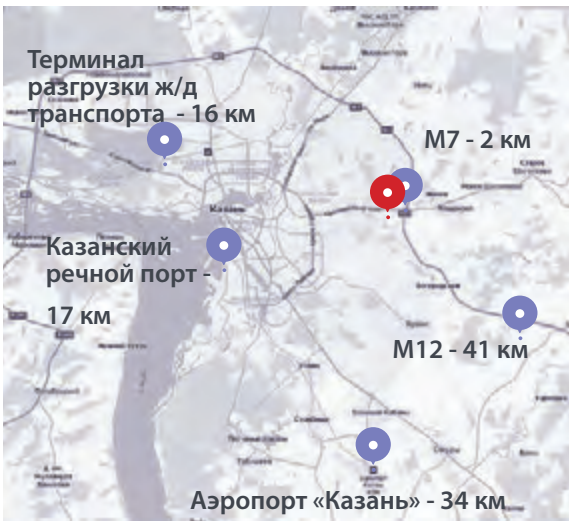


Казань, Советский район, Мамадышский тракт

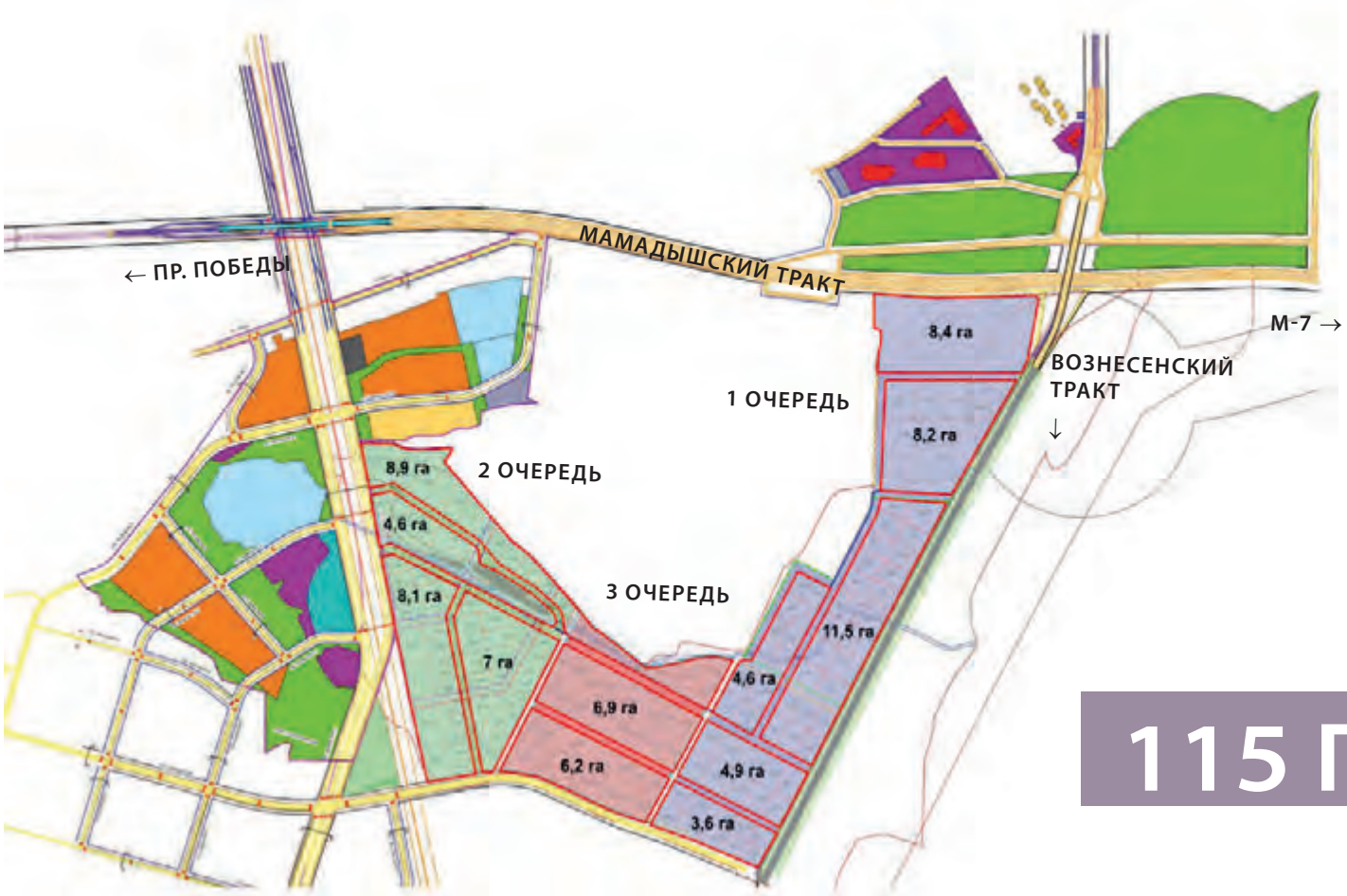
Предполагаемое назначение:

- ПРОИЗВОДСТВО
- СКЛАДЫ
- ТОРГОВЛЯ
- ОФИСЫ
- ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (АЗС)
- ГОСТИНИЦЫ

ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ



КОНЦЕПЦИЯ

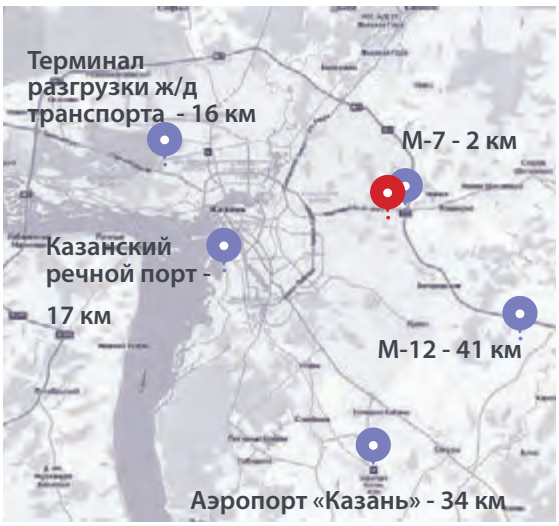


115 ГА

ВОЗНЕСЕНСКИЙ ТРАКТ

ПРОИЗВОДСТВЕННО-ДЕЛОВОЕ ЯДРО

land.m2-asg.ru

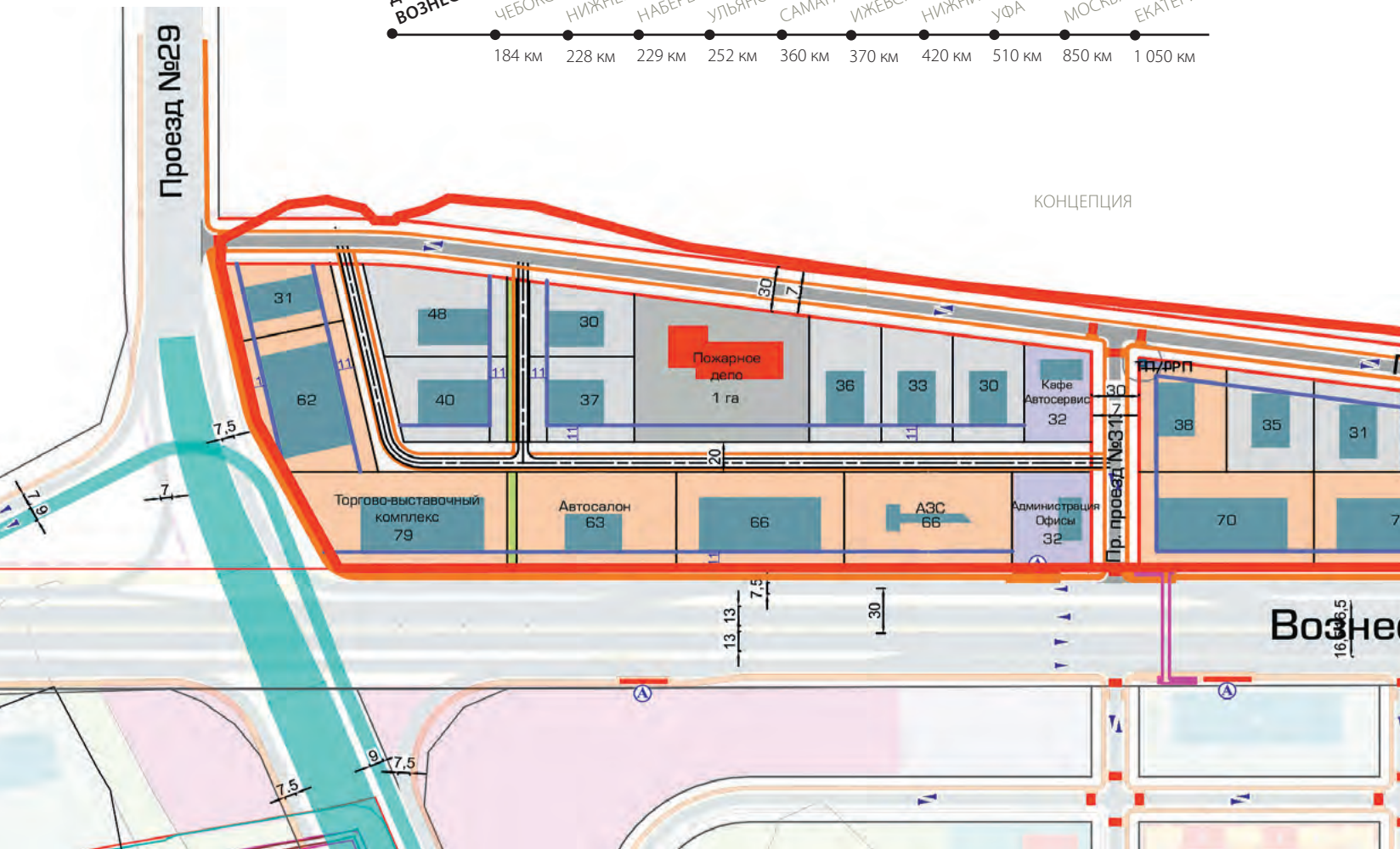


ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ

Казань, Советский район,
Мамадышский тракт



КОНЦЕПЦИЯ



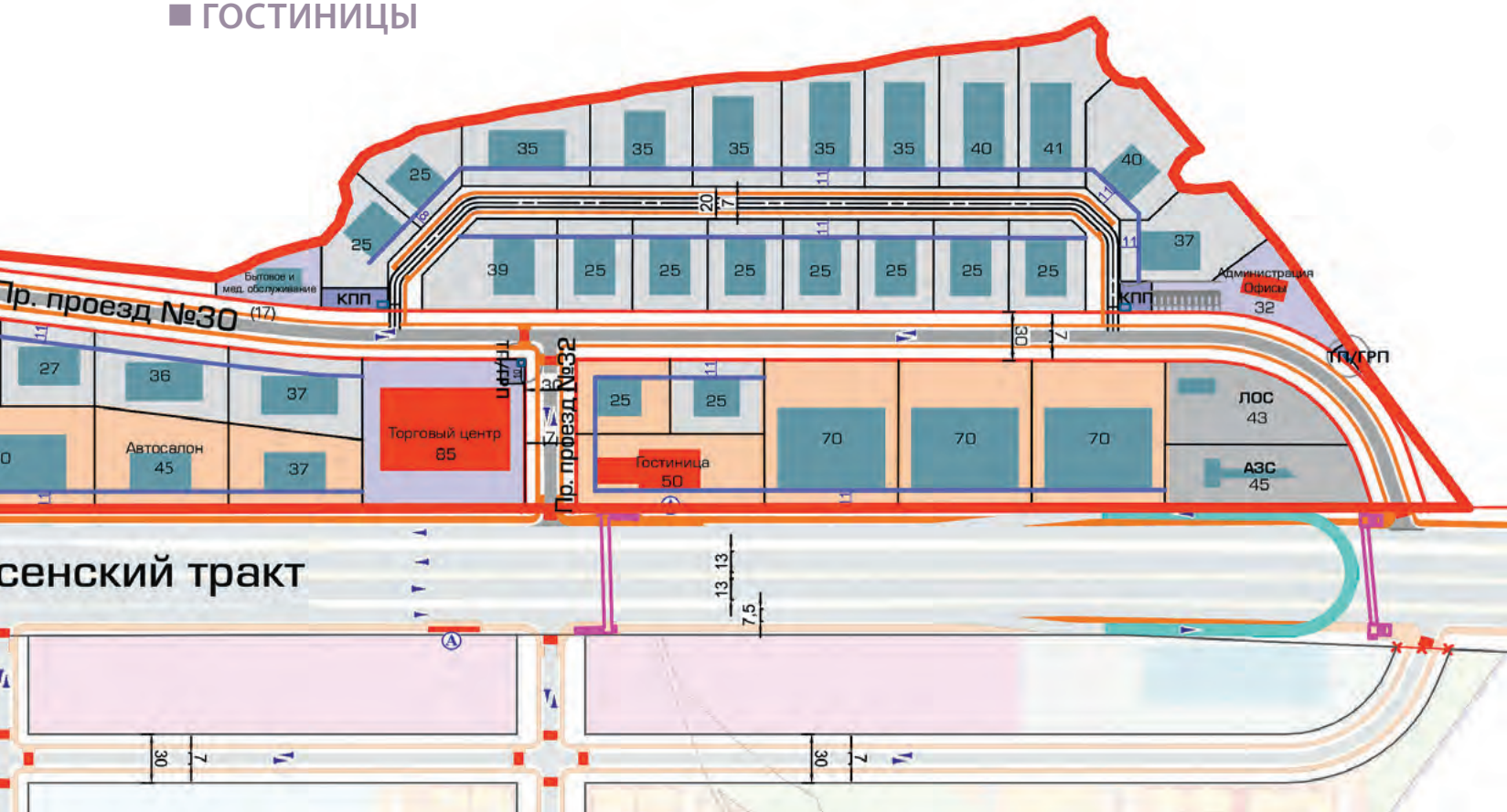


Предполагаемое назначение:

- ПРОИЗВОДСТВО
- СКЛАДЫ
- ТОРГОВЛЯ
- ОФИСЫ
- ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (АЗС)
- ГОСТИНИЦЫ

от 0,3 га

33 га



ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЕ ЯДРО

ЯБЛОНЕВЫЕ САДЫ

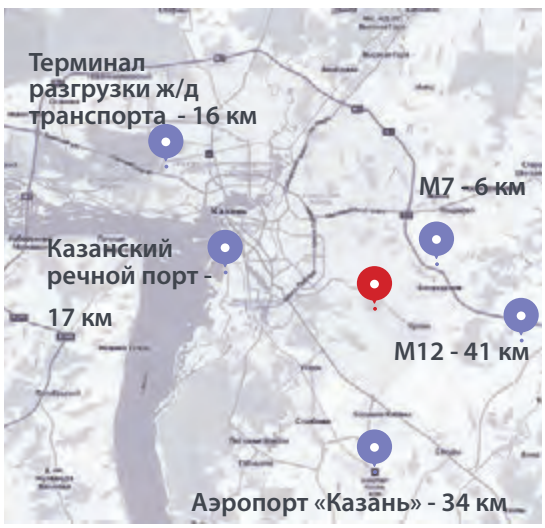
от 1 га



Казань, Приволжский район, Яблоневые сады

Площади участков:

Зона 1	3,43 га	Зона 4	4,61 га
Зона 2	3,72 га	Зона 5	2,78 га
Зона 3	1,85 га	Зона 6	0,75 га



ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ

Предполагаемое назначение:

- ТОРГОВЛЯ
- ОФИСЫ
- ГОСТИНИЦЫ
- МЕДИЦИНА
- ОБЩЕПИТ
- ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (АЗС)
- СКЛАДЫ
- ПРОИЗВОДСТВО

land.m2-asg.ru



16 ГА

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЕ ЯДРО

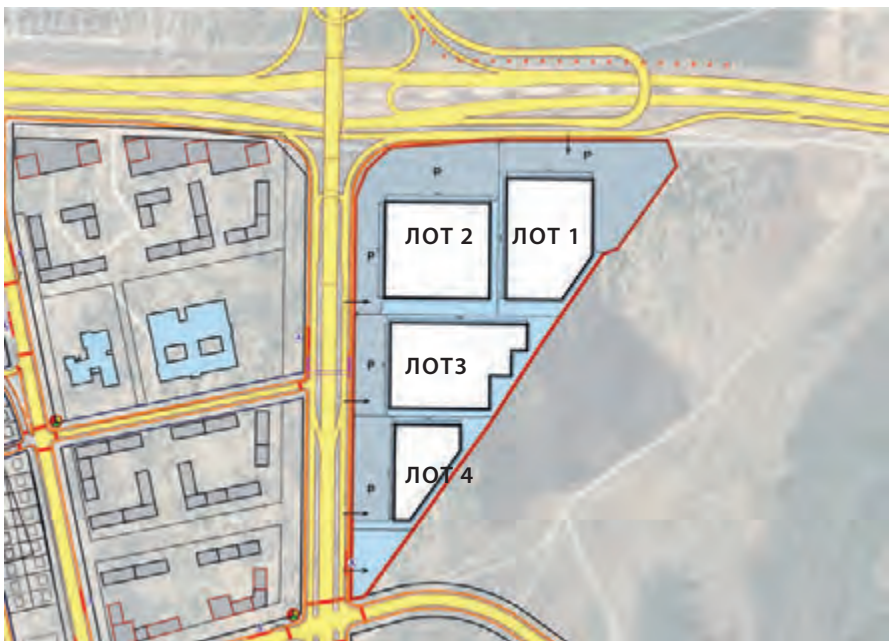
НОВОЕ ВОЗНЕСЕНИЕ-2



Предполагаемое назначение:

- ТОРГОВЛЯ
- ОФИСЫ
- ГОСТИНИЦЫ
- МЕДИЦИНА
- ОБЩЕПИТ
- ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (АЗС)
- ПРОИЗВОДСТВО
- СКЛАДЫ

Казань, Советский район, Вознесенский тракт



Площади участков:

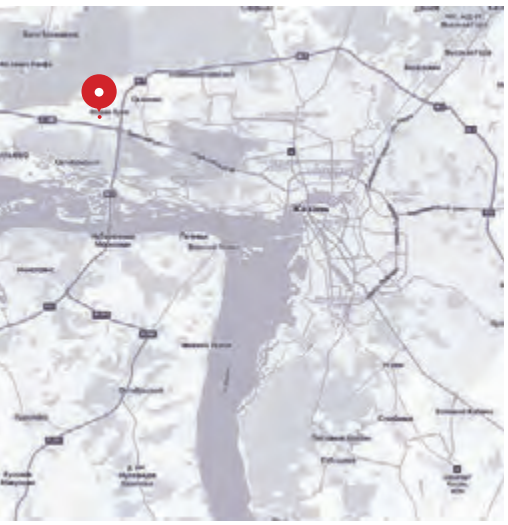
Лот 13,4 га
Лот 23,2 га
Лот 32,5 га
Лот 42 га

ЗЕЛЕНОДОЛЬСКИЙ РАЙОН

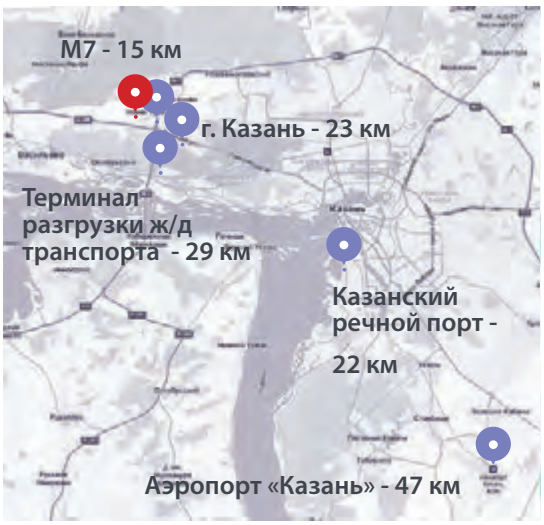
БОЛЬШОЙ ЗЕЛЕНОДОЛЬСК

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

РТ, Зеленодольский МО, Осиновское СП



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ

land.m2-asg.ru



Предполагаемое назначение:

- ПРОИЗВОДСТВО
- СКЛАДЫ
- ТОРГОВЛЯ
- ОФИСЫ
- ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (АЗС)
- ГОСТИНИЦЫ

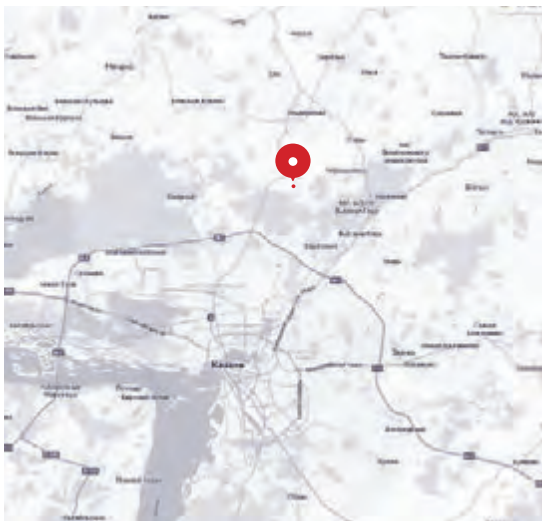


58 га

КАЙМАРЫ - СЕВЕР

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК - 1 ЭТАП РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



РТ, Высокогорский МР; Чернышевское СП; Каймарский



КОНЦЕПЦИЯ



Предполагаемое назначение:

- ПРОИЗВОДСТВО
- СКЛАДЫ
- ТОРГОВЛЯ
- ОФИСЫ
- ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (АЗС)

от 1 га

29 га

М-12–КАЗАНЬ-ОРЕНБУРГ

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК - 3 ЭТАПА РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ



land.m2-asg.ru

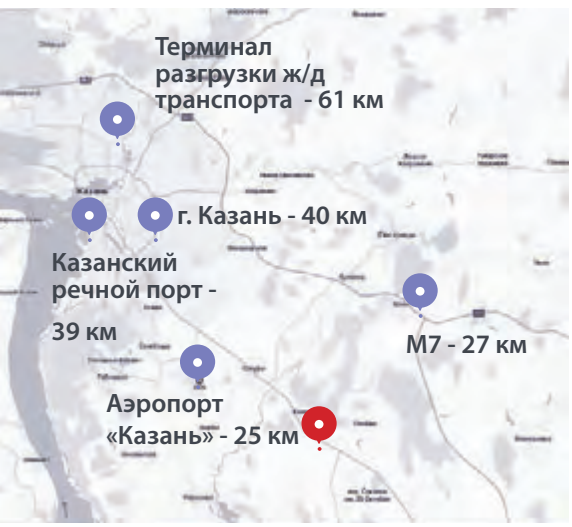
Предполагаемое назначение:

- ПРОИЗВОДСТВО
- СКЛАДЫ
- ТОРГОВЛЯ
- ОФИСЫ
- ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (АЗС)

от 1 га

РТ, Лаишевский МР, Егорьевское СП

КОНЦЕПЦИЯ



ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ



333 ГА

М-12–ТРАВКИНО

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК



ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ



РТ, Лаишевский МР, Никольское СП, КП Волжское

КОНЦЕПЦИЯ



Предполагаемое назначение:

- ПРОИЗВОДСТВО
- СКЛАДЫ
- ТОРГОВЛЯ
- ОФИСЫ
- ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (АЗС)

от 1 га

100 ГА

ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ РАЙОН

РАЗВЯЗКА М7- ИННОПОЛИС

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

РТ, Верхнеуслонский МО,
Набережно-Морквашское СП



Предполагаемое назначение:

- ПРОИЗВОДСТВО
- СКЛАДЫ
- ТОРГОВЛЯ
- ОФИСЫ
- ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (АЗС)
- ГОСТИНИЦЫ

от 0,3 га

КОНЦЕПЦИЯ



13 га

М7-БОГОРОДСКОЕ

1 ЭТАП



РТ, Пестречинский МР, Богородское СП



ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ

Предполагаемое назначение:

- ПРОИЗВОДСТВО
- СКЛАДЫ
- ТОРГОВЛЯ
- ОФИСЫ
- ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (АЗС)
- ГОСТИНИЦЫ



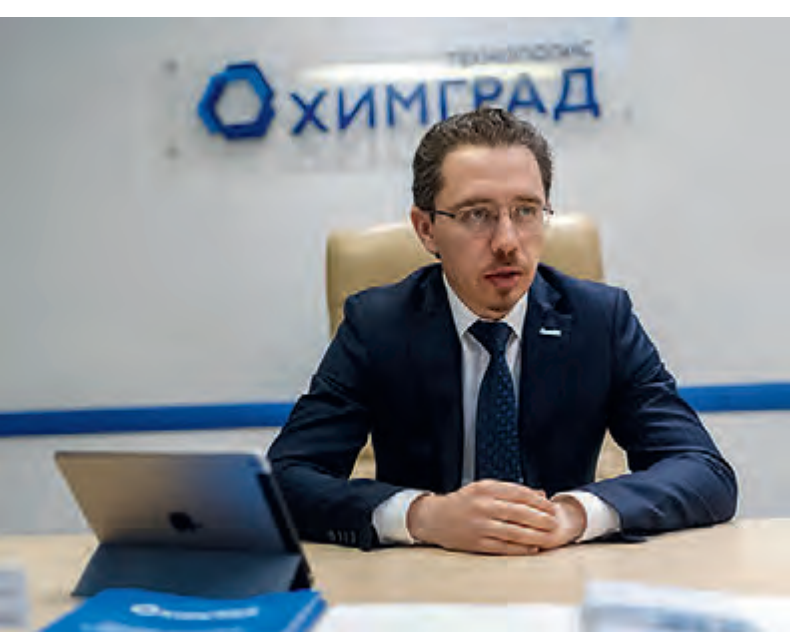
ЛИДИРУЮЩИЕ ПОЗИЦИИ ТАТАРСТАНУ ОБЕСПЕЧИЛИ ИНИЦИАТИВЫ 30-ЛЕТНЕЙ ДАВНОСТИ

– Айрат Мансурович, рассмотрим историю развития промышленных парков в республике, а также роль государства в их развитии. Каковы требования к индустриальным паркам и управляющим компаниям, а также различные варианты государственного участия в развитии промышленных парков?

– В республике вопросами развития промпарков начали заниматься еще в 2000-х годах. Одним из первых таких опытов был в 2004 году технопарк «Идея», потом в 2005 году был создан Камский индустриальный парк. «Технополис «Химград» и особая экономическая зона создавались в этот же период. И, конечно, республике приходилось идти по непроторенному пути, который позволил накопить очень много решений, компетенций в этой области. При этом само развитие промпарков имеет закономерности, важность которых сегодня стала очевидной.

В Татарстане выработан целый стандарт деятельности по индустриальным паркам, сформированный на основе опыта 2000-х, он же – опыт - лёг в основу и многих федеральных мер господдержки. Например, на основании опыта «Технополиса «Химград» была разработана федеральная программа по субсидированию процентов для индустриальных парков. Речь идет о возврате субъекту Российской Федерации налогов, уплаченных в федеральный бюджет, при условии, что были ранее произведены инвестиции в индустриальный парк. И здесь республика была одним из «пионеров», долго настаивала на реализации такой меры и была услышана.

Айрат Гиззатуллин, генеральный директор АО «Химград»



В основу всего перечисленного легла деятельность Поволжского антикризисного института, в котором я долгие годы занимался антикризисным управлением. Мы занимались вовлечением в хозяйственный оборот площадей в Казани, Набережных Челнах, Нижнекамске и других городах и населенных пунктах Республики Татарстан. Вскоре стало понятно, что нужен системный подход к данному вопросу. И если первоначально предоставление помещений в аренду воспринималось как несложная задача, то на деле потребовалось вложение достаточно серьезных инвестиций в инженерную и транспортную структуру, в изменение самого уклада, который был на советских предприятиях, изначально ориентированных на единого «монопользователя» и его внутренние процессы. Однако в формате развития промышленных парков задача совершенно другая — объединить достаточно большое число независимых компаний, понять их идеи и цели, создать им условия для развития и сделать удобным нахождение на этой территории.

Существует два основных варианта государственного участия в развитии промышленных парков. Первое – это парки, где государство выступает не только инициатором, но и владельцем активов. И сейчас я представляю именно такой парк, АО «Химград» на 100% принадлежит Республике Татарстан. Но, безусловно, сегодня очень много проектов, в том числе и в Казани, по созданию частных индустриальных парков. Одним из первых таких парков был индустриальный парк М7, успешно работающий и представляющий уже целую сеть парков по Республике Татарстан.

Сегодня, по мере развития промышленного производства (особенно это заметно в последние лет пять), этот сегмент активно растет в формате именно light industrial – размещение не очень сложных и тяжелых с точки зрения объема «пере-

делок» производств, в основном предприятий малого и среднего бизнеса. Это популярный тренд не только в Татарстане, но и в целом в развитых городах Российской Федерации, который дает возможность частным инвесторам приходить в этот формат, что действительно очень важно. Разделение государственного и частного, с одной стороны, очень «радикальное», но на самом деле пересечений очень много. Сегодня государство отчетливо понимает, что в ряде случаев нет смысла создавать государственные парки, а проще создавать частные, но обеспечивая меры государственной поддержки. Например, мы сейчас совместно с республиканскими властями уговариваем наши федеральные органы исполнительной власти на то, чтобы распространить перспективный механизм промышленной ипотеки на индустриальный парк. Для того чтобы иметь возможность получить льготные кредиты и делать это не за счет государственного финансирования, ресурсов которого на всех явно не хватит, а путем направления государственных средств на субсидирование процентной ставки. Вероятно, имея ставку 3-5% годовых, частный бизнес более активно инвестировал бы в промышленную недвижимость, и это не требовало бы столь крупных затрат от государства. Поэтому, если говорить про этот баланс, то на разных периодах развития он очень сильно смещается, напоминая «маятник», – то роль государства является прямо определяющей, то в зависимости от экономической ситуации в стране роль государства может снижаться, уводя больше в частный сектор. Так, например, было в период, когда базовая ключевая ставка Центробанка снизилась до менее 5% годовых, и частные инвестиции в такого рода проекты были очень большие. Сейчас это несколько сложнее, потому что финансирование крайне дорогое, что сильно сказывается на предлагаемых арендных ставках, проекты становятся высокорискованными, поэтому роль государства вновь выходит на первый план. Но нам представляется, что важна именно стимулирующая функция государства. Не прямое финансирование и прямое развитие, как было с «Химградом» и с особой экономической зоной «Алабугой», а именно стимулирующая роль для того, чтобы частные инвестиции шли в эту отрасль и развивались.

Одним из таких перспективных направлений, как нам кажется, было бы, например, разрешение на структурирование проектов индустриальных парков в формате паевых инвестиционных фондов. Это практика, которая широко распространена в коммерческой недвижимости, но среди индустриальных парков пока нет, потому что законодательство этого не предусматривает. Если бы мы могли это сделать, на мой взгляд, это могло бы серьезно увеличить частные инвестиции, небольшие, «портфельные», которые в виде паев могли бы на инвестиционном рынке размещаться и привлекать частные инвестиции. **Денег в стране действительно много, но все они сегодня на рынке недвижимости, в первую очередь, жилой. Соответственно, мы имеем негативные эффекты в виде роста стоимости квадратного метра за счет того, что субсидируется ипотека и т.д. Это реально очень большая проблема.** Поэтому нам кажется, что распределение между ролью государства и частного бизнеса всегда должно быть очень гибким для того, чтобы **в каждый момент времени, исходя из тех условий, в которых мы оказались, делать то, что является государственными задачами по развитию промышленности, вовлекать тот ресурс, который есть у частного бизнеса** (который, на мой взгляд, всегда гораздо более эффективен, чем государственный), в подходы в эту интересную и перспективную сферу.

Что касается «Химграда», безусловно, мы претендуем на то, чтобы быть одним из передовиков, и не только в рамках Республики Татарстан, а в рамках Российской Федерации. Сейчас у нас более 370 резидентов, в прошлом году объем выпуска продукции составил более 80 миллиардов рублей. На протяжении последних трех лет наши ежегодные темпы роста – более 16% годовых. Мы считаем, что такие темпы роста, измеряющиеся двузначными числами, говорят о том, что этот сегмент перспективен, в нем мы накопили определенные компетенции и готовы предлагать нашим резидентам условия, которые позволяют им активно развиваться. Мы считаем, что это именно тот сегмент, с которым наиболее интересно работать компаниям, которые находятся на этапе роста. Когда компания вышла на плато эффективности, для нее размещение в индустриальном парке и использование общей инфраструктуры зачастую становится менее востребованным, чем в период расширения и планирования для активно растущих компаний.

Важным моментом является и то, что сегодня требования к индустриальным паркам очень серьезно возрастают, и это связано с глобальным дефицитом трудовых ресурсов и с повышением уровня жизни наших людей. Когда мы начинали, одними из основных критериев привлекательности индустриальных парков были технические характеристики – например, высота, нагрузка на полы, потенциальные электрические мощности, ширина подъезда для фур, длина и удобство разворотной площадки, то сегодня плюс к этому появились другие не менее важные требования – это комфортность среды: пункты питания, сервисы, которыми люди хотят в течение дня пользоваться вблизи своей работы, ландшафтный дизайн на территории, доступность для средств индивидуальной мобильности. То есть все то, к чему люди привыкли в городской среде, они хотят видеть и на территориях промышленных предприятий, которые традиционно сильно отставали в этом отношении. Сегодня индустриальные парки предлагают всё более выгодные и привлекательные условия, работая на ту непростую задачу, которая стоит перед резидентами – конкуренция на рынке труда. Сегодня это рынок работника, именно работник выбирает предприятие, а не наоборот. Таким образом, требования к промышленному сегменту вырастают, а мы пока находимся на старте ответной реакции, которая давно пройдена в офисной и торговой недвижимости.

– Как опыт Технополиса «Химград», в целом, может быть полезен при создании новых промышленных площадок в Татарстане? Каковы перспективы развития промпарков в нашем регионе, какие механизмы стоит внедрять?

– В Поволжском антикризисном институте и Единой арендной системе мы столкнулись с важным фактором, который является ключевым для понимания перспектив развития промышленных территорий в городах. Мы занимались системным вовлечением недвижимости в хозяйственные обороты, включая те территории, которые казались никому не нужными - брошенные «серые пятна» на городской карте. Сегодня этот процесс еще не завершен. Мы сталкиваемся с вызовами, которые озвучиваются на уровне высшего руководства страны, такими как повышение производительности труда, вовлечение роботизации и цифровизации в производство. В результате этих изменений может освободиться значительное количество территорий внутри городов. В Москве и Санкт-Петербурге такие территории называют «ржавым поясом». Хотя это название может показаться обидным, оно отражает реальность неравномерного развития городских территорий, особенно на промышленных площадях. При посещении определенных районов города, мы видим их отсталость и унылость. Это реальность, с которой нам предстоит бороться. Однако такие районы, как правило, имеют выгодное расположение и обеспечены инженерной инфраструктурой. Они имеют доступ к большим энергоисточникам и хорошую транспортную доступность. Однако темпы развития этих районов очень слабые. Поэтому вовлечение таких территорий в хозяйственный оборот является интересной и сложной задачей. С развитием научно-технического прогресса и внедрением передовых методов производства ожидается серьезное сокращение площадей, задействованных в производстве. У нас есть два принципиальных выбора: редевелопмент территорий с изменением функционального назначения или сохранение функционального назначения со снижением экологического воздействия на окружающую среду. Некоторые территории могут быть перестроены под жилые здания, но это не всегда эффективно, так как людям все равно нужно где-то работать. Это может привести к негативным последствиям, таким как маятниковая миграция. Поэтому важно найти баланс. Если мы говорим о вредном производстве, то в городе ему, конечно, не место. «Легкое» производство, пищевая промышленность и переработка продуктов питания должны оставаться в городе, ближе к рынку труда и рынку сбыта. Складской рынок также имеет огромный потенциал. Логистика является неотъемлемой частью производства, и эффективная логистика положительно влияет на товарооборот и качество жизни людей. Люди стремятся к тому, чтобы доставка товаров осуществлялась в течение одного дня, что всегда приятно.

Однако для этого необходима поддержка территорий, способствующих развитию логистики с увеличением товарооборота. Территории, которые могут быть проданы под жилье, оцениваются собственниками в миллиарды рублей, но фактически никто их не покупает. Через 20 лет эти территории приходят в упадок, что негативно сказывается на городском развитии. В то же время, строительство жилья на таких территориях может быть экономически выгодным для владельцев, но не является хорошим сценарием для развития города, так как создает серьезные диспропорции. **Строительство дорог не поможет победить маятниковую миграцию – сколько бы их не появилось, их всегда будет не хватать. Единственный способ преодолеть маятниковую миграцию – создать полицентричный город.** Развитие территории не может быть решено отдельно от городского планирования и решения других глобальных проблем городского развития. Если люди продолжают возить детей в школу в другие районы, то проблема маятниковой миграции никуда не ушла. Полицентричная теория развития говорит о том, что важно закрывать значительную часть потребностей жителей в пределах определенной территории – это и вопрос образования, здравоохранения, торговли, услуг и других сфер городского хозяйства. В таких крупных городах, как Казань, Москва, Санкт-Петербург, а также во многих регионах страны есть колоссальный потенциал для комплексного развития территорий. Необходимо сотрудничество с финансистами и создание фонда для вовлечения этих площадей в хозяйственный оборот. Государство также может создать стимулы через налоговое регулирование, предоставление льгот, особенно при переводе земель. Подобная практика активно внедряется в Москве и Подмосковье, когда снижаются требования и появляется возможность перевода земель в случае создания индустриальных парков на территории комплексного развития.

– Концепция комплексного освоения территорий «Восточная дуга», проект «Большой Зеленодольск» как раз являются примером полицентричности, к которой важно стремиться?

– Конечно. Комплексное развитие, включая промышленное использование и развитие инженерной структуры, очень хорошая транспортная доступность являются важными факторами для застройки территорий. Например, активное развитие в сторону Зеленодольска требует внимания и развития инфраструктуры. Мы приходим к тому, что трасса М7 становится внутригородской. И это серьезный вызов, потому что прохождение транзитного транспорта по М7 внутри города – это «зло». Поэтому, конечно, использование территорий внутри трассы М7 показывает, что мы еще не полностью исчерпали внутренние ресурсы. На мой взгляд, это очень перспективные для развития территории. Государственное участие и создание стимулов через налоговое регулирование являются важными факторами для успешного развития. Необходимо строить дороги, вылетные магистрали и обеспечивать доступность транспорта. То, что сейчас строится на Вознесенском тракте, это давняя назревшая необходимость. Введение платных дорог и использование современных технологий позволяют эффективно решать эту задачу. Примером такого подхода является строительство трассы М12 без пунктов пропуска. На сегодняшний день одним из основных обсуждаемых вопросов является размер платы за проезд по платным дорогам и то, насколько она справедлива. Я, например, не считаю, что платный Вознесенский тракт лучше отсутствия



На Всероссийской научно-практической конференции арбитражных управляющих
Казань, 5-6 сентября 2003 года

дороги вообще. Необходимо реалистично оценивать ситуацию. То же самое касается планов по строительству платного дублера в Дербышках. Это обсуждается в формате государственно-частного партнерства, и я считаю, что это положительное явление. Безусловно, для некоторой части населения это может быть финансово болезненным, но нам нужно работать над тем, чтобы люди зарабатывали больше. Для устойчивого развития таких дорог нам необходимо найти устойчивые источники финансирования. Во-первых, государственный бюджет имеет свои ограничения. Во-вторых, республика испытывает серьезное давление на свой бюджет, включая влияние федерального центра. Мы активно работаем в рамках событийной экономики, и я думаю, что огромные инвестиции, например, в Казань в рамках саммита БРИКС, будут способствовать развитию нашего города. Однако, сделать такие крупные проекты бесплатными будет сложно. Можно рассмотреть вариант установления льгот для наименее защищенных слоев населения, но стоять в пробках на бесплатной дороге в течение 2,5 часов никто не считает выгодным решением. В реальности, когда нет альтернативы, это является значительным ухудшением ситуации. Я не вижу другого выхода, кроме как искать финансовое участие для реализации таких проектов. При этом я уверен, что срок окупаемости дороги, даже в платном варианте, настолько длинный, что частные инвесторы не строят такие дороги.

– Но при создании современных индустриальных парков учитывается транспортная нагрузка? Там ведь огромный поток людей в «час пик».

– Конечно. Основной вопрос заключается в мастер-плане развития территории, который включает в себя не только внутренние аспекты, но и транспортные артерии, инженерные сети и другие факторы. Однако, внутри этого процесса существует сложность в эффективности общественного транспорта. По опыту нашей площадки, могу сказать, что каждый день на территорию «Химграда» въезжает более 5000 автомобилей. Это создает огромный трафик. Одним из вызовов, которые перед нами стоят, является парковка автомобилей вокруг зданий. В будущем, возможно, потребуются многоэтажные паркинги на территории. Нам необходимо наращивать объемы недвижимости, чтобы удовлетворить спрос, но в конечном итоге мы столкнемся с вопросом платности и ограничения доступа. Например, платные парковки в городе не только имеют фискальную цель, но и позволяют ограничить количество автомобилей в центре города. В Москве, например, цены на парковку в центре города поражают воображение. Это может быть непонятно для нас, особенно в региональных городах, где платных парковок пока нет. Фактор управления территорией играет важную роль в определении приоритетов и поощрении определенных действий. **Если вы хотите пользоваться определенной территорией, вам придется заплатить ренту. Вероятно, этот тренд активно будет развиваться и на наших территориях.** Вначале это может вызывать психологическое сопротивление, так как люди привыкли к бесплатному использованию, но с течением времени это становится все более серьезным вызовом. Необходимо учитывать все внешние эффекты, включая транспорт и экологические вопросы при размещении производств.

– Какие-то, может быть, интересные планы, которые можно озвучить?

– Наши планы по развитию территории остаются грандиозными. Мы считаем, что одним из основных направлений будет интенсификация использования территории. Сейчас почти вся территория задействована. В последние 15-20 лет мы наблюдаем плоскостное мышление в промышленности, где предпочтение отдается одноэтажным зданиям. Кажется, что это выгодно и удобно. Однако, мы активно изучаем зарубежный опыт, особенно в Турции, где применяется многоэтажное промышленное строительство. С ростом стоимости земли и необходимостью доставки больших объемов товаров, многоэтажное строительство становится все более привлекательным. Мы также сталкиваемся с вопросами вертикальной логистики и перемещения людей и грузов на разных этажах. Пока спрос на вторые и третьи этажи остается невысоким, и это больше вопросы ментальности, а не практического использования и технологической реализации. Но с ростом арендных ставок на складском и производственном рынках, мы должны рассмотреть этот вызов и изменить свое мышление, сломав «шаблон». Мы также стремимся к эффективному использованию ресурсов и эксплуатированию в том числе в сложных зимних условиях. И вопросы эффективного строительства по-прежнему остаются первостепенными. Внедрение биомоделирования, возможных цифровых методов проектирования важно как для контроля за строительством, так и для дальнейшей эксплуатации. Это сложное, но перспективное направление, в котором мы активно участвуем.

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК КАК МЕХАНИЗМ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ТАТАРСТАНА



Андрей Генсен,
руководитель
ООО «Дженсен групп»

Сложившаяся промышленная застройка крупных городов сегодня представлена как правило несколькими крупными предприятиями и раздробленными в период банкротств крупными предприятиями, территория и здания которых сегодня разделены между небольшими предприятиями. Эти здания и территории постоянно реконструируются, достраиваются, видоизменяются, меняют собственников, подстраиваются под новые виды производств, модернизацию или расширение старых. По большому счету строительство новых цехов экономически выгоднее, чем перестройка старых: новые строения помимо нулевой амортизации более энергоэффективны, то есть менее затратны в эксплуатации, к тому же нет необходимости приспосабливать то или иное здание под размеры производственной линии, или приспосабливать производственные линии под параметры здания – высоту потолков, количество и размеры ворот и окон – новые здания как правило строятся уже под конкретные задачи. Кроме того, говоря о классификации помещений, на которую все больше ориентируются крупные арендаторы, большинство старых зданий просто невозможно или нецелесообразно доводить до стандартов, так как устаревшие материалы и технологии строительства просто не позволяют обеспечить необходимые параметры, и фактически, ввязываясь в реконструкцию таких зданий, мы приходим к тому, что на базе старого корпуса строится новый, меняется буквально все. Сложившиеся территории промзон имеют еще ряд существенных недостатков – устаревшая транспортная и инженерная инфраструктура, модернизация которой практически невозможна без серьезных инвестиций со стороны государства, расположение в непосредственной близости от жилья и социальных объектов, что с одной стороны удобно, но серьезно ограничивает производства в установлении санитарно-защитных зон, соблюдении экологических нормативов. Но у таких территорий есть и несомненный плюс – это достаточно дорогая земля с точки зрения перспективной жилой застройки, в этом случае наличие инженерных сетей, близость к социальным объектам, хорошие транспортные коридоры становятся огромным плюсом, поэтому вопросы реновации

промышленных зон, редевелопмента и в том числе выноса их за пределы жилых зон являются несомненным трендом для каждого крупного города. Развитием промпарков активно занимается государство от муниципального до федерального уровня, территориям придается особый статус, для них определяются налоговые льготы, субсидируется строительство и приобретение оборудования. У государственных промпарков есть два ключевых минуса: первый логистический – как правило они достаточно серьезно удалены от города, второй организационный – на резидентов, пользующихся льготами, накладывается ряд обязательств, по видам производств, то есть специализации, по срокам строительства и запуска производства, по дополнительной отчетности, по количеству рабочих мест, по возможности выкупа земли в собственность и пр. Такие промпарки в основном ориентированы на средние и крупные предприятия, для которых предоставляемые льготы имеют ключевое значение и перевешивают остальные минусы. Более удобный вариант для выноса городских производств предлагают частные промпарки – здесь в большинстве случаев нет никаких льгот, но нет и ограничений, сложных для малых предприятий. Земля продается в собственность, сроки строительства, виды производств и прочие параметры регламентируются только общим законодательством, то есть каких-то ограничений, действующих на локальной территории нет. К тому же одним из главных факторов является близость к населенным пунктам, подавляющее большинство резидентов рассматривает такую релокацию как обычный переезд из одного района в другой.

Формирование новых промышленных территорий сегодня сродни строительству жилого микрорайона за городом или переезду из городской квартиры в коттедж. Промышленные и логистические парки строятся на тех же принципах, что и коттеджные поселки и это не удивительно, так как перед девелопером стоят ровно те же задачи – обеспечить удобную логистику и подъездные пути, обеспечить территорию инженерной инфраструктурой и объектами сервиса, иначе говоря, создать условия для жизни на определенной территории.

Также стоит определить понятие промышленных парков. Промышленными или индустриальными парками называются любые обособленные локально территории, предназначенные преимущественно для ведения производственной деятельности и находящиеся, как правило под единым управлением. Они могут быть специализированы по видам производств или кластерному принципу, но чаще всего управляющие компании промпарков стараются уйти от специализации чтобы не ограничивать круг потенциальных резидентов. Частные промпарки, ориентируясь на достаточно широкий и разноплановый круг резидентов, стараются создать возможность реализации любого проекта. Когда непосвященному человеку говорят про промышленный парк, он представляет себе разбитые дороги, чадящие трубы и покошенные заборы, но это давно не так. Сегодня территория промпарков это не только производственные площадки, это комплексные проекты, в



рамках которых размещаются объекты самого различного назначения – склады, производства, объекты сервисного обслуживания, выставочные площади, торговые, гостиничные и спортивные объекты, то есть практически все виды деятельности кроме жилья, хотя во многих проектах предусмотрено и жилье в виде общежитий или квартир и коттеджей для персонала. Нужно понимать, что формируемая промышленная территория — это живой организм, там ежедневно будет присутствовать, проводить существенную часть жизни большое количество людей, работников и руководителей предприятий, покупателей и поставщиков, командированных специалистов и т.д. И для этих людей нужно создавать условия не только на рабочем месте, но и за пределами предприятия – автомобильные мойки, заправки, магазины, кафе, прогулочные зоны, зоны спорта и отдыха. На самом деле девелопер, разрабатывающий проект развития территории, может только задать какие то направления развития, определить, какие функции будут востребованы, дальше рынок сам регулирует интенсивность и форматы наполнения, допустим, можно «нарисовать» большой торговый центр, но фактически никто сегодня не готов его строить, так как еще не создан поток потенциальных покупателей и на протяжении 5-15 лет, в течение которых будет наполняться территория, формат торговли будет постепенно видоизменяться от торгового павильона до торгового центра. За последние двадцать лет растущий запрос на качественную среду совершил практически революцию в жилищном строительстве, сейчас никто не хочет покупать квартиру без доступа к общественным пространствам, без парковок, социальных объектов, организованного сервиса на территории жилого комплекса. То же самое ждет и промышленные зоны, это происходит прямо на глазах – если владелец производства наглядно видит, что можно продать старое здание, купить участок в сформированном районе, построить новое здание и обеспечить комфортную среду для себя и для работников предприятия, при этом экономически ничего не теряя, то выбор очевиден.





ВИД ДОЛИНЫ РЕЙНА

Фоллердт, Иоганн-Христиан
XVIII век
Холст, масло, 41,5×62,5 см
БСИИ ASG, инв. № 04-1868

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ASG ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ ТУРИЗМА И ОТДЫХА

Туризм в современных условиях является одной из наиболее динамичных и высокодоходных отраслей экономики, обеспечивая приток инвестиций, новые рабочие места, укрепление позиций малого и среднего бизнеса. При этом туризм выполняет и такие социально значимые функции, как создание условий для реализации потребностей личности в отдыхе, приобщении к культурно-историческим ценностям, познании истории, традиций людей, исторически населяющих определенную территорию. Природный, историко-культурный потенциал Казанской агломерации отличает богатство и разнообразие ресурсов, позволяющих развивать здесь весь спектр туристских услуг.

Задачи развития агломерации приводят к необходимости создания туристского кластера – природно-социально-экономической системы, представляющей собой совокупность объектов на ее территории, связанных в общую сеть взаимодополняющими видами туристской деятельности.

Примером подобного кластера на межрегиональном уровне может служить экозона «Волжско-Камский поток», направленная, согласно Стратегии социально-экономического развития РТ до 2030 года, в том числе и на поддержку и капитализацию природных и культурных ценностей на прибрежных территориях.

Территория агломерации вообще изобилует водными ресурсами: достаточно сказать, что здесь протекают две крупнейшие водные артерии России – Волга и Кама, а среди более двух тысяч озер есть те, что являются памятниками природы. Тем самым обеспечивается основа для ***познавательного*** туризма – проведения свободного времени в уникальных или красивых природных и культурных местах, одной из разновидностей которого является ***экологический*** туризм.

В агломерации насчитывается около двух тысяч озер, в том числе система озер Кабан и Лебяжье, Раифское, Ильинское, Ковалинское, Архиерейское и др., многие из которых являются памятниками природы, источники родниковых и минеральных вод. Особенно славятся «Голубые озера» – старицы реки Казанки, образовавшиеся в карстовых воронках вдоль берега. Озера имеют исключительно подземное питание и поэтому вода в них имеет очень высокую степень прозрачности. Самая большая глубина составляет более 17 метров, несмотря на такую глубину видно дно всего озера. Температура воды круглый год около 4-6 градусов, что создает основу для ***спортивного*** (дайвинг) и ***нишевого*** (любители зимнего плавания) туризма.

Спортивный туризм как вид активного отдыха или средство реализации других видов туристских практик развивается в агломерации успешно и практически на всей территории. Так, в Высокогорском районе функционируют автодромы «Высокая Гора» и «Усады», аэродром спортивной авиации «Куркачи», в Верхнеуслонском – горнолыжный спортивно-оздоровительный комплекс «Свияжские холмы», популярностью пользуется треккинг-маршрут, протяженностью 5,7 км, который проходит через живописные места Верхнего Услона и Печищ: гора Соколка, карстовое озеро.

Лечебный туризм обеспечивают Голубые озера с минеральной, калийно-кальциевой, сульфидно-сульфатной, водой. Первым дал научное описание озеру еще в 1829 году ученый Карл Фукс (санаторий «Крутушка»), минеральные источники с высоким содержанием йода и брома, близкой по составу знаменитой воде Карловых Вар, санатория «Васильевский» и др.

Популярность для внутреннего и въездного ***культурного*** и ***паломнического*** туризма Казанской агломерации обеспечивают культурно-исторические объекты, в первую

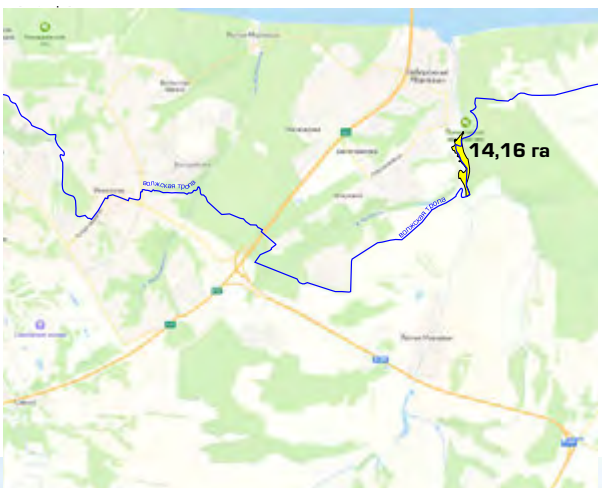
очередь необходимо назвать объект ЮНЕСКО Собор Успения Пресвятой Богородицы, находящийся на территории острова-града Свияжск, Семиозерский Богородицкий мужской монастырь, Макарьевский монастырь, Раифский Богородицкий монастырь.

Событийный туризм в агломерации обеспечен центром русского фольклора «Каравон» в с. Русское Никольское, проходящими в Лаишево Державинскими чтениями в честь знаменитого земляка Гавриила Державина и др.

Наличие большого числа природных объектов – рек, озер, лесов, уникальных малых агропредприятий – фермы по разведению маралов, страусов, пасек и т.д. создает благоприятные условия для ***экологического*** и ***сельского*** туризма, требующего определенной инфраструктуры.

ВОЛЖСКАЯ ТРОПА

РТ, Верхнеуслонский район, Набережно-Морквашское СП



Волжская тропа — это жемчужная нить, на которую нанизаны 26 особо охраняемых природных территорий, более 100 культурных и исторических памятников, обычаи и жизненные уклады 6 этносов. Это 350-километровый маршрут, который проходит через пять муниципальных районов республики.

Тропа формирует единое пространство человека, природы, истории и культуры. Проект стремится на практике реализовать принципы устойчивого развития.

Активный контакт человека с природой: продолжительные пешие прогулки, хайкинг, умеренные нагрузки, перепады высот — все это благоприятно для физического и ментального здоровья.



МАКАРОВСКОЕ СП

РТ, Зеленодольский район, Айшинское СП





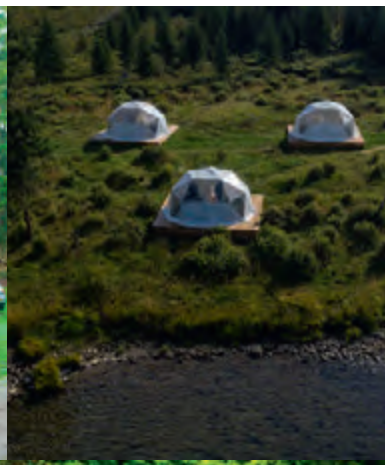




ТРОИЦ-УРАЙСКОЕ СП

РТ, Рыбно-Слободский район, Троиц-Урайское СП













ПЕЙЗАЖ С ХРАМОМ МИНЕРВЫ МЕДИЧИ (ХРАМОМ НИМФЫ) (ФРАГМЕНТ)

Бонавия, Карло
XVIII век
Холст, масло. 56×69 см
БСИИ ASG, инв. № 04-1786



«МЫ СЛЕДИМ ЗА ЗАКОНОТВОРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ В СФЕРЕ АГРОТУРИЗМА…»

«КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ ASG В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ В 2020-2024 ГОДАХ И НА ПЕРИОД ДО 2040 ГОДА» (2020) ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В УПРАВЛЕНИИ ASG-INVEST, БЕЗ ПЕРЕВОДА ИХ ИЗ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ, ДЛЯ РАЗВИТИЯ АГРОТУРИЗМА, ФЕРМЕРСТВА И САДОВЫХ ОБЩЕСТВ. О ТОМ, КАКИМ ВИДИТСЯ АГРОТУРИЗМ В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ «МИРУ ИСКУССТВ» РАССКАЗАЛ НУРВИЛЬ ГАРИПОВ, К. С.-Х. НАУК, ДИРЕКТОР ЦЕНТРА СОПРОВОЖДЕНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ АКТИВОВ ASG

Нурвиль Гарипов, директор центра сопровождения сельскохозяйственных активов УК «Капитал-Траст-Инвест»



– Нурвиль Энгелевич, в конце прошлого года «Парламентская газета» обратилась к теме дорожно-транспортной доступности объектов культурного наследия, в том числе в сельской местности, для ее совершенствования предполагается разработка особой федеральной программы; ранее, в апреле 2019 года в Государственную Думу РФ был внесен законопроект о развитии сельского туризма (агротуризма), который в настоящее время находится на рассмотрении в первом чтении, внесены поправки в 132-ФЗ «Об основах развития туристской деятельности в Российской Федерации», закрепляющие определение понятия «сельский туризм». Можно сделать вывод, что на федеральном уровне тема агротуризма получает перезагрузку, а что планирует компания в этом направлении?

– Наша Группа компаний на этот счет имеет четкий план, отраженный в разработанном ею программном документе - «Концепции развития земельных активов ASG в казанской агломерации в 2020-2024 годах и на период до 2040 года» (2020). Согласно Концепции, 15,1 тыс. га территорий, находящихся в управлении ASG-Invest, планируется использовать без перевода их из категории земель сельхозназначения для развития агротуризма, фермерства и садовых обществ.

Мы следим за законотворческой деятельностью, законодательные инициативы, о которых Вы сказали, направлены на придание нового статуса социально-экономическому развитию сельских территорий и сельского хозяйства в целом, раскрывают понятие «сельский туризм», это позитивный факт. У нас в республике реализуется целый комплекс мер, направленных на улучшение социально-экономической ситуации в селе, главными из которых считаю региональную программу газификации, что вместе с программой социальной газификации Президента РФ обеспечило Татарстану один из самых высоких уровней газификации села; региональную программу повышения качества водоснабжения; программу комплексного развития транспортной инфраструктуры казанской городской агломерации и др. Итогом этой деятельности стало то, что в 2019 году в рейтинге регионов России по качеству жизни сельского населения, сформированном Всероссийским институтом аграрных проблем и информатики имени А. А. Никонова, Республика Татарстан заняла четвертое место. А отсюда и условия для повышения доступности жилья за счет ИЖС в сельской местности, и сохранение сельского населения, и возможности для агротуризма...

– Чей опыт организации агротуризма Вы изучали, что взяли как пример для реализации?

– И отечественный, и зарубежный. Сразу же с началом урбанизации в мире начался обратный процесс – дезурбанизации, который у нас в стране носил всеобщий, правда, сезонный характер. На лето дворяне выезжали в усадьбы, богема, купечество – на дачи, мещане и рабочие – снимали комнаты и углы, все стремились на природу, к чистому воздуху, воде и т.д. А поездки на кумыс, Кавказ, детально описанные писателями XIX века, что это, если не агротуризм? В довоенный период в СССР была построена сеть санаториев, профилакториев, домов отдыха опять же во внегородской среде, элита имела возможность месяцами жить и работать в домах творчества. В годы оттепели началось массовое садоводство и огородничество. Любовь россиян к своим шести соткам – это не только стремление обеспечить себя

Большинство русских пейзажистов – от Саврасова до Нестерова – были неравнодушны к дубравам, которыми богат Зеленодольский район Татарстана



овощами, а традиции сезонной жизни на два дома. У кого не было дач, выезжали на турбазы своих предприятий, совершали круизы выходного дня, путешествовали в поездах здоровья и т.д.

Красота природных ландшафтов российской средней полосы – степной, лесостепной – наших современников трогает еще больше, чем их предков, поскольку для современного горожанина это уже не эстетический только, а по-настоящему терапевтический фактор.

Так что исторически агротуризм укоренен в российский образ жизни, хотя нам не чужд и зарубежный опыт. Я изучал литературу, ездил по Германии, Италии, Франции, Голландии... Примечательно, что во Франции агротуризм появился не так давно, в 60-е годы прошлого века на фоне кризиса в сельскохозяйственной отрасли, проблем конкурентоспособности сельскохозяйственной продукции на международных рынках. А сегодня Францию посещают более 7 млн агротуристов в год, актуальные направления – винный и гастрономический туризм. Там, где есть выход к морю, еще и пляжный отдых. При этом государство серьезно помогает этому виду малого и среднего бизнеса, оставляя за собой нормативно-правовое обеспечение, рекламу, поддержку ассоциаций субъектов агротуризма, финансирование в виде дотаций и льготного кредитования. Ну, и необходимо учитывать, что уровень благоустроенности жилого фонда во Франции повсеместно достаточно высок.

В Татарстане более реальна другая модель агротуризма, напоминающая экскурсии выходного дня советского периода. Она ориентирована на автотуристов; учитывая состояние дорожной сети Татарстана, ее постоянное улучшение и не всегда комфортабельное жилье достаточной площади на селе, это представляется перспективным. Кроме того, автотуристам нужен лишь основной набор услуг, по большому счету, это только питание и возможность (по желанию) участвовать в каком-либо производственном процессе. В перспективе для этой модели потребуется уже строительство кемпингов на территории ферм и какой-то обслуживающий персонал, ибо семья фермера в летний сезон занята с утра и до ночи.

Помимо экономических достижений от агротуризма для региона, значительный эффект наблюдается в части развития его социальных и социокультурных параметров. В первую очередь это остановка деградации сельских районов, снижение оттока населения, а также сохранение и воссоздание культурного наследия.

– Страны, которые Вы назвали – Франция, Англия, Италия, Голландия, никогда не знали периодов коллективизации земли, а как обстоят дела в странах бывшего социалистического лагеря, где также были сельскохозяйственные кооперативы?

– Естественно, агротуризм появился там позднее, по большей мере, из-за слаборазвитого жилищно-коммунального фонда в сельском секторе, а реконструкция объектов проживания туристов сказалась на высокой стоимости туристских услуг. На первом этапе затраты превышали стоимость, но некоторым странам удалось добиться успеха, например, Польше. Сегодня она по многим показателям не отстает от европейских лидеров, агротуризм дает стране 4% всего валового продукта. Мы понимаем, что Польша не имеет таких благословенных территорий, как Майорка, теплые морские побережья и т.д., климат хотя и мягче, но похож на наш. Следовательно, причины не в природе, а в администрировании. Во время ознакомительной поездки по Польше, я узнал, что средства от агротуризма не облагаются подоход-





ным налогом, гостевые дома и другие объекты туристской инфраструктуры регистрируются бесплатно, и унаследовать землю сельхозназначения может только человек с аграрным образованием. Кстати, опыт Польши сейчас активно изучают страны-бывшие республики СССР – Литва, Эстония, Грузия, Белоруссия, Азербайджан.

На текущий момент развитие агротуризма в России находится в стадии становления, но потенциал его огромен, и дело не только в социально-экономической и международной обстановке. Наше преимущество – разнообразие природно-географических условий и протяженность пространств, не тронутых цивилизацией. Приехав на Мешу, мы уже не увидим усадьбу, в которой гостил Лев Толстой, но речка осталась та же самая, она не стиснута бетонным парапетом, а все так же позволяет посидеть на берегу с удочкой или просто побродить по мелководью…

Татарстан имеет все возможности стать центром агротуризма как внутреннего, так и въездного: разнообразные природные, этнографические, культурные, сельскохозяйственные и иные ресурсы сельской местности позволяют отечественным аграриям создавать туристский продукт, который будет конкурентоспособен по качеству.

Только благодаря активной выездной туристской практике последних лет россияне осознали, каким богатством они располагают: огромными запасами пресной воды, лесными и луговыми пространствами, столь разнообразными по красоте да еще с нашей отчетливой сменой времен года.

Для развития агротуризма, так же, как и для сохранения культурного наследия, требуется патронирование со стороны государства, это и поддержка любого бизнеса на селе, включая лесной – сбор грибов, ягод, лекарственных растений, разъездной торговли, ремесел и т.п., для этого необходимо возрождение потребкооперации на государственном уровне. Учитывая состояние жилых объектов на селе, необходимы вложения в обустроенность местности – глэмпинги, кемпинги, домики летнего пребывания и т.д., что может делать как государство, так и крупный бизнес, но тогда ему нужны гарантии, защищающие вложенные средства.

– До пандемии COVID-19 туризм являлся одним из наиболее динамично развивающихся секторов мировой непроизводственной сферы, теперь к этому обстоятельству добавились еще и санкции, как Вы оцениваете их последствия для российского агротуризма?

– Что касается пандемии, в условиях самоизоляции многие горожане поняли прелесть жизни на природе в собственном доме, поэтому стремление купить земельный участок и возвести на нем дом, подходящий для круглогодичного проживания, были налицо. В условиях закрытости для россиян зарубежных курортов неизбежно активизируется внутренний туризм и при надлежащих условиях – жилье, дороги, сервис – агротуризм в том числе.

Санкции 2022 года, уверен, при должной поддержке, а руководство страны ее гарантирует, обернутся выгодами

для отечественных сельхозпроизводителей, как это было в 2014 году. После введения антироссийских санкций в августе 2014 года президентом нашей страны был подписан указ о введении некоторых экономических мер для защиты Российской Федерации. Запрет на импорт дешевой сельскохозяйственной продукции, с которой наши сельхозпроизводители не могли конкурировать, привел к экономическому росту в этой сфере. Конечно, в первую очередь, сказалось то, что Россия начала вкладывать все больше инвестиций в развитие сельского хозяйства.

Мировая практика демонстрирует неуклонный рост доли участия агротуризма как в системе туристической индустрии и формировании туристского продукта, так и в сельскохозяйственной экономике в целом. Агротуризм в скором времени может выступить и как компенсационный бизнес, страхуя фермеров от убытков в неурожайные годы или обвала цен на рынке сельскохозяйственной продукции. Со стороны государства мы наблюдаем стремление поддержать отечественных субъектов агробизнеса, что приведет к повышению привлекательности сельскохозяйственного производства, популяризации сельского образа жизни.

– Пока организация агротуризма силами фермерских хозяйств не стала повсеместной, какими Вам видятся его перспективы, кто этим может заниматься?

– Заниматься оказанием услуг в сфере агротуризма может мелкий и средний, реже крупный, бизнес. Для крупных агроформирований создание агротуристского проекта позиционируется скорее не в качестве дополнительного источника прибыли, а как инструмент продвижения собственного бренда, формирования и повышения имиджа, поддержания спроса на их продукцию.

Средний бизнес использует агротуризм как дополнительный источник дохода для поддержания рентабельности хозяйства, финансовую возможность для диверсификации аграрной деятельности и, как следствие, повышение экономической стабильности. Развитие в этом направлении может осуществляться по двум траекториям. Для первой характерно предоставление разнообразных услуг: питание, проживание, объекты показа, мероприятия развлечений, экскурсионные и транспортные услуги и пр., выполнение владельцами большей части функций, что вызвано ограниченностью в поставщиках подобных услуг на селе.

Для второй – специализация на моноуслугах: разведение страусов, пчёл, сыроварение и т.д. Как правило, это личные подсобные или коллективные фермерские хозяйства, которые не оказывают полный пакет услуг и, как следствие, основной экономический эффект приносит продажа производимой продукции. Клиентская база может быть достаточно широкой или узкой, но постоянной, например, любителей козьего сыра или копченого гуся и т.д. В результате совсем необязательно этим хозяйствам расти до полифункционального уровня, хотя при желании и наличии условий можно пройти этапы от сельского гостевого дома до агроотеля и агротуристического комплекса, а затем и агротуристической деревни.

Кроме того, привлекая клиентов, агротуризм служит идеальным катализатором для развития альтернативных форм несельскохозяйственного бизнеса в сельской местности.

– В последнее десятилетие все актуальнее становится феномен «экономики впечатлений», куда входит и агротуризм, именно за удивлением и впечатлением едут горожане в выходные и праздничные дни в сельскую местность. Но кроме живописных ландшафтов нужны еще средства стимулирования туристского интереса, что бы Вы рекомендовали организаторам этого бизнеса?





– Не во всем согласен с Вами. Именно ландшафт – то есть красоту природы, ее подлинность, нерукотворность я бы советовал продвигать как нашу основу экономики впечатлений. Вспомним прошлое, на зиму дворяне уезжали в Италию или Ниццу, а на лето – в свою деревню. Особенно семьи с детьми, нет для детей ничего здоровее деревенского быта, когда ребенок целый день на улице со сверстниками, наблюдает животных, их повадки, проходит важнейшие уроки добра, эти впечатления остаются на всю жизнь...да еще есть возможность кормить его только натуральными продуктами.

Что касается услуг, то опыт знакомства с агротуризмом показывает, что услуги значительно отличаются, их набор соответствует традициям, образу жизни горожан того или иного региона. Например, это может быть просто проживание в сельской местности, что называется, на всем готовом, человек работает в экологической обстановке, что очень актуально для фрилансеров. Идеальны в этом смысле дворянские и купеческие усадьбы с возможностью организации на их базе сельхозпроизводства и для обеспечения туристов продуктами, и как источник впечатлений, о которых Вы говорите. В Татарстане реален и активный отдых – рыбалка, велопоходы по берегам рек и горам, водные путешествия на лодках, катерах, зимой лыжный десант и т.д.

Те, кто стремится побыть наедине с природой и не готов обходиться без привычного бытового комфорта, могут воспользоваться услугами глэмпингов, которые начали активно развиваться у нас в стране, опыт есть и в Татарстане. Год назад на встрече с организаторами этого вида экологического туризма Президент РТ Рустам Минниханов обещал глэмпинг-центрам поддержку по примеру развития инфраструктуры в садоводческих товариществах подъездные пути, электричество, вода, вывоз ТБО и др.

Огромным нашим конкурентным преимуществом является то, что Татарстан сохранил свою самобытность – язык, кухню, ремесла. Поэтому очень перспективным считаю организацию как центров агротуризма национально-ремесленных подворий. Там можно будет знакомиться с культурой и историей татар, принимать участие в бытовых, праздничных, по желанию, культовых практиках – печь зур-балиш, запрягать лошадь, сшить тапочки знаменитым татарским швом или попрактиковаться в мастерстве гончара и т.д.

2022 год, объявленный в России годом культурного наследия народов России, и текущая политическая и социально-экономическая обстановка стимулируют обращение к исконно российским практикам в сфере туризма. Уверен, что тема агротуризма получит дальнейшее развитие, и наработки нашей компании воплотятся в интересные практические проекты.

– Как это уже не раз случалось в течение последних 30 лет. Уважаемый Нурвиль Энгелевич, спасибо за содержательный разговор!

Беседовала Светлана Бородина



ПЕЙЗАЖ С РЫБАКАМИ НА ФОНЕ АНТИЧНЫХ РУИН

Яннек, Франц Кристоф
1753 год
Холст, масло. 101×149 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2717



ОКН КАК ДОМИНАНТА РАЗВИТИЯ АГРОТУРИЗМА НА ТЕРРИТОРИЯХ ГРУППЫ КОМПАНИЙ ASG INVEST

В РАМКАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИОРИТЕТНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ИНДУСТРИИ ТУРИЗМА В ОТДЕЛЬНЫХ РЕГИОНАХ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН 14 МАРТА 2014 ГОДА ПРОШЛА НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «ТУРИСТИЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА». В КОНФЕРЕНЦИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ ГЛАВА ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО РАЙОНА МАРАТ ЗИАТДИНОВ, ПРЕДСТАВИТЕЛИ АГЕНТСТВА ПО ТУРИЗМУ РТ И ФИЛИАЛА РОССИЙСКОЙ МЕЖДУНАРОДНОЙ АКАДЕМИИ ТУРИЗМА, ИСТОРИКИ И АРХИТЕКТОРЫ, ЧИНОВНИКИ И ПРЕДСТАВИТЕЛИ МЕСТНОГО БИЗНЕСА. СПЕЦИАЛЬНЫМИ ПРИГЛАШЕННЫМИ ГОСТЯМИ КОНФЕРЕНЦИИ СТАЛИ ПРЕДСТАВИТЕЛИ ФРАНЦУЗСКОГО ИНСТИТУТА ТУРИЗМА (Г. ПАРИЖ) ПОД РУКОВОДСТВОМ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ЛОРАНА ДЕВИЛЕРА. ОДИН ИЗ ВОЗМОЖНЫХ ВАРИАНТОВ РАЗВИТИЯ ПРЕДЛОЖИЛ РОБЕРТ ХАЙРУЛЛИН, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ЗАО «УК «АС МЕНЕДЖМЕНТ», ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА КОМПАНИЙ ASG, ПОД УПРАВЛЕНИЕМ КОТОРОЙ НАХОДИТСЯ БОЛЕЕ 14 000 ГА ЗЕМЛИ В ВЕРХНЕУСЛОНСКОМ РАЙОНЕ. ОСНОВНЫЕ ТЕЗИСЫ ЭТОЙ КОНЦЕПЦИИ ЛЕГЛИ В ОСНОВУ ДАННОЙ СТАТЬИ.

Роберт Хайруллин, генеральный директор
УК «Капитал-Траст-Инвест»



История Внвестиционной группы компаний ASG насчитывает более 20 лет, а география деятельности включает в себя Республику Татарстан, Москву и Московскую область. Основные направления деятельности: ленд-девелопмент, инвестиции в коммерческую недвижимость и в сохранение объектов культурного наследия. В составе активов компании десятки тысяч га земель в прилегающих к Казани районах Республики Татарстан. Близость этих территорий к мегаполису и особенности природного ландшафта – сложность рельефа и низкая плодородность почвы – не позволяют развивать на них высокоэффективные крупные сельскохозяйственные предприятия. УК «АС Менеджмент» (входящая в группу компании ASG) как управляющая компания определяет способы эффективного использования своих земельных участков, вовлечения их в экономическую деятельность.

Проект развития на них объектов агротуризма представляется оптимальным решением. Малые (фермерского типа) формы хозяйствования различной специализации (животноводство, охота, рыбалка и др.) способны обеспечить клиентам необходимый уровень комфорта размещения, насыщенные программы досуга и общение с живой природой. Это выгодно и с точки зрения экологии, поскольку в такой ситуации в охране благоприятных природных условий заинтересованы все: власти региона, местные жители и гости.

На государственном уровне содействие развитию сельского, агро- и экотуризма предусматривает «Концепция устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 г.», утвержденная распоряжением Правительства РФ от 30.11.2010 N° 2136-р.

На сегодня агротуризм – отрасль, бурно развивающаяся во всем мире. Он исходит из единства трех составляющих: экологической безопасности, экономической эффективности и социальной целесообразности.

В России ориентированные на отдых в сельской местности люди традиционно приобретали собственные дачи. Однако по мере роста среднего класса эта ситуация скорее всего будет меняться. Это обусловлено образом жизни его представителей, для которых характерны напряженный темп и жесткий график работы. Последнее серьезно осложняет организацию для них «группового отдыха» (экскурсионно-груп-

повой туризм). В европейских странах средний класс обычно выбирает индивидуальный отдых со свободным временным графиком и маршрутом. И агротуризм как мягкий вариант современной формы «бегства в природу» становится все популярнее. Агротуристический продукт отвечает новым условиям постиндустриального общества, новым запросам основного потребителя турпродукции – среднего класса, учитывает особенности его образа жизни, психологические и культурные потребности, новую ценностную ориентацию [1, с.39].

Именно агротуризм представляет возможность комплексного и индивидуально подобранного пакета услуг с независимостью передвижения, вариативными формами досуга и экскурсионной программы. Под ним обычно подразумевают:

- *отдых на природе (рыбалка, охота, катание на лодках, сбор грибов и ягод, верховая езда);*
- *отдых + лечение на природе (проживание в домике на берегу реки или в лесу, специальные индивидуальные оздоровительные программы);*
- *познавательные и учебные программы (изучение агротехнологии и природы, курсы по заготовкам и кулинарии, дегустация вин, экскурсии);*
- *различные представления (например, праздники урожая, фестивали);*
- *размещение и сопровождение туристов (проживание на ферме, туры с проводниками и др.);*
- *прямые продажи продуктов, произведенных на фермах (торговля на ферме и вдоль дорог), в том числе сертифицированных как экологически чистые.*

Основу объектов агротуризма ИГК ASG составят фермерские хозяйства в сочетании с доходными домами. Они будут производить сельскохозяйственную продукцию для обеспечения фермеров-арендаторов и гостей. По итогам детального изучения территорий с учетом ландшафта и экологических особенностей, транспортной доступности, близости туристических достопримечательностей – мы видим потенциальную возможность реализации десятка подобных проектов на собственных земельных массивах в Верхнеуслонском и Лаишевском районах Республики Татарстан.

Этот проект невозможно реализовать без привлечения фермеров и малых хозяйств, поскольку крупным агрохолдингам он невыгоден. Плодородность земли не позволяет получать большой доход по основному направлению своей деятельности. К примеру, вектор градостроительного развития Верхнеуслонского района – создание горнолыжного курорта, инновационного города-спутника Иннополиса – подсказывает, что рекреационное направление – это наиболее оптимальный выбор. Определив формат развития территории, корпорация прорабатывает варианты привлечения партнеров.

Считается, что агротуризм – это ниша исключительно малого бизнеса. Крупный бизнес и сельский туризм так же несовместимы, как несовместимы, например, крупный бизнес и крестьянствование [3]. Однако, опросы, проведенные среди сельских жителей, желающих открыть собственное дело, показывают, что лишь 5,9% готовы заниматься агротуризмом [2, с.232]. К тому же перечень необходимых условий для организации агротуризма – наличие комфортабельных мест размещения, сельхозпроизводства, экскурсионное и кадровое сопровождение, обеспечение безопасности и медицинского обслуживания – говорят в пользу совместной деятельности крупного и малого бизнесов, что и предполагает проект ИГК ASG.

Инвестиции в сохранение объектов культурного наследия являются одним из основных направлений деятельности нашей компании. Получив большой практический опыт в этом направлении, с 2013 года компания реализует долгосрочный крупный проект возрождения усадеб в различных регионах России. Мы являемся пионерами возрождения русских усадеб в Подмосковье и реставрируем уже три старинных объекта – усадьбы В.И. Аигина в Талицах, Черкизово и Пущино-на-Наре. В этом проекте идея агротуризма наполняется новым содержанием, потому что исторически основной функцией усадебного хозяйства было производство сельскохозяйственной продукции и натуральное хозяйство формировало бюджет всей структуры. Проект «Единой системы возрождения русских усадеб» направлен на возрождение не столько архитектурных памятников, сколько самого усадебного уклада жизни во всей его полноте. При этом у каждой усадьбы будет своя концепция развития (включая сельский, оздоровительный, спортивный, кулинарный, приключенческий, экстремальный и т.д. туризм) при общей тенденции самообеспечения всем необходимым, то есть активной роли аграрного направления.

Использование усадеб как объектов агротуризма соответствует мировой практике. Например, современный агротуризм в первооткрывательнице этого бизнеса Италии – это не скромные комнаты в сельских постройках, а настоящие мини-гостиницы уровня 3-4-х звезд с антикварной мебелью, прекрасно оборудованными ванными, бассейнами, теннисными кортами. Очень часто под них реконструируются усадьбы XVI–XVIII вв.[1, с.39]. Таким образом, уникальный объект культурного наследия является важной доминантой подобных проектов.

Возможность возрождения усадеб как объектов агротуризма существует в различных регионах, к примеру, в Верхнеуслонском районе РТ. Исторически сложилось, что в этом регионе было расположено очень много дворянских усадеб. С вхождением Казанского края в состав Рос-



сийского государства эти земли были включены в состав Дворцового ведомства. В 1557 г. для укрепления прослойки русского населения в крае земли Казанского ханства были розданы русским помещикам, которые основали здесь свои поместья. К сожалению, время не пощадило величавые строения и до нашего времени дошло не так много усадеб. При этом многие из них уже плотно окружены современными строениями и утеряли свою ценность как архитектурные доминанты. В качестве будущих центров агротуризма могут выступить следующие объекты:

• УСАДЬБА ЮМАТОВО, РОДОВОЕ ГНЕЗДО ДВОРЯН ГЕРКЕНОВ – БОРАТЫНСКИХ

Площадь дома Геркенов составляла около 300 кв.м, а усадьба занимала территорию в 4 гектара. Справа от него располагалась оранжерея, в которой выращивали рассаду огородных культур и цветы. Ближе к реке Сулица находились искусственные купальни. Местные жители говорят, что они были облицованы глазурью. До сих пор на всей территории села находят множество осколков от плит. Слева от дома находились искусственные аллеи и конюшни, где держали породистых лошадей. Тут же после 1861 года находились заводы – сушильный и кирпичный. Сегодня от усадьбы сохранилась только церковь Преображения – крупный храм, выстроенный в стиле раннего классицизма. Но достаточное количество архивных данных позволит воссоздать и весь комплекс зданий. На основе этого комплекса параллельно с реставрацией исторического объекта возможно создание экодеревни.

• УСАДЬБА УЛАНОВО ПОМЕЩИКА И.Ф.ЕРЕМЕЕВА

Семья Еремеевых владела селом до 1917 г. Сохранились остатки их усадьбы и сада, а также церковь Нерукотворного Образа Спаса. Каменный довольно крупный храм был построен в 1802-1805 гг. (приход существовал уже в начале XVIII в.). Возможны реконструкция парковой зоны, очистка и ремонт уникальной системы каскадных прудов, восстановление стилизованной барской усадьбы для отдыха и экотуризма.

• УСАДЬБА МАРКИЗА ПАУЛУЧЧИ

Сама усадьба возникла в Ключищах при князьях Нарышкиных: деревянный дом в стилистике позднего классицизма и флигели, хозяйственные постройки, парк. До сих пор четко читается подъездная аллея, ведущая к господскому дому. К Волге спускался сосновый бор. С 1881 г. усадьбой владели маркизы Паулуччи, супруги Александр Филиппович и Елизавета Михайловна. С их именем усадьба вошла во все информационные источники, вплоть до Свода памятников Татарстана.

Подобные «точки притяжения» существуют и в Лаишевском районе РТ, который также выгодно выделяется живописным ландшафтом, богатой историей и культурой. Поэтому сейчас специалисты корпорации осуществляют поиск объектов, которые можно возродить в полной мере и сделать «визитной карточкой» регионов.

Литература:

1. Горчаков Я.В. Агротуризм в Европе и США: опыт фермеров // Вестник овощевода.- 2009.- № 3.- С. 38-43.
2. Печерица Е.В., Колотилин Ю.Ю. Агротуризм как способ развития сельских территорий в Российской Федерации // Теория и практика сервиса: экономика, социальная сфера, технологии. -2013.- № 2 (16). -С. 229-235.
3. Трескова Е.А. Стратегическое планирование развития муниципального образования: агропроизводство и агротуризм // Агропродовольственная политика России.- 2012. -№ 4.- С. 52-57.

НАУЧНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ В ВЕСТНИКЕ О РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ

1. Алиев Р. Бизнес будет развивать арендное жилье, если ему помочь //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – №. 2 (02).- С.82-83.
2. Ершова А. Экскурсионные маршруты ASG //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – №. 3. – С. 99-103.
3. Синицын В. Исторические особняки ASG в экскурсионных и туристических программах Казани // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата.- 2014.- № 3 (07). -С. 92-96.
4. Хайруллин Р. Развитие агротуристической инфраструктуры на сельскохозяйственных землях инвестиционной группы компаний группы компаний ASG с доминирующей функцией воссоздания объектов культурного наследия //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – №. 1 (05).-С.126-128.
5. Яо М., Бородина С., Еманова Ю. Государственно-частные инициативы в контексте культурной капитализации региона // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – №. 1 (01).- С.19-22.

ПУБЛИКАЦИИ О ПРОЕКТАХ ASG В КОНТЕКСТЕ ТЕРРИТОРИЙ

1. Ансфервальд А.А., Бундова Е.С., Жоров Ю.В. Реорганизация информационного поля культурно-исторического центра города путем применения современных средств дизайна и компьютерных технологий (на примере г. Красноярска) // Вестник Томского государственного университета. Культурология и искусствоведение. – 2017. – № 27. – С. 207-219.
2. Дормидонтова В.В., Лукина Е.В., Дронова Е.А. Современное озеленение исторических объектов // Лесной вестник. – 2018. – Т. 22. – № 3. – С. 49-54.
3. Жигалова К. О. Усадьбы Татарстана: роль сохранения в системе историко-культурного наследия //Сохранение историко-культурного наследия-фактор гуманитарной безопасности. Наследие и туризм. – 2016. – С. 94-100.
4. Житин Р.М. Экономическое значение садово-парковых зон имений помещиков Тамбовской губернии во второй половине XIX - начале XX века // Вестник Тамбовского университета. Серия: Гуманитарные науки. – 2019. – Т. 24. – № 182. – С. 243-249.
5. Казакова С. А. Архитектурная среда: вопросы туристской аттрактивности // Сервис в России и за рубежом. – 2014. – №. 6 (53). – С. 28-36.
6. Коптенок Е.В., Лагерева Н.В., Савенко А.В., Фомин И.И. Методы построения виртуальных панорамных туров // Физико-техническая информатика (СРТ2020): Материалы 8-ой Международной конференции. – Нижний Новгород, 2020. – С. 85-88.
7. Мифтахова Р. Е. Развитие современных доходных домов в России. реальность или утопия?. // Молодежь и наука: сборник материалов IX Всероссийской научно-технической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых с международным участием, посвященной 385-летию со дня основания г. Красноярска [Электронный ресурс]. — Красноярск: Сибирский федеральный ун-т, 2013. — Режим доступа: http://conf.sfu-kras.ru/sites/mn2013/section096.html,2013.
8. Савицкая О.Г. Имущественные механизмы региональной системы управления объектами культурного наследия // Культура: управление, экономика, право. – 2018. – № 2. – С. 40-45.
9. Тарновский В.В. Условия реализации политики в сфере сохранения объектов культурного наследия как один из факторов экономической стабильности государства // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Экономика и управление. – 2020. – № 2 (50). – С. 113-122.
10. Швед Н. Е. Экономические особенности рынка арендного жилья в городской агломерации //Современные проблемы науки и образования. – 2013. – №. 6. – С. 413-413.
11. Шубина М.М., Левшин Е.Р., Евсеенкова А.К. Проблема сохранения исторического облика современного города // Гуманитарный трактат. – 2017. – № 10. – С. 108-111.
12. Яцык А. В., Ходжаева Е. А. Культурное наследие Казани: дискурс гражданских активистов, населения и власти (по материалам экспертных интервью и опроса 2011-2012 гг.) //Искусство. – 2012. – Т. 400. – С. 113-128.



РЫБАКИ, ЗАСТИГНУТЫЕ БУРЕЙ (ФРАГМЕНТ)

Дюге, Гаспар
1650 – 1675-й годы
Холст, масло. 47,5×64 см
БСИИ ASG, инв. № 04-3939



ПЕЙЗАЖ С РЫБАКАМИ

Бундэль, Виллем ван ден
1644
Холст, масло, 102x166 см
БСИИ ASG, инв. № 04-0847



ГЛАВА 3

ИНВЕСТИЦИИ В БУДУЩЕЕ: ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОНЦЕПЦИЯ КУЛЬТУРНОГО КАПИТАЛА

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ КАК КОЛЛЕКЦИЯ АНТИКВАРИАТА

Данный раздел книги отражает интереснейшую страницу новейшей истории Казани, когда более десяти лет назад началась масштабная работа по воссозданию исторического центра города. Власть, бизнес, общественность объединило понимание, что сохранение и бережное развитие исторического центра Казани является одной из главных и неотложных задач.

В поисках решения этой задачи был найден эффективный, как показало время, способ ее решения – государственно-частное партнерство. В преддверии Универсиады 2013 года в городе начали восстанавливаться десятки объектов. После заключения соглашения о государственно-частном партнерстве для совместной деятельности по развитию Казанской агломерации и участии ASG в работе по восстановлению и реконструкции исторического центра города, компания приступила к восстановлению одновременно 26 объектов – наиболее ценных в архитектурном и историческом отношении.

Инновационные методы восстановления, апробированные ASG, не только обеспечили материальный результат – сохранены творения известных российских зодчих, город получил десятки тысяч метров площадей под социально-культурные нужды, они позволили сформировать то, что сегодня называется казанской реставрационной школой, выявили и сплотили градозащитников во главе с Олесей Балтусовой, ставшей Помощником Президента республики, повысили туристическую привлекательность Казани.

Огромный труд по сохранению исторического облика нашей столицы целой команды во главе с мэром города направлен на то, чтобы сделать Казань одним из комфортнейших городов нашей страны. И эта задача во многом уже решена, стоит только вспомнить, сколько раз за последние три-пять лет Казань становилась центром проведения крупнейших мероприятий международного уровня.

В настоящих непростых политических условиях сохранение архитектурных шедевров наших городов – это не только повод для гордости за нашу страну, ее культурного суверенитета, это символ наступающей зрелости и стабильности экономических отношений.

По традиции, Казань становится пилотной площадкой для реализации инновационных проектов, которые потом реализуются в городах Татарстана, так и восстановление исторического центра столицы республики стало ориентиром для Елабуги и Чистополя.

Одна из главных задач сегодня — возвращение жизни в центр, сохраняя исторический облик столицы, находя адекватные архитектурным шедеврам форматы их использования. Реализованные Группой компаний ASG invest проекты Дома приемов и Музея частных коллекций обеспечивают решение триединой задачи – сохранения сложившегося облика территории, продвижения культурного наследия и его капитализации.

Уникальный ресурс, которым располагает Группа компаний – коллекции произведений искусства – в сочетании с историческими интерьерами сформировали пространство, которое может стать площадкой для культурных и бизнес-мероприятий самого высокого международного уровня.

Отвечая за сохранение исторического центра, нельзя быть равнодушным, ASG доказала, что выдвинутый ею девиз «Возродим Старую Казань!» - это не декларация, а проявление любви к городу, которое позволяет с оптимизмом думать о его будущем.



ДЛЯ МЕНЯ БЫЛО ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ОТКРЫТИЕМ, КОГДА Я УВИДЕЛА, ЧТО ВАША ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА ЗАНИМАЕТСЯ ЭТИМ [ВОССТАНОВЛЕНИЕМ ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ] НЕ ПРОСТО В КАЧЕСТВЕ БИЗНЕСА, НО И ЕЩЕ ОЦЕНИВАЕТ ПО ДОСТОИНСТВУ ЭСТЕТИЧЕСКИЕ КАЧЕСТВА, КОТОРЫЕ ИНОГДА ИДУТ ВРАЗРЕЗ С РАЦИОНАЛЬНЫМ БИЗНЕС-ПОДХОДОМ, НО ТОЛЬКО ТАК МОЖНО СОХРАНИТЬ И ПРИУМНОЖИТЬ ИСТОРИЧЕСКОЕ НАСЛЕДИЕ. И ЭТО САМЫЙ РЕДКИЙ ТИП, ПОТОМУ ЧТО ТОЛЬКО ЦЕНИТЕЛИ ИСКУССТВА МОГУТ ПОСМОТРЕТЬ НА ОБЪЕКТ, В КОТОРОМ ДРУГИЕ ВИДЯТ РАЗРУХУ, И УВИДЕТЬ В НЕМ ПРЕКРАСНОЕ, КАК ОН СУЩЕСТВОВАЛ МНОГО ДЕСЯТКОВ, А ТО И СОТЕН ЛЕТ НАЗАД И ПРЕДСТАВИТЬ, КАК ОН МОЖЕТ БЫТЬ АДАПТИРОВАН К УСЛОВИЯМ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СРЕДЫ. И КОНЕЧНО ХОЧЕТСЯ, ЧТОБЫ У НАС ВСЕ БОЛЬШЕ ПОЯВЛЯЛОСЬ ДЕВЕЛОПЕРОВ ТАКОГО ТИПА, КАК ASG.

Директор по продукту английского архитектурного бюро Dyer, эксперт по жилой и коммерческой недвижимости «Манн, Черемных и Партнеры» Марина Шпилько

МИР ИСКУССТВ: Вестник международного института антиквариата, №3(35) 2021



Комплекс Адмиралтейской конторы

ДВОРЕЦ ИЗЯЩНЫХ ИСКУССТВ ASG

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ул. Карла Маркса, 17

АВТОР ПРОЕКТА	Предположительно, автором первоначальных отдельно стоящих зданий, позже вошедших в структуру единого здания, является В.И. Кафтырев. При перестройках здания в различное время участвовали архитектор М.Коринфский, В.Бечко-Друзин, С.Бечко-Друзин
ДАТА ПОСТРОЙКИ ЗДАНИЯ	Первоначальные объемы отдельно стоящих пяти зданий датируются концом XVIII века, перестройки – XIX– нач.XX вв.
АВТОР ПРОЕКТА РЕСТАВРАЦИИ	Забирова Ф.М., Дембич А.А., Никитин А.И., Хайруллина А.Т., Сизикова М.А., Смирнова О.В.
АРХИТЕКТУРНЫЙ СТИЛЬ	Петровское барокко с элементами классицизма
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Объект различного функционального, включая жилое, назначения







До реставрации

Объект впечатляет своей масштабностью, на втором этаже через все 122 метра здания протянулась анфилада, позволяющая на прострел воспринимать все помещения от начала левого крыла до конца правого. Однако так было не всегда, здание многократно достраивалось и перестраивалось. Первоначальные объемы пяти частей, позже вошедшие в единый абрис вытянутого здания вдоль ул. К. Маркса, так же, как и угловое здание, ныне расположенное на углу улиц Б. Красная и Япеева, были построены, предположительно, по проекту В.И. Кафтырева в период внедрения регулярного плана г. Казани в конце XVIII века. Известный исследователь В.В. Егерев называл застройку улиц Карла Маркса, Мирославского, Большой Красной «жемчужиной города». Этот район застраивался в период реализации первого регулярного плана, разработанного В.И. Кафтыревым, и предназначался для капитальной застройки состоятельных жителей.

Между 1887 и 1893 годами к флигелю, расположенному на углу улиц Большой Казанской (ныне ул. Б. Красная) и Поперечно-Казанской (ныне ул. Япеева), был сделан небольшой полукруглый пристрой. На границе с соседним домовладением в 1890 году была построена мусульманская часовня, полностью сохранившаяся до сегодняшнего дня.

После революции 1917 года в здании разместилась Первая Казанская рабочая больница, после Больница №7, а с 1985 года Городской кардиологический диспансер. В этот период здание по адресу К.Маркса, д.17 вновь неоднократно перестраивалось – расширялись оконные проемы для освещения операционного зала, были пробиты/заложены дверные проемы, устроен переход по второму этажу в двухэтажный корпус внутри двора. Интерьеры здания ввиду долгого срока эксплуатации, частых переустройств и отсутствия должной эксплуатации пришли в ветхость и в большей степени были утрачены, в том числе и многочисленное количество печей. В этот же период за ненадобностью была разобрана некоторая часть кирпичных печных труб, выходящих на крышу, выполнены новые. Крыша здания неоднократно ремонтировалась, в процессе ремонта часть слуховых окон была разобрана.

К 2012 году комплекс в целом пребывал в удручающем и аварийном состоянии, о чем свидетельствуют инженерные исследования того периода. Согласно справке БТИ износ

конструкций здания по адресу К.Маркса д.17 составлял 49%. Ввиду данных обстоятельств собственником здания были инициированы первоочередные противоаварийные мероприятия по разработанному КГАСУ проекту. В рамках этих работ были выполнены укрепления конструкций здания, был вывезен мусор от остатков рухнувших конструкций, для поддержания жесткого каркаса здания взамен изношенным перекрытиям устроены плоские перекрытия. Благодаря проведенным работам состояние здания удалось стабилизировать и предотвратить дальнейшие разрушения.

В 2012-13 гг. КГАСУ были выполнены комплексные натурные исследования объекта, позволившие достоверно реконструировать практически все этапы строительства объекта. Одним из открытий стал тот факт, что привычный нам сегодня барочный вид здания был устроен не в конце XVIII века, а в XIX веке при объединении отдельно стоящих зданий в один объем. При обследовании внутренних стен были обнаружены следы первоначального декора (когда эти стены еще были наружными у отдельно стоящих зданий). Декор оконных проемов был преимущественно барочного типа с сандриками и подоконными полукруглыми элементами, так называемыми «язычками». Однако первоначально оконные проемы были меньше по высоте, нежели сейчас. При увеличении оконных проемов первого этажа во многих помещениях были разрушены своды.

Под руководством Ф.М.Забировой был разработан проект реставрации и приспособления комплекса с воссозданием на месте утраченных корпусов новых объемов, повторяющих историческую сложную конфигурацию здания по адресу К.Маркса, 17.

В преддверии Всемирной летней Универсиады в 2013 году фасады зданий были отреставрированы, воссозданы утраченные декоративные элементы, столярное заполнение оконных и дверных проемов, ворота, ранее примыкавшие к зданию по ул.К.Маркса, архитектурный металл фасадов, установлена подсветка здания по ул.К.Маркса. Была выполнена часть работ по регенерации территории по согласованному ранее проекту реставрации– выстроены объемы на месте исторических пристроев со стороны дворового фасада здания по ул.К.Маркса.

К этому периоду над разорванным фронтоном в центральной части здания была установлена корона Российской империи, на тимпане фронтона разместился символ Казанской губернии – Зилант, воссозданный в реставрационных мастерских Международного института антиквариата ASG на основе архивных чертежей.

В летне-осенний период 2013 года на объекте обнаружен сильно фрагментированный керамический комплекс, состоящий преимущественно из венчиков, стенок и днищ, красноглиняных глазурованных сосудов без искусственных примесей в составе, относящихся к кон. XIX – нач. XX вв. Кроме того, были обнаружены фрагменты сероглиняных гладких гончарных сосудов, укладывающихся в хронологические рамки XVII- XVIII вв. Также были обнаружены глазированные и неглазированные изразцы, содержащие растительный орнамент, каменная печать с инициалами АК. Особый интерес представлял найденный фрагмент курительной трубки с рисунком в виде параллельных линий и небольших штрихов-засечек.

Вторым этапом реставрационных работ предполагается внутренняя отделка здания для размещения в нем музея частных коллекций (подробнее см. с. 72). Дизайн-проект интерьеров был разработан в 2014-16 гг. архитекторами-реставраторами ASG и предполагал создание в анфиладе второго этажа Императорских залов, посвящённых правителям России. Их расположение в хронологическом порядке позволит наглядно проследить формирование крупнейших исторических архитектурных стилей от барокко времен Петра I до историзма в период правления Александра III.

Согласно проекту, каждый зал уникален и не только иллюстрирует наиболее характерные черты стиля: петровского барокко, елизаветинского рококо, классицизма эпохи Екатерины II, ампира Александра I, историзма Александра III, но и отражает личность самого императора, в честь которого он назван.

Несмотря на сложную судьбу памятника, большинство объектов, некогда формировавших единый комплекс (в большей степени Земской больницы), сохранилось на сегодняшний день. Это не только здания XIX века, но и редкие в нашем городе здания конца XVIII века. Все это ставит рассматриваемый комплекс в ряд уникальных памятников архитектуры России.

ЗАЛ ПЕТРА I

РОМАНОВЫ В ИСТОРИИ КАЗАНИ



прозванный Великим (1672 —1725), последний царь всея Руси и первый император Всероссийский

300-летняя история царской, а затем императорской фамилии тесно переплеталась с историей Казани. Семеро из семнадцати царствующих особ удостоили наш город своим посещением. Визиты представителей императорской династии сопровождались всевозможными милостями, наградами, пожертвованиями как Казани в целом, так и определенным учреждениям, чаще всего духовным или учебным, или даже отдельным лицам.

Пётр I был первым после Ивана Грозного венценосцем, посетившим Казань. Случилось это в 1722 году при отправлении императора в Персидский поход. Свое 50-летие, как утверждают некоторые учёные, Пётр I встретил в Казани. Именно ему город обязан появлением нескольких фабрик – суконной, овчарной, кожевенной. В 1718 году по его велению на Казанке было создано адмиралтейство (на пашенной земле Зилантова монастыря села Бишбалта). Ввиду того что корабли в те времена строили из дерева, был издан специальный указ, по которому леса Казанской губернии (появление которой обязано ему же, это было в 1708 году) следовало «строжайше хранить», также предписывалось проводить опись заповедных лесов и разводить дубовые рощи в удобных местах. На казанской верфи для каспийской флотилии усиленно строили бомбардирские корабли, фрегаты, бриги, галиоты с гребными судами. С 1722 года было построено около 400 различных судов. При адмиралтействе была открыта цифирная школа, где обучались «цифири и геометрии».

Предметы интерьера из коллекций БСИИ



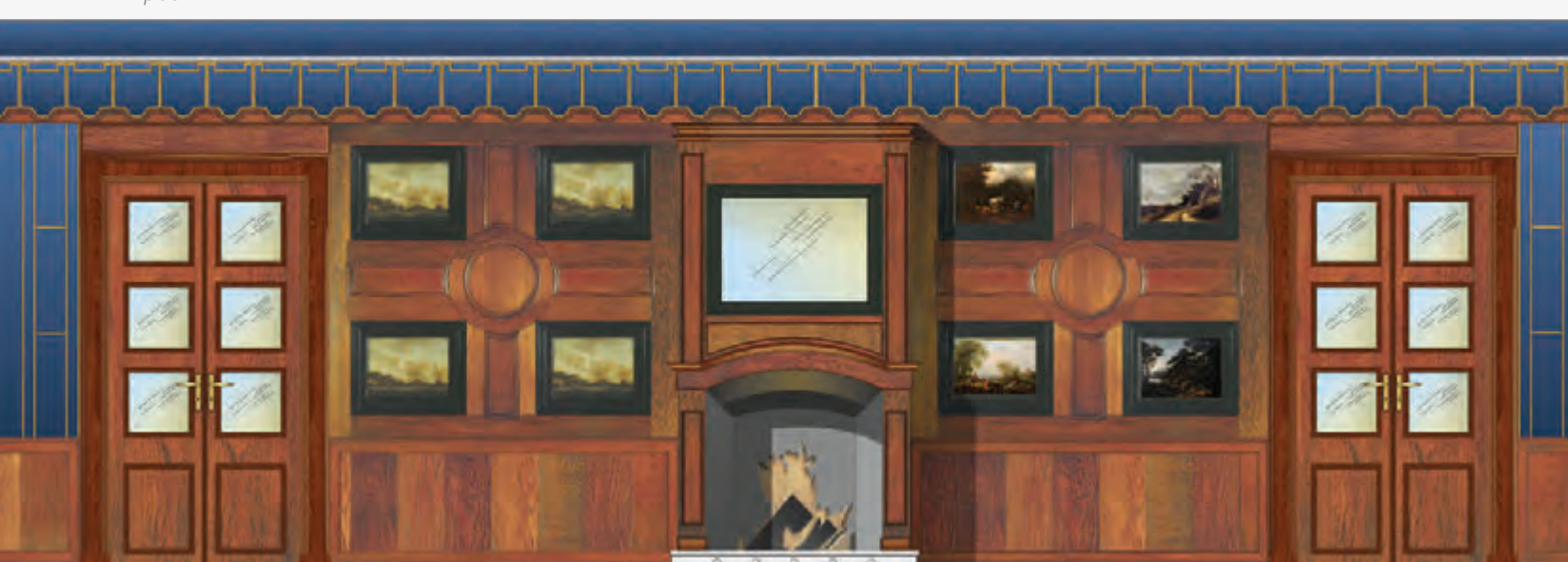






Аналоги

Проект



ЗАЛ ЕЛИЗАВЕТЫ



– императрица Всероссийская из династии Романовых

Государыня Императрица Елизавета Петровна основала в Казани в 1758 году гимназию и даровала ей те же права, что и Московскому университету. А за 13 лет до того – 24 октября 1745 года – Елизавета Петровна издала «Указ о высылке котов ко двору». Елизавета страдала от мышей и крыс – они чудовищно расплодились не только в хозпомещениях, но и в царских покоях. И в Летнем дворце, и во временном Зимнем, тоже деревянном, еще до постройки капитального. Грызунов императрица боялась, кошек любила и подкармливала на прогулках по Петербургу. Так что знаменитые коты Эрмитажа – потомки тех самых 30 «крепких широкомордых» котов, выехавших из Казани в Петербург.



Аналоги

Проект



Предметы интерьера из коллекции БСИИ

ЗАЛ ЕКАТЕРИНЫ II



Екатерина II Великая

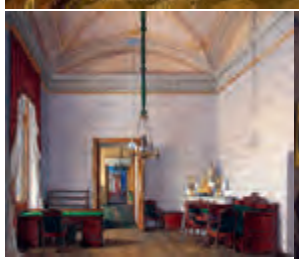
(1729 – 1796) – императрица и Самодержица Всероссийская

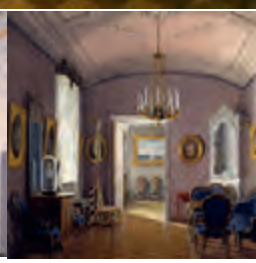
Екатерина Вторая посетила Казань весной 1767 года, путешествуя по Волге с целой флотилией, вместившей почти две тысячи приближенных и слуг. Императрица, въехав в Кремль через Тайницкую башню, сразу же отправилась в Благовещенский собор, затем отстояла обедню в Богородицком монастыре, принимала у себя представителей казанского и свияжского дворянства, казанского губернатора и генералитет, офицеров Адмиралтейства.

Просвещенная императрица, одной из главных забот которой было распространение образования на всей территории Российской империи, особое внимание обратила на Казанскую гимназию, которая послужила основой для создания впоследствии в городе университета. 29 мая она принимала учителей гимназии, которые, вероятно, просили увеличить ассигнования, о чем свидетельствует последовавший 3 сентября 1767 г. указ.

Императрица прожила в Казани, где ей было «весьма хорошо, и истинно как дома», необычайно долго – целую неделю, не прекращая своей работы по составлению знаменитого «Наказа», и посещение Казанского края способствовало пониманию императрицей стоящих перед ней задач в области управления страной и создания единой законодательной системы.







Аналоги

Проект



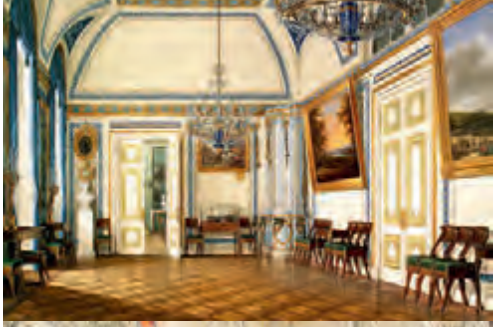
Предметы интерьера из коллекции БСИИ

ЗАЛ АЛЕКСАНДРА I



Александр I Павлович (1777 –1825) – император и Самодержец Всероссийский

Императору Александру I Казань обязана своим университетом. Царская учредительная грамота была подписана 5 ноября 1804 года. В 1812 году Александр I утвердил «предположение» Казанского губернского правления о замощении Казани камнем, и всем прибывающим в Казань судам было предписано привозить по 10-30 камней. В 2022 году исполнилось 205 лет со дня издания указа императора Александра I о создании этапов на пути в Сибирь, а значит, и «дороге кандального звона» в Казани. О двух веках российской истории, декабристах и их верных женах, Чернышевском и Герцене, чья газета «Колокол» изо всех сил пыталась вздыбить огромную страну Россия на революцию, сегодня напоминает скромный верстовой столб-памятник в центре сквера на Советской площади.







Аналоги

Проект



Предметы интерьера из коллекции БСИИ

Публикации

Балтусова А., Хайруллина А., Чуина М. Строгое благородство стиля: воссоздание исторических интерьеров в здании Адмиралтейской конторы //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – № 4. – С. 52-63.
Ершова А. Экскурсионные маршруты ASG //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – №. 3. – С. 99-103.
Забирова Ф., Хайруллина А. Уникальный архитектурный комплекс в «Жемчужине Казани» //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – № 1. – С. 34-41.
Саначин С. П. Казанская адмиралтейская контора: действительная история //Казанское адмиралтейство (1718-1830 гг.): народы Поволжья и традиции российского судостроения. –Казань.– 2018. – С. 308-317.
Саначин С. П. Комплекс Казанского адмиралтейства в период его основания и расцвета //Казанское адмиралтейство (1718-1830 гг.): народы Поволжья и традиции российского судостроения. –Казань.– 2018. – С. 318-325.





ДОМ БАНАРЦЕВА

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ул. Карла Макса, 18

Автор проекта	В.И. Кафтырев, (вторая половина XVIII века) Реконструирован Ф.И. Петонди после пожара 1842 года, перестроен архитектором П.В.Тихомирновым
Авторы проекта реставрации	А.И.Никитин, Дембич А.А., Смирнова О.В., Хайруллина А.Т.
Архитектурный стиль	классицизм
Функциональное назначение	жилой дом

Рассматриваемый объект расположен в историческом центре г. Казани на ул. К. Маркса под номером 18.

На Генеральном плане, сделанном Кафтыревым после 1782 года, по улице Покровской (ныне ул. К. Маркса) здание под современной нумерацией № 18 отмечено как существующее каменное строение.

Одним из самых ранних графических документов, найденных в НА РТ, является проект на изменение с лицевой стороны фасада каменного трехэтажного дома коллежского советника Петра Игнатьевича Логинова, разработанный архитектором Ф. Петонди. Из данного документа следует, что территория домовладения, вдаваясь вглубь квартала, была значительно больше, нежели сейчас.

На 1854 год на территории двора значились: каменный трехэтажный дом, каменное одноэтажное жилое строение, каменные холодные службы, деревянные пристрои к дому, небольшая терраса со стороны дворового фасада в ширину дома, колодец. Отмечены также вновь предполагаемые постройки: каменная со сводами и односкатной крышей прачечная, такая же кладовая, крытый железом навес.

С 1869 года какие-либо документы, свидетельствующие о перестройках, не выявлены, а вот история смены владельцев прослеживается на основе окладных книг.

После 1921 года имущество перешло Управкоммунхозу. Советское время не пощадило этот дом, как и многие другие объекты XVIII-XIX веков. Была изменена планировочная



До реставрации

структура, частично поменяны перекрытия. Здание было переоборудовано под квартиры, утрачены каменные строения во дворе и переход между 16 и 18 домами.

В 1987 году здание было объявлено объектом культурного наследия регионального (республиканского) значения – «Дом Банарцева, XIX век» на основании постановления Совета министров ТАССР от 27.07.1987 г. N° 320.

Дом Банарцева в рамках государственно-частного партнерства был в 2012 году передан Группе компаний ASG для восстановления. На тот момент здание находилось в аварийном состоянии: деревянные перекрытия сгнили и частично обрушились, первоначальные оконные и дверные проемы были частично заложены и перебиты.

Комплексные исследования подтвердили, что в доме сохранилась историческая планировочная структура и сводчатые перекрытия первого этажа и подвала. На основе сравнения обнаруженных архивных материалов с «натурой» были уточнены все периоды строительства здания, подготовлены графические реконструкции фасадов конца XVIII века. На дворовом фасаде были изучены остатки декора того времени, на главном фасаде после снятия штукатурки выявились относившиеся к периоду классицизма большая арочная ниша и треугольные сандрики окон второго этажа.

Помимо этого, были обнаружены и более ранние элементы барочного декора, на основании чего была сделана графическая реконструкция первоначального фасада. Все исследования были проведены под руководством главного архитектора проекта А.И. Никитина, в 2012 году подготовлен проект реставрации и приспособления.

Реставрационные работы прошли в два этапа. Сначала (2012 – лето 2013 гг.) здание очистили от мусора и завалов, провели укрепление фундаментов, инъектирование многочисленных трещин внешних и внутренних стен. Взамен утраченных появились новые перекрытия, а также новая кровля, полностью повторяющая габариты и конфигурацию исторической. К Универсиаде 2013 года был восстановлен главный фасад.

Второй этап реставрации (2013-2015 гг.) включил восстановление утраченной пристройки со стороны двора, устройство инженерных коммуникаций, восстановление (по иконографическим источникам, по аналогам и в аутентичных материалах - дуб, гипс, натуральный камень и т.д.) интерьеров. Новой функцией здания стал «Дом приёмов» - площадка для проведения различных официальных мероприятий, светских раутов, переговоров, конференций, открытый в феврале 2017 года.

В начале июля 2016 года результаты реставрационных работ были приняты комиссией Минкультуры Татарстана, подписан Акт о сохранении объекта культурного наследия.

Дом приёмов – один из немногих объектов ASG, в которых восстановлен интерьер, выполненный в стиле эклектика с доминированием элементов стиля ампир, являющийся «собирательным портретом» богатых казанских особняков середины позапрошлого века. Поскольку иконографических источников дома не осталось, реставраторы «соединили» в нем наиболее выразительные элементы разных объектов: кованые перила парадной лестницы аналогичны перилам Дома Сандецкого (ныне ГМИИ РТ), рисунок паркета сделан по образцу дома Землянова. Многое – барельефы, портал камина, кессонированный потолок, дубовые панели – создали сами.

Публикации

Ершова А. Экскурсионные маршруты ASG // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – N° 3(07). – С. 99-103.
Нагорная М.С., Шевцова В.В. Практика государственно-частного партнёрства в сфере сохранения культурного наследия России // Управление в современных системах. – 2018. – N°1. – С.34-43.
Новиков С., Себельдина Д., Хайруллина А. Русский ампир в современном контексте: Концепция интерьера дома приёмов //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – N° 4. – С. 68-78.
Синицын В. Исторические особняки ASG в экскурсионных и туристических программах Казани //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – N° 3. – С. 92-96.
Хайруллина А. Городская усадьба периода внедрения регулярного плана и «Образцовых проектов» //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2016. – N°. 2. – С. 48-60.











ДОМ ПРИЁМОВ НОВАЯ ИСТОРИЯ СТАРОГО ДОМА

В экономическом и культурном пространстве современных городов объекты архитектурного наследия занимают особое место, являясь подлинными свидетелями исторических событий, воплощая в себе знания и умения своих создателей, храня семейные истории известных горожан.

В настоящий момент они достаточно активно вовлекаются и в различные сегменты городской инфраструктуры, что не всегда подразумевает возможность открытого доступа к ним. Например, всем известные шедевры архитектуры – особняк Зинаиды Морозовой на Спиридоновке (Дом приёмов МИД) или особняк Харитоненко на Софийской набережной (резиденция посла Великобритании в Москве) – закрыты для посещения, москвичам и гостям столицы остается лишь любоваться их фасадами. Но и в случае открытости объекта его известность еще не гарантирует туристической притягательности, уникальный, но при этом аутентичный имидж для ОКН необходим не меньше, чем мероприятия по сохранению.

Анализируя отечественный и зарубежный опыт приспособления ОКН, можно выделить две приоритетные модели их включения в современное городское пространство:

– в качестве культурного института – галереи, музея, библиотеки, образовательного учреждения;

– в качестве усадебного комплекса – дома известных деятелей культуры, творческого союза, штаб-квартиры компании.

Оригинальной концепцией использования ОКН является организация в нем Дома приёмов. О необходимости такого объекта в социально-культурной инфраструктуре города компания впервые заговорила в 2011 году. На тот момент в Казани таких объектов не было в принципе, хотя бизнес испытывал необходимость в пространствах для переговоров за пределами своей штаб-квартиры, или же в помещении для торжеств, связанных с юбилеем компании, проведением мастер-классов и т.д.

Дом приёмов – особое пространство, позволяющее реализовать как творческий, так и деловой потенциал самых различных социальных групп. Уникальный архитектурный контекст и интерьер, наполненный произведениями искусства, позволили формату дома приемов стать самым популярным многофункциональным объектом во всем мире. Основные их модели ориентированы на реализацию деловых, художественных, социальных и т.д. или, как в случае с ASG, универсальных программ.

ДОМ ПРИЁМОВ – ЦЕНТР ДЕЛОВЫХ ПЕРЕГОВОРОВ ВЫСОКОГО УРОВНЯ

– МУЗЕЙНОЕ ПРОСТРАНСТВО
– НАУЧНЫЙ КЛАСТЕР ПО ИЗУЧЕНИЮ ИСКУССТВА СТАРЫХ МАСТЕРОВ
– DIGITAL-ЦЕНТР КЛАССИЧЕСКОГО ИСКУССТВА
– ЦЕНТР ЧАСТНОГО КОЛЛЕКЦИОНИРОВАНИЯ



ШТОРМ

Марини, Антонио
XVII век
Холст, масло. 82,5×133 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2910





ДОМ АЛЕКСАНДРОВА

ЖИЛОЙ ДОМ АРХИТЕКТОРА М.П. КОРИНФСКОГО, XVIII - СЕРЕДИНА XIX ВВ.

ВЫЯВЛЕННЫЙ ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

ул. Карла Макса, 16

Автор проекта	В.И. Кафтырев, М.П.Коринфский, Б.Иванов
Авторы проекта реставрации	А.И.Никитин, Дембич А.А., Смирнова О.В., Хайруллина А.Т.
Архитектурный стиль	эклектика с элементами барокко и классицизма
Функциональное назначение	жилой дом

Владельцем дома с 1832 по 1856 годы был известный архитектор Михаил Петрович Коринфский. Помимо этого, владельцами усадьбы на различных этапах были известные купцы, в число которых вошел Павел Васильевич Щетинкин.

На генеральном плане, сделанном В. Кафтыревым после 1782 года, по улице Покровской здание отмечено как существующее каменное строение. В 1832 году на постоянное жительство из Симбирска в Казань прибывает архитектор М. Коринфский, который покупает домовладение и полковницы Федоровой. Годом позже Коринфский подает прошение на переустройство дома.

Домовладение М. Коринфского дважды терпело бедствия при пожарах – в 1840 и 1842 годах.

После смерти М. Коринфского наследник Борис Иванов (тоже архитектор) продает домовладение.



До реставрации





В 2009 году здание под номером 16 по ул. К. Маркса объявлено выявленным объектом культурного наследия – «Жилой дом М.П. Коринфского» (на основании списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного министром культуры РТ З.М. Валеевой от 27.03.2009г.).

Реставрационные работы на объекте велись с февраля 2012 года в рамках программы Президента Татарстана по возрождению исторического центра Казани. Первый этап – первоочередные противоаварийные мероприятия, укрепление несущих конструкции, ремонт кровли и фасада – был завершен к июлю 2013 года. Второй этап был посвящен восстановлению внутренних помещений, приспособлению объекта к современным нуждам и устройству коммуникаций.

В течение 2012–2016 гг. был максимально восстановлен архитектурный облик дома на вторую половину XIX в., включая утраченные архитектурные элементы по главным фасадам, воссоздан демонтированный дворовый пристрой.

В июне 2016 года Министерством культуры Республики Татарстан осуществлена приемка работ по сохранению объекта культурного наследия «Жилой дом архитектора Коринфского» в Казани (ул. К. Маркса, 16). В подписанном госорганом акте указывается, что все реставрационные работы на объекте завершены в установленные сроки с надлежащим качеством и в соответствии с требованиями федерального закона и регламентирующей документацией.

Дом интересен тем, что несмотря на отнесение в некоторых справочниках к объектам архитектуры второй половины XIX века, он имеет в своей структуре объемы XVIII века, которые в течение десятилетий обрастали пристройками, кардинально менявшими его облик. Но и как более поздний объект – образец характерной эклектики XIX века, он тоже дорог. Несмотря на многочисленные изменения, его историческое лицо проступает весьма отчетливо. К тому же часть декора, практически полностью утраченная на других объектах, здесь сохранена – тянутые штукатурные наличники и карнизы, пилястры, оформление люкарны и т.д.

Хозяева с этого периода менялись часто, и в ноябре 1916 года дом вместе с соседним (К. Маркса, 18) покупает Павел Васильевич Щетинкин. И уже накануне революции хозяевами объектов становятся владельцы торгового дома Панягина, Фокиева, Федорова и Канавина. Они меняют фасад здания: перебивают окна, оконные перемычки становятся лучковыми, появляются профилированные наличники на окнах первого этажа, на втором – наличники с сандриками; над тамбуром первого этажа вместо террас с левой и правой частей здания надстраивается второй этаж, центральную часть в одно окно выделили двумя фланкирующими рустованными на уровне первого этажа пилястрами. Завершала центральную композицию люкарна.

Между этажами появился широкопрофильный поясок, а по карнизу – сухарики, заканчивающиеся переходом между 16 и 18 домами. Этот факт доказывает, что именно в это время дома были соединены двухэтажным переходом.

asg-rent.ru

Публикации

В Казани восстановлен «Дом архитектора Коринфского» // Хранители наследия.- 1016. – 17 июня
Нагорная М.С., Шевцова В.В. Практика государственно-частного партнёрства в сфере сохранения культурного наследия России // Управление в современных системах. – 2018. – №1. – С.34-43.

МУЗЕЙ ЧАСТНЫХ КОЛЛЕКЦИЙ ASG – ДОМИНАНТА «ЖЕМЧУЖИНЫ КАЗАНИ»

12 июня 2023 года Раису Республики Татарстан Рустаму Минниханову Группа компаний ASG invest представила свой проект реализации инвестиций в сохранение объектов культурного наследия – Музей частных коллекций ASG. Здесь на площади около тысячи квадратных метров разместились произведения изобразительного и прикладного искусства из Большого собрания изящных искусств ASG.

В музее выставлены шедевры собрания, систематизированные в соответствии с периодизацией развития искусства, как и полагается в музейной теории и практике. А вот названия залов – Меншиковский, князей Юсуповых, графов Шереметевых, барона Штиглица и др. – призваны напомнить о том, как много сделали частные лица для приумножения культурного наследия России и его сохранения. Многие аристократические семейства – Юсуповы, Шереметевы, Строгановы – ведут историческое или легендарное происхождение от представителей татарского этноса, что для Казани имеет особую ценность.

ЗАЛ БАРОНА ШТИГЛИЦА

В зале барона Александра Штиглица экспонируются произведения декоративно-прикладного искусства, идентичные предметам его собрания: французские кресла конца XVII века, выполненные из ореха, на которых сохранилась историческая обивка гобеленом, старинный испанский сундук, декорированный льняными складками – распространенным декором Средневековья и Возрождения, португальский дорожный кабинет XVII века. Экспозицию дополняет французская шпалера «Плач по Селадону» XVII века, сотканная на мануфактуре Обюссон. Экспозиция зала барона Штиглица будет регулярно обновляться, поскольку в его собрании десятки предметов мебели, фарфора, золоченой бронзы, фаянса, идентичные тем, что находятся в Большом собрании изящных искусств ASG.

Барон Александр фон Штиглиц (1814–1884) – крупнейший российский финансист, промышленник, управляющий Государственным банком России (1860–1866), меценат, благотворитель, собиратель. Сын придворного банкира, Александр Штиглиц унаследовал всё его огромное состояние и занялся предпринимательской деятельностью. В 1846 году был избран председателем Биржевого комитета Санкт-Петербурга. Занимал эту должность в течение 13 лет. Принимал участие во всех крупных операциях российского правительства на внутреннем и внешнем рынках. Постоянно жертвовал десятки тысяч рублей: на российскую армию, учебные заведения, улучшение быта собственных рабочих. Делом его жизни, благодаря которому имя барона Штиглица известно до сих пор, стало Центральное учили-





Столовая в особняке А. Штиглица на Английской набережной С-Петербурга



Кабинет.
Португалия, XVII в.
Чёрное дерево, слоновая кость, черепаха, бронза, инкрустация, резьба.
67×57×39 см.
БСИИ ASG,
инв. № 18-2308



Сундук
Испания (?), нач. XVI в.
Массив ореха, кованое железо, резьба
66×177×56 см.
БСИИ ASG, инв. № 20-1278

ще технического рисования, основанное на собственные средства в 1876 году.

При училище был создан музей, в основу которого была положена собственная коллекция финансиста - мебель, фарфоровая и стеклянная посуда, гобелены, печи и камины, к 1917 году она выросла до 30 тыс. единиц хранения. При советской власти музей стал филиалом Эрмитажа, и значительная часть собрания Штиглица была передана ему. Сегодня это – Санкт-Петербургская художественно-промышленная академия имени А.Л.Штиглица с действующим музеем, а лучшие образцы собрания по-прежнему находятся в Эрмитаже.

ЗАЛ ГРАФОВ РУМЯНЦЕВЫХ

В зале графов Румянцевых экспонируются произведения живописи кисти французских художников (граф Николай Петрович был последовательным франкофилом) Жана Батиста Сантерра, Луи-Жозефа Ватто, Геоцинта Риго и их современников. Коллекцию живописи графов Румянцевых и Большого собрания изящных искусств объединяют такие крупные имена в истории живописи, как итальянские мастера Франческо Альбани (1578–1660), Помпео Баттони (1708–1787), Алессандро Варотари (1588–1649), Лука Джордано (1634–1705), Аннибалле Карраччи (1560–1609), Карло Маратти (1625–1713), «итальянский француз» Гаспар Дюге (1615–1675), голландцы Николас Берхем (1620–1683), Адриан ван дер-Верфф (1659–1722), Михил Янсон Миревельт (1566–1641), фламандец Питер ван Блумен (1657–1720), швейцарка Ангелика Кауфман (1741–1807).

Сын знаменитого полководца П.А. Румянцева-Задунайского, Николай Петрович Румянцев вошел в историю России не только как государственный деятель, но и крупнейший коллекционер, собравший и унаследовавший уникальные собрания книг, рукописей, живописных произведений, монет, этнографических и исторических материалов. Один из наиболее образованных дипломатических и государственных деятелей своей эпохи, он 15 лет служил послом во Франкфурте-на-Майне и активно участвовал в приобретении произведений искусства для императорских собраний. Умер Н.П. Румянцев в 1826 году, не оставив завещания. Выполняя устную волю брата, Сергей Петрович Румянцев передал собрание в казённое ведомство «на пользу Отечеству и благое просвещение». В 1831–1861 гг. экспонаты музея были открыты для публичного обозрения

в петербургском особняке Румянцева. В 1861 году музей переведён в Москву, где вошёл в состав Московского публичного музеума и Румянцевского музеума. Собрание периодически пополнялось за счёт приобретения коллекций частных лиц. В каталоге Румянцевского музея, изданном в 1901 году, значится 636 произведений живописи итальянской, голландской, фламандской, в меньшей степени немецкой и французской школ, что подтверждаем тождество принципов собирательства знаменитого канцлера и владельца Большого собрания изящных искусств ASG.



Риго, Гиацинт, мастерская
Rigaud, Hyacinthe
Портрет дофина Людовика, герцога Бургундского
Франция, XVIII в.
Холст, масло, 170×121 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2216



Особняк Н.П. Румянцева на Английской набережной в С-Петербурге



ЗАЛ ГРАФОВ СТРОГАНОВЫХ

Коллекцию живописи графов Строгановых и Большое собрание изящных искусств ASG объединяют имена: французов Франсуа Жерара (1770–1837), Никола Пуссена (1594–1665), Гиацинта Риго (1569–1743), итальянцев Аннибалле Карраччи (1560–1609), Гвидо Рени (1575–1642), Франческо Солимены (1657–1747), Луки Джордано (1634–1705), голландца Адриана ван дер Верффа (1659–1722), Герарда Терборха (1617–1681), немцев Бальтазара Деннера (1685–1749), Христиана Дитриха (1712–1774).

Практически все представители рода Строгановых в той или иной степени занимались собиранием произведений искусства, хотя история российского собирательства особо отмечает имена двух представителей рода – президента Академии художеств Александра Сергеевича и его правнука Павла Сергеевича. Первый руководствовался принципами, характерными для XVIII века: приоритет искусства Возрождения, живопись старых мастеров, второй, также проявляя интерес к итальянским старым мастерам, чаще ориентировался на свой вкус, по всеобщему признанию, очень тонкий. Источник богатства графов Строгановых – соляные варницы заводов Прикамья. Именно на эти средства за рубежом, главным образом во Франции, скупались коллекции французской аристократии и вывозились в Россию. Граф А. Строганов заказал Юберу Роберу целых шесть картин. Сам девиз Строгановых на гербе: «Отечеству принесу богатство, себе (оставлю) имя» говорит о многом. Строгановы оказывали свое покровительство антикварам и выделяли на исследования и хранение славянских рун немалые средства. Строили первые публичные библиотеки, художественные галереи, учреждали школы...

Украшением экспозиции зала графов Строгановых являются произведения Гюбера Робера и набор мебели французской работы. Известно, что многие историки XVIII в. производили род Строгановых «от татарского мурзы Золотой орды, основываясь на рассказе голландского ученого, бургомистра Николая Витзена, который свое повествование о происхождении Строгановых в свою очередь заимствовал у голландского же купца Исаака Масса, писавшего о России еще в 1609 году». Согласно этой легенде, родоначальник Строгановых – близкий родственник татарского хана, по иным утверждениям – даже его сын, в XIV в. «был послан на службу к великому князю Димитрию Донскому в Москву», где, «прилежно рассуждая о вере Христа Спасителя, пожелал принять закон христианский и при крещении был наречен Спиридоном». Мурза вообще был по сердцу Димитрию Иоанновичу, «крещения же ради великий князь паче его возлюбил и одарил по достоинству многими дары», выдав за него, между прочим, свою близкую родственницу (по одной версии – дочь, по другой – племянницу). Узнав о крещении мурзы, хан потребовал его возвращения, затем выдачи, но в обоих случаях получил отказ и, «сим ответом не быв доволен... послал на границы российские множество вооруженных татар и повелел разорить российские заселения огнем и мечом». Димитрий Донской выслал против них «знатный отряд» под предводительством Спиридона; произошла стычка, и хотя «россияне и сильное действие имели», тем не менее были разбиты, а Спиридон взят в плен. Сделав безрезультатные попытки склонить его к принятию старой веры, хан велел «привязать его к столбу, тело на нем изстрогать, а потом, всего на части изрубя, разбросать», что и «делом было тотчас исполнено». Дата мученической кончины Спиридона в составленной при Петре Великом родословной Строгановых отнесена к 6903 или 1395 г. Родившийся вскоре после его смерти сын его был наречен Козьмою (Кузьмою), а по фамилии в память мученической кончины отца прозван Строгановым или Строгоновым (от слова «строгать»). Этот легендарный рассказ без особой критики был повторен историками Г. Ф. Миллером и М. М. Щербатовым. Н. М. Карамзин первым высказал сомнение в его верности, по крайней мере, в некоторых вопросах и хотя признавал происхождение Строгановых из орды, факты строгания он считал несомненной басней.

Картинная галерея Строгановского дворца на Мойке



ЗАЛ ГРАФОВ ШУВАЛОВЫХ

Коллекцию живописи графов Шуваловых и Большое собрание изящных искусств ASG объединяют имена французов Гюбера Робера (1733–1808), представителей династии Лагрене, Никола де Ларжильера (1656–1746), Франсуа Лемуана (1688–1737), Жана Батиста Греза (1725–1805), Пьера Поля Прюдона (1758 – 1823), Пьера Сюблейры (1699-1749), Габриэля Жака де Сент-Обена (1724–1780), Шарля де Ла Фосса (1636-1716), «итальянского француза» Гаспара Дюге (1615–1675), итальянцев Элизабетт Сирани (1638-1665), Гвидо Рени (1575–1642), Луки Джордано (1634–1705), представителей творческой династии Бассано, голландцев Адриана ван Остаде (1610–1685), Карела Дюжардена (1622–1678), Михила Янасона Миревельта (1566–1641), Фредерика де Мушерона (1633–1686), Николаса Берхема (1620–1683), немца Христиана Дитриха (1712–1774).

Иван Шувалов – близкий к Елизавете государственный деятель, основатель Московского университета и Академии художеств. Он собрал весьма достойную коллекцию: сто живописных работ мастеров всех европейских школ от Тинторетто, Рембрандта, Гверчино, П. Веронезе, П. Перуджино, Л. Джордано, П. Рубенса до Ж. Б. Греза и Ж. Л. Лагрене. Коллекция была передана Шуваловым Академии художеств в 1758 году. О происхождении коллекции Шувалова документов не найдено, о ней циркулирует много спорных или неверных суждений. Но известно, что она составлена Шуваловым в Петербурге, до его отъезда в Европу, куда он впервые попал в 1763 г. В то время в столице России, не покидая ее, можно было приобрести произведения искусства: приезжали торговцы картинами (например, известно о господине Мореле из Гамбурга, синьоре Бодиссони из Венеции), кроме того, живописные полотна привозили и продавали иностранные художники и музыканты, работавшие в Петербурге. В собрании графов Шуваловых находилось несколько работ «Рубенса натюрморта» Франса Снейдерса, поэтому в зале его имени размещается коллекция работ Снейдерса и его учеников из БСИИ ASG.

Франс Снейдерс
Натюрморт с устрицами и куропатками
Фландрия, около 1610 года
Дерево, масло. 50×66 см
БСИИ ASG, инв. № 04-1781



Дворец Шувалова на ул. Фонтанка С-Петербург





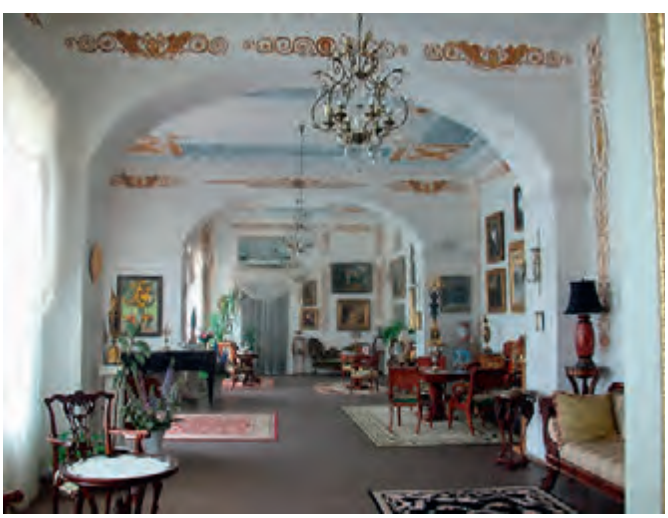
ЗАЛ КНЯЗЕЙ ГОЛИЦЫНЫХ

Коллекцию живописи князей Голицыных и Большое собрание изящных искусств ASG объединяют имена: итальянца Франческо Альбани (1578–1660), Федерико Бароччи (1535–1612), Франческо Ванни (1563–1610), Донато Крети (1671–1749), Джузеппе Креспи (1665–1747), Себастьяно Риччи (1659–1734), Сальватора Розы (1615–1673), Помпео Баттони (1708–1787), Джованни Пеллегрини (1675–1741), Франческо Тревизани (1656–1746), Марко Антонио Франческини (1648–1729), Франческо Дзукарелли (1702–1788), Элизабетт Сирани (1638–1665), голландцев Николаса Берхема (1620–1683), Адриана ван дер Верффа (1659–1722), Иоханнеса Глаубера (1656–1726), француза Симона Вуэ (1590–1649), Пьера Сюблейры (1699–1749), немца Христиана Дитриха (1712–1774), Антуана Куапеля (1661–1722), «итальянского француза» Гаспара Дюге (1615–1675), швейцарки Ангелики Кауфман (1741–1807), фламандца Питера Снайерса (1592–1667).

Князь Дмитрий Михайлович Голицын (1721–1793), служивший дипломатом в Париже и Вене, более 30 лет прожил в столице Австрийской империи, где снискал широкую известность и любовь за свои благотворительность и покровительство ученым и художникам. Князь стал первым из семьи Голицыных крупным коллекционером, заложившим традицию, которая поддерживалась в этой династии на протяжении целого столетия. Д.М. Голицын умер бездетным и завещал своему брату Александру Михайловичу (1723–1807) 400 живописных полотен с тем, чтобы тот построил в Москве больницу и примыкавшую к ней художественную картинную галерею. Строительство больницы было закончено в 1802 году, а картинная галерея ко времени кончины Александра Михайловича Голицына насчитывала уже 477 полотен. Основным источником формирования коллекции живописи вице-канцлера являлись европейские аукционы, на которых доверенные агенты Александра Михайловича приобретали картины, заранее им одобренные. Род Голицыных берет свое начало от Ондрея Курака, сына ордынского хана Булгака. По подсчетам Н. Карамзина, Голицыны были самым многочисленным дворянским родом. Кроме того, Голицыны всегда «были на виду», занимали значительные посты и прочно вписывали свою фамилию в российскую летопись. Ни в одном другом княжеском роде не было столько бояр. А среди Голицыных их было 22, и каждый – авторитетный советник того или иного правителя. В роду Голицыных было два фельдмаршала, полсотни адмиралов и генералов, при этом половина носила на груди орден Святого Георгия, которым награждали лишь за ратные заслуги.

В зале князей Голицыных представлены работы итальянских мастеров Луки Джордано, Гвидо Рени, Чиро Ферри, Паоло Ломацци, Микеле Тозини, Джакомо Сементи и их современников.

Интерьер дворца Голицыных-Строгановых в Марьино





ЗАЛ КНЯЗЕЙ ГОРЧАКОВЫХ

Коллекцию живописи князей Горчаковых и Большое собрание изящных искусств ASG объединяют имена голландцев Абрахама ван Бейерена (1620-1690), Адриана ван дер Верффа (1659–1722), итальянцев Сальватора Розы (1615-1673), Франческо Солимены (1657–1747), французов Гюбера Робера (1733–1808), Пьера Поля Прюдона (1758-1823), фламандца Яна Фейта (1611–1661).

Горчаковы принадлежали к старинному княжескому роду. Многие представители рода были военными «с давно установившеюся репутацией храбрецов». Коллекционирование было семейной чертой князей Горчаковых: светлейший князь Александр Михайлович Горчаков (1798–1883) был известным коллекционером, чья картинная галерея вошла впоследствии в состав собрания Государственного Эрмитажа. Князь Дмитрий Сергеевич Горчаков (1828–1907) создавал коллекцию, тщательно отбирая произведения искусства. «В нем была жилка собирателя-старьевщика, и он умел находить, что было ему нужно, взглядом быстрым и опытным». Страсть к собирательству передалась ему по наследству: его отец, с которым Дмитрий Сергеевич поддерживал исключительно теплые, нежные отношения, коллекционировал живопись. Собрание князей Горчаковых включало в свой состав коллекцию живописи, оригинальной и печатной графики отечественных и западноевропейских художников XVI–XIX веков, коллекцию портретных миниатюр, предметы декоративно-прикладного искусства: старинное серебро, фарфор, хрусталь, бронзу, мебель XVII–XVIII веков, старинное оружие западноевропейского, восточного и русского производства.

В зале князей Горчаковых экспонируются кресла XVII века французской работы и дорожный кабинет.



Сене, Жан-Батист Клод
Кресло
Франция, 70–80-е гг. XVIII в.
Массив бука, резьба, точение, левкас
88×58×59 см
БСИИ ASG, инв. № 11-1293



ЗАЛ ГРАФОВ ШЕРЕМЕТЕВЫХ

В зале графов Шереметевых экспонируются образцы декоративно-прикладного искусства, идентичные тем, что образуют коллекции усадьбы Кусково. Коллекцию живописи графов Шереметевых и Большое собрание изящных искусств ASG объединяют имена: французов Луи Ленена (1593–1648), Гюбера Робера (1733–1808), Антуана Куапеля (1661–1722), Франсуа Жерара (1770–1837), Луи Токке (1696–1772), итальянцев Микеле Тозини (1503–1577), Луки Джордано (1634–1705), Франческо Солимены (1657–1747), Франческо Казановы (1727–1803), Помпео Баттони (1708–1787), фламандцев Франса Снейдерса (1579–1657), Гиллиса ван Тильборха (ок. 1625–1678), голландца Яна Ливенса (1607–1674), словака Яна Купецкого (1667–1740).

Уже в XVI веке Шереметевы были родовитые бояре и воеводы. У фельдмаршала Б.П. Шереметева (1652–1719) была тяга к собирательству. Из заморских стран он привозил старинный китайский фарфор, серебро, картины. Сын фельдмаршала Петр Борисович (1713–1788) стал самым богатым человеком в России после царя. В его усадьбе Кусково была собрана огромная картинная галерея. Собрание картин постепенно стало так велико, что для него были построены отдельные здания: для голландской школы – Голландский домик, для итальянской школы – Итальянский. Большая часть шереметевских коллекций хранилась в петербургском Фонтанном доме. Подобно Романовым, Шереметевы ведут своё происхождение от Андрея Кобылы и его сына Фёдора Кошки. Пятым коленом (праправнуком) Кобылы был Андрей Константинович Беззубцев по прозвищу Шеремет (конец XV века). От Андрея Шеремета и пошли Шереметевы. На некоторых тюркских языках «керемет» означает «бедняга», а с других переводится как «отличный», «превосходный». Графская ветвь Шереметевых происходит именно от него, к тому же на их фамильном гербе присутствует серебряный полумесяц.

Кусково, Голландский домик





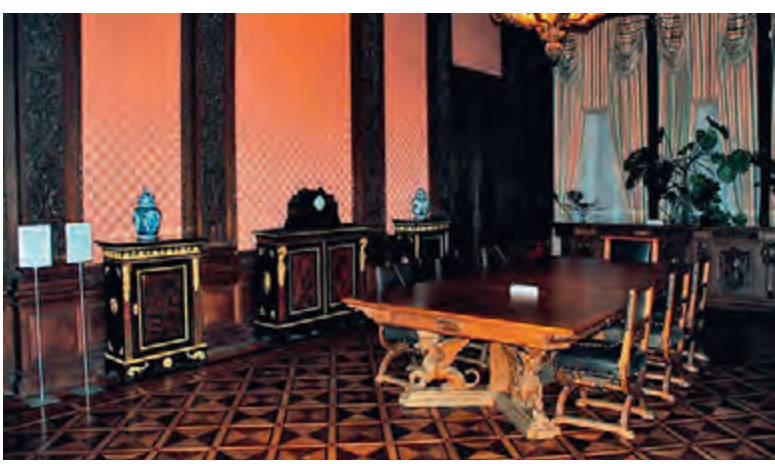
ЗАЛ КНЯЗЕЙ ЮСУПОВЫХ

Князья Юсуповы принадлежали к древнему и знатному роду, приближенному к русскому двору. Эта семья выделялась огромными богатствами, о которых ходили легенды. Художественное собрание княжеского рода Юсуповых формировалось почти полтора столетия. Среди знаменитых коллекционеров России – князь Николай Борисович Юсупов (1751–1831), основатель знаменитого родового собрания, личность выдающаяся и наиболее яркая. На протяжении почти 60 лет (с начала 1770-х – до конца 1820-х) князь собрал обширную библиотеку, богатейшие коллекции скульптуры, бронзы, фарфора, других произведений декоративно-прикладного искусства и интереснейшую коллекцию западноевропейской живописи – крупнейшее частное живописное собрание в России, насчитывавшее более 550 произведений. Это художественное собрание хранилось в его подмосковном имении Архангельское, а также в московском доме в Харитоньевском переулке и в Петербурге, во дворце на Мойке. Основателем рода сами Юсуповы считали ногайского правителя Юсуфа, современника Ивана Грозного. Он в свою очередь вел происхождение от правителя Золотой Орды Едигея и далее вглубь веков к визирю Аббасидского Халифата X века Абу Бакру Мухаммаду бен Райоку. Как и у графов Шереметевых, на фамильном гербе князей Юсуповых присутствует серебряный полумесяц.

В зале князей Юсуповых можно увидеть картину круга Жана Тасселя «Христос в Эммаусе».

Коллекцию живописи князей Юсуповых и Большое собрание изящных искусств ASG объединяют имена французов Мишеля Корнеля (1642–1708), Лорана де ла Гира (1606–1656), Шарля де Ла Фосса (1636–1716), Франсуа Лемуана (1688–1737), Гюбера Робера (1733–1808), Пьера Сюблейры (1699–1749), представителя династии ван Лоо, Пьера Поля Прюдона (1758–1823), Жана Ресту (1692–1768), «итальянского француза» Гаспара Дюге (1615–1675), итальянцев Помпео Баттони (1708–1787), Себастьяно Риччи (1659–1734), Гвидо Рени (1575–1642), Франческо Альбани (1578–1660), Аннибалле Карраччи (1560–1609), голландца Карела Дюжардена (1622–1678), Элизабетт Сирани (1638–1665), швейцарки Ангелики Кауфман (1741–1807).

Юсуповский дворец на Мойке, дубовая столовая





МЕНШИКОВСКИЙ ЗАЛ

Александр Данилович Меншиков - ближайший сподвижник Петра I, герой Северной войны, первый губернатор Санкт-Петербурга. Меншиков принимал участие во всех реформах царя, внёс вклад и в преобразования в области культуры. Его дворец на Васильевском острове поражал современников архитектурным обликом и роскошью интерьеров, был центром жизни новой столицы.

Вся мебель, выставленная в зале аналогична предметам из Меншиковского дворца, занавеси – точная копия, картина «Стража кордегардии» из Большого собрания изящных искусств ASG «воспроизводит» одно из помещений дворца. Светлейший князь Александр Данилович был малообразованным человеком, поэтому в коллекционировании ориентировался на Петра I, предпочитавшего голландское искусство. В его дворце можно было видеть батальные полотна, морские пейзажи и остроумные бытовые сцены. Собрание живописи Меншикова насчитывало почти полторы сотни произведений искусства. Там мы встречаем стулья скабелло, барочные кресла, шпалеры, шкафы немецкой работы, стулья в тисненой коже, делфтский фаянс. Для приема курьеров и военных посетителей во дворце было устроено особое помещение – кордегардия. Здесь размещался почетный караул петербургского генерал-губернатора, ее быт показан на картине голландской работы.



Голландская школа XVII века
Стражи кордегардии и прихожане в церкви
Голландия, около 1640 года
Дерево (дуб), масло. 75×117 см
Инв. № 04-3863



Меншиковский дворец, прихожая перед парадной спальней

Кордегардия в Меншиковском дворце







ПАСТОРАЛЬ

Дзуккарелли, Франческо
XVIII в.
Холст, масло, 67х99 см
БСИИ ASG, инв. № 04-0687





ДОМ ЧЕКМАРЕВА-КАМЕНЕВА

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ул. Карла Маркса, 15/5

Архитектор проекта	В.И. Кафтырев
Дата постройки здания	1775 год
Авторы проекта реставрации	Забирова Ф.М., Троепольская Н.Е., Хайруллина А.Т., Сизикова М.А.
	Гринина О.А. – архитектор проекта приспособления к современному использованию
Архитектурный стиль	позднее барокко, классицизм
Функциональное назначение	жилой дом, в последующем – объект общественного назначения

На протяжении двух с половиной столетий здание неоднократно меняло свой облик, оно расширялось, менялись границы домовладения и сами владельцы.

После революции здание было национализировано и разграблено, с 1918 года здесь разместилась трудовая школа.

В 2002 году состояние здания, тогда уже внесённого в список объектов культурного наследия, было аварийным, фасады буквально растрескивались, а к моменту передачи его ASG дом был близок к «точке невозврата» и требовал срочных противоаварийных мероприятий.

Историческая и архитектурная значимость объекта очень велика, так как он является элементом градостроительного комплекса XVIII века, создававшегося как ансамбль.

Ценность представляют сводчатые потолки, типичная для XVIII века форма оконных проемов, печь в парадной зале второго этажа, подлинные филенчатые двери, лестница из мраморной крошки.

После проведения восстановительных работ к июлю 2013 года дом, который на протяжении двух веков казанцы привыкли видеть бледно-желтым, навсегда расстался с






До реставрации

охрой: реставраторы вернули объекту культурного наследия федерального значения изначальный красно-коричневый цвет.

Самое ценное в этом доме, за что он и отнесён к памятникам архитектуры федерального значения, – облик и планировка XVIII века. По фасадам более старинную часть здания можно определить по красно-кирпичному цвету, позднейшие пристрои архитекторы выделили охрой.

Особые достоинства дома – четкая планировочная структура, наличие автономных выходов и собственный дворик.

Публикации

В Казани реставраторы намерены переименовать архитектурный памятник федерального значения // Татар Информ.- 2019. – 27 июня

Восстановленный Дом Чекмарева-Каменева переименуют в честь генеральши Великопольской // Реальное Время.- 2019. – 26 июня

Евсеев Е. Эволюция строительных технологий в контексте истории архитектуры XIX века: реставрационный аспект //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2016. – № 3. – С. 86-92.

Ершова А. Экскурсионные маршруты ASG //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – №. 3. – С. 99-103.

Краснокирпичный объект для красной линии: ASG готовит к сдаче ОКН федерального значения // Бизнес ONLINE. - 2020. – 25 сентября

Сизикова М., Хайруллина А. Дом Н.С. Великопольской—I Казанской мужской гимназии //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – № 1. – С. 60-65.



ГЛАВНЫЙ ДОМ ГОРОДСКОЙ УСАДЬБЫ УРВАНЦОВЫХ

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ул. Карла Маркса, 11/12

Архитектор проекта	В.И. Кафтырев
Дата постройки здания	1770 год
Авторы проекта реставрации	Забирова Ф.М., Дембич А.А., Сизикова М.А.
Архитектурный стиль	классицизм
Функциональное назначение	жилой дом усадебного типа

Изначально дом принадлежал казанскому писателю Льву Николаевичу Урванцову, позднее был Главным домом городской усадьбы. Лев Николаевич публиковал свои рассказы в «Русской мысли», «Историческом вестнике», «Жизни» и других журналах и газетах. В 1904 году издал книгу под названием «Ночь». Из драматических произведений Урванцова ставятся «Фрейлина», «Поток», «Грешная» и др.

Новый этап жизни усадьбы был отмечен обычным для советского времени коммунальным заселением, нарушившим и границы домовладения, и традиционную планировку, не затронувшим, однако, несущие конструкции. Одно время первый этаж занимала аптека, были пробиты несколько дверей на главном фасаде, пробит вход в подвал со стороны улицы Мирославского.

Вплоть до 2005 года здание использовалось как жилой дом, с 2005-го по 2012 год пустовало. Благодаря Президентской программе восстановления исторического центра удалось спасти дом от разрушения буквально в последний момент – за время запустения у здания протекла кровля, из-за чего начали разрушаться деревянные перекрытия, на цокольном этаже скапливались канализационные стоки, «черные копатели» разрушали стены в поисках тайников»...





До реставрации

Во время реставрационных работ Инвестиционной группой компаний ASG в подвале дома рабочие обнаружили шесть монет царской чеканки. Все монеты были отчеканены на одном из семи монетных дворов Российской империи – Екатеринбургском (на каждой имеется обозначение «ЕМ»).

Главный дом усадьбы Урванцовых (К. Маркса, 11) и жилой дом XIX века (Б. Красная, 16), построенный на месте усадебного флигеля, соединены между собой остатками исторического сада.

Главный дом городской усадьбы Л. Н. Урванцова представляет большую ценность как уникальный образец стиля переходного периода от барокко к классицизму в русском зодчестве рубежа XVIII – XIX вв.

Благодаря высокому бельведеру, определенной строгости декора, «классичности» фасадов здание отличается от окружающей застройки и выступает доминантой квартала. Дом украшают простые полотенца в надоконной части первого этажа и парадные полотенца с сережками в надоконной части второго этажа, межоконные пилястры, глухие аттики и балюстрада.

Интерьер дома ценен белокаменной одномаршевой лестницей и печными зеркалами из изразца.





Публикации

Евсеев А. Технологические и антропогенные аспекты эксплуатации объектов культурного наследия //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2017. – №. 3 (19). – С. 78-83.

Ершова А. Экскурсионные маршруты ASG //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – №. 3. – С. 99-103.

История К.Маркса,11. Часть 1. Два века дома Урванцовых // Бизнес Online. – 2012. – 19 июля

Романова О. Компания ASG запустила второй этап реставрации усадьбы Урванцовых // Татар Информ.– 2017. – 26 мая

Сизикова М. Три века дома Урванцовых //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – № 1. – С. 42-47.

ПОД СВОДАМИ АНТИЧНЫХ АРКАД

Кодацци, Вивиано, круг
Около 1680 года
Холст, масло. 48×68 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2279



ФЛИГЕЛЬ УСАДЬБЫ ДАНИЛОВЫХ

ЖИЛОЙ ДОМ

ул. Карла Маркса, 29/14

Построен во второй половине	XIX века
Автор проекта реставрации	Л.Ш. Сайфуллина
Архитектурный стиль	поздний классицизм

Дом был построен по заказу купца Данилова и в дальнейшем несколько раз перестраивался.

В пристроенном флигеле дома в 1927-1929 годах жил видный татарский писатель Шамиль Усманов. В эти годы он создал одни из лучших своих произведений, а также работал над созданием первой татарской радиостанции.

До реставрации









ДОМ ШАРОВА

ИСТОРИЧЕСКОЕ ЗДАНИЕ
КОНЦА XIX – НАЧАЛА XX ВЕКА

ул. Баумана, 42/9

Автор проекта	Ф. Петонди
Дата постройки	1836-1838 гг.
Автор проекта реставрации	Ю.В.Васильева
Архитектурный стиль	классицизм
Функциональное назначение	доходный дом

Угловое трехэтажное протяженное здание с большими арочными наличниками и квадратными проемами на пером этаже. Угол закруглен, имеет ступенчатый силуэт парапета. Окна на закругленной поверхности имеют массивный наличник. Средняя часть протяженного фасада имеет плоский портик с пилястрами композитного ордера и аттик над карнизом.

Известно, что в 1841 году в данном доме находились гостиница для приезжающих, пряничное заведение Тябухова, кондитерская Аппельгрена, фруктовая лавка Подуруева, мыльная лавка Замановых

Предположительно в конце XIX века надстроен полноценный третий этаж, со стороны ул. Никольской (ныне М. Джалиля) закладывается арочный проезд, а со стороны двора пристраивается двухэтажный прямоугольный объем. По периметру двора также появляются новые каменные строения, двухэтажный флигель (судя по расположению помещений и тягам по периметрам комнат, жилой) соединяется с главным домом переходом.

В 1930-х годах частично заложены первоначальные арочные проемы первого этажа, на угловой части уличного фасада утрачен балкон, а в 60-ые годы частично утрачены некоторые лепные элементы фасадов. В советское время в данном здании располагались квартиры.








До реставрации




Публикации

Васильева Ю., Хайруллина А. История первых доходных домов Казани //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – № 2. – С. 111-115.

Ершова А. Экскурсионные маршруты ASG // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – № 3(07). – С. 99-103.

Надырова Д. А. Доходные дома Казани конца XIX-начала XX вв. как многофункциональные комплексы //Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2016. – № 2. – С. 57-63.

Надырова Д.А., Аксёнова И.А. Архитектурно-градостроительное развитие доходных многофункциональных зданий и комплексов Казани во второй половине XIX-начале XX века // Известия КазГАСУ. –2018. – №4 (46). –С. 48-60.

Саакян К. России необходим музей доходных домов //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – №. 2. – С. 84-92.

Синицын В. Исторические особняки ASG в экскурсионных и туристических программах Казани //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – № 3. – С. 92-96.



ДОМ В.Е. И В.Б. СМОЛИНЫХ

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ

ул. Астрономическая, 9

Архитектор проекта	Ф.И. Петонди
Авторы проекта реставрации	А.И. Никитин, Ю.В. Васильева
Архитектурный стиль	эклектика с элементами классицизма и барокко
Функциональное назначение	доходный дом с преобладанием зрелищно-досуговой функции

Первые архивные упоминания об объекте культурного наследия относятся к 1864 году.

Дом принадлежал известному казанскому кондитеру В.Е. Соломину. В 1897 году домовладение по наследству перешло к его сыновьям А.В. и С.В. Соломиным.

В 1908 году С.В. Соломин открывает в доме кинематограф под названием «Урания». Это был один из восьми первых самостоятельных театров-кинематографов, открытых в собственном доме в том году в Казани. Наличие в комплексе зрительного зала со сценой и других различных по функциональному назначению помещений практически не отразилось на облике здания.

В советское время здание использовалось под коммунальное жилье. В это период были выполнены некоторые переустройства главного фасада – пробито до прямоугольной формы крайнее левое окно второго этажа, изменена внутренняя планировка здания.

К 2012 году – времени передачи объекта ASG – оно нуждалось в неотложных противоаварийных работах, в ходе которых была отремонтирована крыша, очищена и отремонтирована





До реставрации

кирпичная кладка дворовых фасадов с закладкой поздних пробитых проемов и раскрытием подлинных проемов до их исторических габаритов.

Здание примечательно тем, что его история связана с именем театрального деятеля, создателя всемирно известного театра кукол в Москве Сергея Образцова. В 1913 году потомственный дворянин Вадим Валерианович Образцов, один из его предков, арендует помещения второго этажа дома Соломина, где ранее располагался кинематограф, под свой театр миниатюр под названием «Ша нуар» («Чёрная кошка»), который пользовался большой популярностью у горожан и просуществовал до 1914 года.

В театре на одном этаже со зрительным залом располагалось просторное фойе, через которое можно было попасть в буфет со своей кухней, мужская и дамская уборные, комната сторожа и кладовая. Вход в театр осуществлялся с улицы Большой Проломной и, далее, по широкой двухмаршевой лестнице можно было попасть на второй этаж.

На протяжении длительного времени помещения в доме Смолиных снимал архитектор Ф.Р. Амлонг под свою строительно-техническую контору «Современное зодчество».

Публикации

Васильева Ю., Хайруллина А., Егорова С. Выявленный объект культурного наследия на главной торговой улице старой Казани // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2019. – №1 (25). – С. 8-15.

Надырова Д.А., Аксёнова И.А. Архитектурно-градостроительное развитие доходных многофункциональных зданий и комплексов Казани во второй половине XIX-начале XX века // Известия КазГАСУ. –2018. – №4 (46). – С. 48-60.



ДОХОДНЫЙ ДОМ ИВАНОВА

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ул. Баумана, 40

Архитектор	Ф.И. Петонди, перестроен В.К Бечко-Друзиным
Дата постройки	1840 г.
Автор проекта реставрации	Ю.В. Васильева, С.В. Новиков, К.И Львова, А.Т.Хайруллина, М.А.Сизикова
Архитектурный стиль	классицизм
Функциональное назначение	доходный дом

Объект представляет собой интерес как ценнейший образец творчества архитектора Ф.И.Петонди

Здание было построено в 1840 году по проекту архитектора Ф.И. Петонди – «мастера крупных архитектурных форм», как называл его В.В.Егерев. Узкое протяженное домовладение выходит на улицу Баумана (бывшую Большую Проломную) короткой стороной. Как и большая часть домов в близлежащих кварталах, здание имеет обширные подвалы. За период существования домовладение застраивалось вглубь участка, к трехэтажному дому пристраивались погреба, амбары и службы. Позже часть этих построек была достроена верхними этажами, дальний фланг участка к началу XX века был полностью застроен каменными и деревянными зданиями.

Трёхэтажное кирпичное оштукатуренное здание с шестипилястровым портиком ионического ордера на выступающем первом этаже является характерным памятником позднего классицизма. Портик завершается аттиком. Широкий фриз главного фасада, на гладкой поверхности которого размещаются лепные венки, завершается карнизом несложного профиля с большим выносом. Прямоугольные окна третьего этажа имеют простое обрамление и подоконную тягу по всей длине фасада. Окна второго этажа, значительно большего размера, чем третьего, размещенные между пилястрами портика и через одно по бокам, украшены, помимо обрамления по периметру и портика, сандриками с полочкой и лепным венком в поле; убранство остальных четырех окон второго этажа ограничивается профилированной тягой по периметру и подоконной тягой. За исключением утраты балконов (восстановлены при реставрации в 2012 году), входных групп со стороны двора, оконных и дверных заполнений и отдельных декоративных элементов фасадов, объект сохранился без существенных переделок.

В XIX веке в здании располагалась одна из старейших фотографий Казани – фотография Вяткина. Позже в этом же



До реставрации

доме, по соседству с фотографией, размещалось товарищество Гутмана, занимавшееся изготовлением посуды и осветительных приборов. Отдельного упоминания заслуживает и кухмистерская Чистова (столовая с буфетом): здесь в 1883 г. в дни коронации Александра Второго выдавалось в день по 500 бесплатных обедов для неимущих, и каждый обед состоял из двух блюд с квасом. Известно, что в 1889 году домовладение принадлежало казанскому купцу Александру Семеновичу Тарасову-Родионову, который выполнял некоторые переустройства, которые зафиксированы в архивных материалах ГА РТ.

Позднее на месте кухмистерской – в подвале здания – располагалась выставочная галерея «Волга». По сведениям краеведов в этой части здания долго сохранялась вделанная в пол чугунная доска с рельефной надписью «Буфет и столовая внизу», к сожалению, при одном из ремонтов забетонированная.

На момент передачи объекта на реставрацию здание находилось в аварийном состоянии, дворовая часть здания (надстроенные склады и службы) находились в руинированном состоянии. В 2012-13 гг. были проведены первоочередные противоаварийные мероприятия, выполнен ремонт крыши, отреставрирован главный фасад, выходящий на ул. Баумана: восстановлены столярные заполнения, воссозданы балконы с металлическим ажурным ограждением.

При обследовании здания были выявлены фрагменты исторической отделки интерьеров – профилированные тяги, поддерживаемые кронштейнами в помещении парадной, ведущей с ул.Баумана к лестнице, небольшой участок меандрового орнамента в помещении парадной лестницы, профилированные потолочные тяги, щитовой паркет в помещениях верхних этажей. По историческим фотографиям удалось в некоторой мере реконструировать входы в здание со стороны двора, металлические навесы и ограждения. Интерес представляет также двухэтажный утраченный флигель, который был украшен эркером по второму этажу, завершавшийся шатровой крышей. На сегодняшний день собраны все необходимые графические материалы для возможного воссоздания этого объема в будущем.

Публикации

Васильева Ю., Хайруллина А. История первых доходных домов Казани // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – № 2 (02). – С. 111-115.

Надырова Д. А. Доходные дома Казани конца XIX-начала XX вв. как многофункциональные комплексы //Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2016. – №. 2 (36). – С. 57-63.

Надырова Д.А., Аксёнова И.А. Архитектурно-градостроительное развитие доходных многофункциональных зданий и комплексов Казани во второй половине XIX-начале XX века // Известия Казанского гос. архитектурно-строит. ун-та. – 2018. – №4 (46). –С. 48-60.

Саакян К. России необходим музей доходных домов //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – №. 2. – С. 84-92.

Синицын В. Исторические особняки ASG в экскурсионных и туристических программах Казани //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – № 3. – С. 92-96.



ЖИЛОЙ ДОМ XIX ВЕКА

ИСТОРИЧЕСКИ ЦЕННЫЙ
ГРАДОФОРМИРУЮЩИЙ ОБЪЕКТ

ул. Чернышевского, 28

Автор проекта реставрации	М.А. Олейникова
Архитектурный стиль	классицизм
Функциональное назначение	жилой дом

Здание имеет характерный строгий фасад в стиле классицизма, который идеально вписывался в архитектурно-пространственную среду Казани XIX века. Представляет собой комплекс из двух- и трехэтажных особняков XIX века.

Располагался дом неподалеку от центра торговой жизни Казани – Сенной площади и соседствовал с Владимирским собором. В настоящее время здание находится в непосредственной близости от железнодорожного вокзала. Несмотря на то, что дом расположен на пересечении оживленных улиц Чернышевского и Московской, в его стенах тихо и спокойно, а с Волги веет легкий, прохладный бриз.







До реставрации



ПЕЙЗАЖ С КРЕСТЬЯНАМИ И ПАСТУХАМИ (ФРАГМЕНТ)

Берхем, Николас
XVII век
Холст, масло. 74×99 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2157



ЗДАНИЕ ГОСТИНИЦЫ «АМУР»

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ул. Московская, 70

Автор проекта	П.Е. Аникин
Автор проекта реставрации	Л.Ш. Сайфуллина
Архитектурный стиль	эклектика с элементами модерна
Функциональное назначение	доходный дом

Объект располагается по красной линии улицы Московская в самом центре бывшей Сенной площади.

После опустошительного пожара 1850 года в районе Сенного базара начинают появляться первые дома доходного типа с фасадами в новом эклектичном стиле.

Проект здания выполнен в 1864 году для купцов братьев Юнусовых, но само строительство началось только в 1869 году.

Здание гостиницы «Амур» является одним из символов застройки Сенной площади, а архитектура фасада главного дома замечательным образцом архитектуры модерна Казани с характерным эклектичным исполнением деталей. Фасад в выраженных формах модерна имеет трехчастную композицию: легкие выступы-ризалиты по флангам, а также в центре увенчаны аттиками.

Доходный дом занимает весь уличный фронт участка и относится к галерейному типу.



До реставрации



Реставрация ворот

К 2012 году здание подошло в критическом состоянии: многочисленные перестройки сменяющихся собственников привели к захламлению не только внутреннего двора, но и дворовых корпусов.

На начало его восстановления группой компаний ASG вплоть до приведения всех помещений в санитарный вид затруднительными были даже архитектурные натурные исследования. Одновременно с расчисткой от бытового и строительного мусора стали подтверждаться и материалы архивных исследований.

Необходимость сохранения объекта обусловлена его связью с именами выдающихся деятелей татарской культуры и искусства. В данном здании в 1912-1917 гг. размещалась гостиница «Амур» М. Рамазанова, в которой с декабря 1912 по февраль 1913 жил татарский поэт Габдулла Тукай. В 1912–1913 гг. в 11-м номере жил татарский писатель Фатих Амирхан.

В 2018 году найденные во время восстановительных работ на объекте предметы были переданы в Литературный музей Габдуллы Тукая.

Публикации

Абдулхакова А. От «жемчужины Казани» до Сенного базара–объекты ASG в экскурсионном маршруте «Казань чайная» //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2017. – №. 4. – С. 36-42.

Бородина С., Булгакова А. Эксперимент с нормой: стиль модерн в архитектуре и прикладном искусстве //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – №. 3. – С. 116-125.

Булгакова А., Яо М. Обаяние модерна–единство архитектуры, интерьера и декора как принцип восстановления объектов культурного наследия начала XX века //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2017. – № 3. – С. 44-61.

Иванова Е. А. Исторический обзор формирования Казанских городских рыночных площадей //Архитектон: известия вузов. – 2012. – № 4. – С. 14-14.

Надырова Д. А. Доходные дома Казани конца XIX-начала XX вв. как многофункциональные комплексы //Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2016. – №. 2 (36). – С. 57-63.

Надырова Д.А., Аксёнова И.А. Архитектурно-градостроительное развитие доходных многофункциональных зданий и комплексов Казани во второй половине XIX-начале XX века // Известия Казанского гос. архитектурно-строит. ун-та.- 2018.- №4. –С. 48-60.

Сайфуллина Л., Васильева Ю., Хайруллина А. Номера «Амур» в застройке Сенной площади Старо-Татарской слободы //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – № 1. – С. 48-53.

Усманова Д. М., Борисов А. В. « Шакирдам, муллам и мугаллимам-скидка...»: реклама татарских гостиниц в казанских календарях и адресных книжках начала XX столетия //Гасырлар авазы=Эхо веков. – 2018. – №. 3. – С. 150-164.

Ширшова В. Алексей Семин запустит в тукаевскую гостиницу столичных отельеров? // Реальное Время. – 2017. – 16 августа.



ДОМ ЗЕМЛЯНОВА

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ул. Московская, 37

Авторы проекта реставрации	Л.Ш. Сайфуллина, Ю.И. Васильева, А.Т. Хайруллина
Архитектурный стиль	эклектика
Функциональное назначение	жилой дом

История здания берёт начало с большого пожара 25 мая 1859 года, практически полностью уничтожившего деревянные постройки Забулачья

Уже в 1860 году на месте, где сейчас располагается объект, стоял двухэтажный в три окна дом с холодными службами.

Дом неоднократно менял хозяев и перестраивался, последним владельцем его стал купец и меценат Сергей Землянов.

После октябрьских событий 1917 года в этом здании размещался Мусульманский социалистический комитет (МСК), созданный революционером М.М. Вахитовым в апреле 1917 г. В этом же здании находилась редакция газеты комитета «Кызыл байрак» («Красное знамя»), а в 1918 и 1919 гг. располагался штаб красногвардейцев, организовавший подавление контрреволюционной «Забулачной республики».

Затем в здании располагалась музыкальная школа.

В 2012 году здание передано Инвестиционной группе компаний ASG, незамедлительно приступившей к восстановлению здания.

После начала исследовательских работ данные об архитектурных особенностях объекта расширились. Судя по



До реставрации





многочисленным закладкам в стенах первого этажа, здание пережило большое количество перестроек, что подтверждено архивными документами. Так, были найдены следы лестничного марша, который вел на второй этаж сразу из левого входа главного фасада. Ограниченные финансовые возможности последнего собственника здания сохранили его от крупных перестроек и донесли до нас подлинные элементы декоров фасада и интерьеров помещений второго этажа.

Здание ценно своим фасадом, наполненным эклектичным архитектурным декором, украшенными ковкой ограждениями балконов и лестниц, изразцовой печью и узорчатым паркетом.

Реставрация лепнины









Публикации

Дом С.А. Землянова. Рабочая встреча // Art 116 ru. – 2017. – 24 августа. – Режим доступа: https://art16.ru/reportage/2017/08/29/dom-sazemlyanova-rabochaya-vstrecha

Сайфуллина Л., Васильева Ю., Хайруллина А. Объект культурного наследия «Дом, где был создан Мусульманский социалистический комитет и работал Мулланур Вахитов», исторически по последнему владельцу дом С.А. Землянова (ул. Московская, д. 37) // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – №. 1 (01). – С. 66-71.

Скрябин И. Алексей Семин взялся за реставрацию «гнезда революции» в Старо-Татарской слободе // Бизнес ONLINE. – 2017. – 24 августа. https://www.business-gazeta.ru/article/355475

ДОМ СУБАЕВЫХ

ул. Московская, 66

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Автор проекта	А.Пермяков
Дата постройки	1877 год
Автор проекта реставрации	А.Т. Хайруллина
Архитектурный стиль	классицизм с элементами барокко
Функциональное назначение	жилой дом

Построено братьями Ибрагимом и Исхаком Юнусовыми.

С 1900 года в доме размещалась типография братьев Мухаметзяна и Хасана Каримовых, включавшая словолитню и печатню, издававшая книги на арабском и татарском (на основе арабского алфавита) языках как религиозного, так и светского – научно-популярного и художественного – характера.

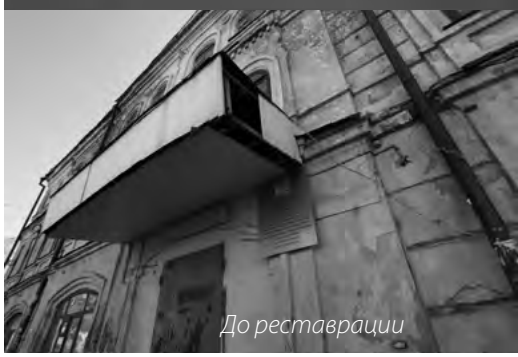
С 1901 по 1907 годы типография издала около 1700 именований книг тиражом около 20 млн экземпляров. Позднее типография братьев Каримовых переехала в собственное здание у Сенной площади. Дом Юнусовых реконструирован с реставрацией фасада в 2012-2014 гг. по проекту архитектора А.Т. Хайруллиной.

Трехэтажное здание находится на красной линии улицы Московской. Этажи имеют различное оформление. На первом этаже с большими окнами, завершающимися лучковыми перемычками, находилась типография.

Фасад разделен по вертикали пилястрами, по горизонтали – междуэтажными тягами. Окна второго и третьего этажей сгруппированы попарно, в центральной части они лучковой формы, в крыльях – прямоугольные.

По центру фасад увенчан криволинейным аттиком.





До реставрации

Публикации

Дом Ибрагима и Исхака Юнусовых // Объекты культурного наследия Республики Татарстан: Казань. Иллюстрированный каталог / гл. ред. Тарунов А. М.. — М.: НИИ-Центр, 2018. — С. 589.



ПЕЙЗАЖ С КРЕСТЬЯНАМИ

Кобель, Жан-Батист Старший
XVIII век
Дерево, масло. 47,5×56 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2900



ДОМ «ШАКИР-СОЛДАТА»

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ул. Тукая, 16

Автор проекта реставрации	Л. Ш. Сайфуллина Гринина О.А. – архитектор проекта приспособления к современному использованию
Архитектурный стиль	модерн
Функциональное назначение	усадьба с жилой и доходной функцией

Главный усадебный дом в комплексе с доходным – двухэтажное кирпичное здание, которое состоит из двух литеров и образует протяженный фасад, выходящий на красную линию по ул. Г. Тукая

Жилой дом конца XIX-начала XX века с комплексом построек хозяйственного назначения объединял под своей крышей квартиры, конторы, конюшни, каретник, баню, флигели для прислуги, холодные службы.

Усадьба «Шакир-солдата» принадлежала отставному унтер-офицеру, мещанину Шакирзяну Шамсутдинову 1839 года рождения с семьей «магометанского вероисповедания, неграмотные, занимаются разной торговой промышленностью и под судом не состоят и к представлению в рекруты запрещения нет», «оседлости не имеют и проживают отдельно, подати платят каждый за себя».

Как свидетельствуют данные Национального архива РТ, территория домовладения окончательно сложилась к 1898г. и совпадает с границами, обозначенными в техническом паспорте на жилой дом и земельный участок по ул. Г. Тукая №16, составленном в 1992 г.

Литера А2 «Главный дом»

Дом представляет собой кирпичное двухэтажное здание с ризалитом над проездной аркой. Имеет сложную конфигурацию в плане, аркой делится на две самостоятельные части с отдельными входами со двора. В левой части имеется также вход с улицы, который на данный момент частично заложен и превращен в оконный проем.







Доходный характер определяется лишь внутренней планировкой самого дома, внешне имеющего вид особняка.

Внешний облик Главного дома трактован в духе средневековой романтики – в формах архитектуры арабского Востока. Первый этаж уличного фасада более строгий. Второй этаж в декоративном отношении наряднее. В соответствии с традицией, первый этаж отводился под подсобные и хозяйственные нужды. Второй был основным жилым этажом. Согласно принципам модерна, ни один из фасадов не повторяется, только обойдя дом со всех сторон, можно понять его композицию.

Литера 1 «Доходный дом»

Дом представляет собой кирпичное двухэтажное здание с ризалитом над проездной аркой. Имеет сложную конфигурацию в плане, аркой делится на две самостоятельные части с отдельными входами со двора. Доходный характер определяется лишь внутренней планировкой самого дома, внешне имеющего вид особняка.

Общий объем домовладения типичен для татарской городской усадьбы конца XIX – начала XX вв., хотя и не подчиняется единому стилю. Это объясняется разными периодами строительства и сменой функционального назначения зданий.

Публикации

Жигалова К.О. Усадьбы Татарстана: роль сохранения в системе историко-культурного наследия // Сохранение историко-культурного наследия. Фактор гуманитарной безопасности. Наследие и туризм.- Казань, 2016. – С.94-100.

Надырова Д. А. Доходные дома Казани конца XIX-начала XX вв. как многофункциональные комплексы //Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2016. – №. 2 (36). – С. 57-63.

Надырова Д.А., Аксёнова И.А. Архитектурно-градостроительное развитие доходных многофункциональных зданий и комплексов Казани во второй половине XIX-начале XX века // Известия КазГАСУ.- 2018.- №4 (46). –С. 48-60.

Сайфуллина Л. Усадьба «Шакир-солдата //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – № 2 . – С. 107-110.

Синицын В. Исторические особняки ASG в экскурсионных и туристических программах Казани //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – № 3. – С. 92-96.

Фахертдинова Д. И., Петрова А. А., Халилов А. Р. Прогулка по Old Kazan: инновационный авторский проект в туризме Республики Татарстан //Развитие инновационной экономики: достижения и перспективы: материалы VI Международной научно-практической конференции. – М., 2019. – С. 493-500.

ЖИЛОЙ ДОМ XIX ВЕКА (ДОМ АПАНАЕВА)

ИСТОРИЧЕСКОЕ ЗДАНИЕ

ул. Тукая, 84

Автор проекта реставрации	М.А. Олейникова
Архитектурный стиль	эклектика
Функциональное назначение	жилой дом

К моменту передачи объекта ASG от него фактически остались только стены с зияющими провалами вместо окон. Перекрытия в зданиях возвели заново, убрали старую штукатурку, восстановили первоначальную планировку усадьбы и величину оконных проемов – в советские годы просторные залы усадьбы нарезали на клетушки под «коммуналки», а высокие окна заложили, чтобы было проще отапливать, т.к. деревянные окна плохо сохраняли тепло.

Особняк интересен тем, что несет в себе приметы европейского стиля, который импонировал богатым хозяевам, и традиционный татарский уклад – закрытый от посторонних глаз вход в жилую зону с мужскими и женскими молельными комнатами.

Реставраторами сохранена планировочная структура дома богатой татарской семьи, первый этаж которого был приспособлен под торговые лавки, второй – под парадные высокие помещения для приема гостей, а дворовые и третий этаж – непарадная зона, где обитала прислуга или бедные родственники, – отличаются низкими потолками, маленькими окнами и крутыми лестницами.



До реставрации

Публикации

Абдулхакова А. От «Жемчужины Казани» до Сенного базара–объекты ASG в экскурсионном маршруте «Казань чайная» //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2017. – № 4. – С. 36-42.

ЖИЛОЙ ДОМ XIX ВЕКА (ДОМ Б.Ф. САБИТОВОЙ)

ИСТОРИЧЕСКОЕ ЗДАНИЕ

ул. Тукая, 86

Архитектор проекта	П.И. Романов
Автор проекта реставрации	М.А. Олейникова
Архитектурный стиль	эклектика
Дата постройки	1884 год
Функциональное назначение	жилой дом



Трехэтажный особняк XIX века, принадлежавший Б.Ф. Сабитовой, как и соседнее здание, расположен в историческом центре Казани – Старо-Татарской слободе.

Усадебные дома богатых казанских татар к концу века стали весьма разнообразными по составу строений и планировочной композиции.

Вынесенный на красную линию, дом по центру участка либо со смещением, стремился «обозначить» себя в застройке улицы. На улицу могли выходить также службы, лавки и кладовые.

Реставраторами восстановлена планировочная структура дома богатой татарской семьи, первый этаж которого был приспособлен под торговые лавки, второй – под парадные высокие помещения для приема гостей, а дворовые и третий этаж – непарадная зона, где обитала прислуга или бедные родственники, – отличаются низкими потолками, маленькими окнами и крутыми лестницами.

Публикации

Абдулхакова А. От «Жемчужины Казани» до Сенного базара–объекты ASG в экскурсионном маршруте «Казань чайная» //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2017. – № 4. – С. 36-42.



УСАДЬБА ГАЛЕЕВА

ИСТОРИЧЕСКИ ЦЕННЫЙ ГРАДОФОРМИРУЮЩИЙ ОБЪЕКТ

ул. Тукая, 26

Автор проекта реставрации	М. А. Олейникова
Архитектурный стиль	эклектика: синтез модерна с элементами татарского зодчества
Функциональное назначение	усадьба с жилой и доходной функцией

Усадьба состоит из двух корпусов. Ее владелец купец второй гильдии Галим Галеев занимался продажей меховых изделий из сибирской пушнины. Казань еще в XVII веке стала значительным торговым центром пушного товара.

Публикации

Жигалова К. О. Усадьбы Татарстана: роль сохранения в системе историко-культурного наследия // Сохранение историко-культурного наследия-фактор гуманитарной безопасности. Наследие и туризм. – Казань, 2016. – С. 94-100.
Синицын В. Исторические особняки ASG в экскурсионных и туристических программах Казани //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – № 3. – С. 92-96.
Новые возможности исторических зданий. В Казани прошел брокер-тур компании ASG . – Режим доступа: https://asg-invest.ru/news/press_about_us/novye_vozmozhnosti_istoricheskikh_zdaniy_v_kazani_proshel_broker_tur_kompanii_asg/?sphrase_id=39782

До реставрации









БОЛЬШОЙ ДУБ (ФРАГМЕНТ)

Кейринкс, Александр, круг
Около 1620 года
Дерево, масло. 31×41 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2712



УСАДЬБА ЮНУСОВЫХ

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ул. Тукая, 81-83

Авторы проекта реставрации	творческий коллектив архитекторов под руководством Ф.М. Забировой (С.В. Новиков, М.А. Сизикова, Н.Е. Троепольская, А.Т. Хайруллина)
	Гринина О.А. – архитектор проекта приспособления к современному использованию
Архитектурный стиль	классицизм
Функциональное назначение	жилой дом

Дом №81-83 по ул. Г.Тукая – пример восстановленных исторических усадеб Старо-Татарской слободы. Еще до недавнего времени объекты существовали в пятиэтажном виде как следствие перестройки в послереволюционный период, а именно в 1930-е гг. небезызвестным архитектором А. Э. Спориусом, автором проектов таких памятников конструктивизма, как Дворец культуры имени 10-летия ТАССР (1931—1932 гг., снесен в 2009 г.), корпуса фабрики кинопленки.

На картах, отражающих реализацию регулярного плана Казани, разработанного В. И. Кафтыревым в 1770-х гг., в квартале № 198 изображены три каменных здания – это дом Апанаевых (совр. Сафьян, 5), и два дома на месте современных домов по ул. Г. Тукая, д.81 и д.83. Таким образом, в основе современного строения по адресу ул. Г.Тукая д.81 лежит дом XVIII в.

Целый ряд архивных документов, найденных в Национальном архиве РТ, раскрывает эволюцию постепенного освоения хозяевами земельного участка.

Первоначально угловой дом имел 6 оконных осей по главному фасаду, выходящему на Екатерининскую улицу (ныне ул.Г.Тукая). Чертеж 1850 г. позволяет судить о характере фасадного декора. Очевидно, более ранний декор XVIII в. был заменен на классический. Окна второго этажа, обрамленные арочными нишами, увенчаны классическими треугольными сандриками. Окна первого этажа также в нишах, сандрики – прямоугольные. По характеру декора

методом аналогий архитектор Н.Е. Троепольская предположила, что автором постройки мог быть архитектор Ф.Емельянов, автор проектов Гостиного двора, Галеевской мечети, усадеб в Казанской губернии, бывший в те годы губернским архитектором и имевший ярко выраженный «архитектурный почерк». К середине XIX века усадьба принадлежала казанскому купцу первой гильдии и Почетному гражданину Искаку (Исхаку) Юнусову. На территории участка располагался главный каменный угловой дом, каменные кладовые, кухня, погреба и деревянные службы. Дальняя часть домовладения отводилась под сад. Именно к этому периоду формируется планировочная структура усадьбы, сохранившаяся до конца века практически без изменений – участок был застроен по периметру, въезд через парадные ворота осуществлялся с улицы Сафьян, по которой участок имел длину примерно 55 саж (около 117 м).

В течение небольшого времени поэтапно была произведена достройка дома до сложного в плане абриса, позволяющего максимально использовать возможности довольно узкого участка (ок. 13 саж. (прим. 28 м.) по ул.Г.Тукая). Каменные службы, фиксировавшие противоположный угол участка, были соединены с основным домом. Сначала была пристроена лестница с торцевой стороны. Затем лестница была соединена со службами и основным домом пристроем в два окна. В этот же период осуществлен пристрой со стороны двора, построена баня по стороне улицы Сафьян.

Об архитектурном облике главного дома усадьбы к 1872 году позволяет судить еще один графический архивный документ. Указывается причина перестройки – пожар 1871 г., дом предполагается к «возобновлению». На главном фасаде четко видна разновременность построек, старая часть отделена от новой раскреповкой. Расстояния между окнами также разнятся в старой и новой частях – в последней они расположены по два. Бросаются в глаза окна антресольного этажа, выведенные архитек-

До реставрации







тором на улицу. Связывается пристройка со старым фасадом общим декором: орнаментированный фриз, венчающий карниз, оформление окон первого и второго этажей одинаковыми наличниками с фартуками. Разнятся лишь сандрики окон бельэтажа: в новой части это простые полочки, тогда как в старой – лучковые, украшенные лепниной сандрики. Почти во всех помещениях первого этажа указаны своды, сохранившиеся и до наших дней. Очевидно, их следует датировать временем постройки дома, т.е. не позднее 1768 г. На современных планах строения под № 81 четко читается структура плана XVIII в., также совпадает местонахождение лестниц.

В 1930-х гг. здание было объединено с соседним (ул.Г.Тукая, д.83) в комплекс домов нового быта меховщиков по проекту архитектора Андрея Эрнстовича Спориуса. Над объединенными зданиями надстраиваются три этажа, фасады приобрели внешний вид в стиле конструктивизма. Материалы, использованные при реконструкции, оказались некачественными – в годы становления советской власти строительная техника и производство строительных материалов находились в глубоком кризисе, использованы недолговечные материалы: фанера, опилки, камышит. Однако именно этот факт помог сохранить подлинные элементы объектов, в том числе и каменные своды – в период дефицита материалов их просто-напросто никто не стал рушить; легкие материалы, использованные при надстройке здания, не сильно повлияли на сохранность фундаментов здания, ввиду чего здание смогло дожить до нашего времени. Однако были и минусы, заключавшиеся в том, что недолговечные материалы, которые были использованы при реконструкции, быстро пришли в негодность. И к 1975 г. дом пришел в аварийное состояние. Следующим этапом жизни памятника стало расселение жильцов в 1994 году в рамках программы ликвидации ветхого жилья. С 2001 года здание не использовалось, а в 2012 Инвестиционной группой компаний ASG была начата реставрация и реконструкция зданий.

Первоначально рассматриваемые здания не являлись памятниками, поэтому и план работ предусматривал лишь реконструкцию с заменой некачественных элементов конструкций на современные с сохранением фасадов в конструктивистском стиле. Однако после полной разборки поздних конструкций 30-ых годов XX века, выполненных из некачественных материалов, а также очистки здания от штукатурного слоя выявилась архитектурная ценность здания, проявились следы исторического декора, пропорции татарской усадьбы. Вместе с тем появилась уникальная возможность сохранить масштаб и вернуть равновесие застройке улицы. Для этих целей собственнику зданий пришлось отказаться практически от 2 000 квадратных метров (площади надстроенных 3-5 этажей здания в совокупности по трем усадьбам Юнусовых, Бурнаевых, Хорохова) полезной площади во имя исторической справедливости.

На момент подготовки проекта по восстановлению фасадов авторами проекта не было обнаружено никаких исторических фотографий, свидетельствующих о том, как здания ранее выглядели. Вся работа основывалась на натурных исследованиях (восстанавливался вид декора по кирпичным «хвостикам») и сопоставлениях полученных результатов с архивными исследованиями, привлекались в качестве аналогов подлинные элементы, сохранившиеся в Старо-Татарской слободе. Вместе с тем были обнаружены следы декора начала XIX века, предположительно, выполненного по проекту Ф.Емельянова, и несмотря на то, что данный декор был заменен еще в середине XIX века, авторами проекта было принято решение воссоздать его в самой старой части здания. Все остальные элементы воссоздавались по архивам и аналогам. Разработанный проект реставрации выносился на обсуждение Научно-методического совета при Министерстве культуры РТ, получил одобрение. Вся эта колоссальная работа проводилась в кратчайшие сроки – город готовился встретить Универсиаду 2013 года. После выполнения реставрационных работ на фасадах здания в сети интернет появились исторические снимки зданий 1933 годов, когда проводилась реконструкция здания для размещения жилья для работников завода Меховщиков. Некоторая часть профессионального сообщества огорчилась тому, что угловая часть здания имеет более исторический внешний вид, нежели тот, который был зафиксирован на снимках. Однако немногие знают мотив данного решения – учитывая тот факт, что на объекте не сохранился никакой исторический декор, авторы проекта приняли решение восстановить более ранний декор с целью демонстрации возраста здания.

В результате проведенных работ городу вернулись вновь жемчужины татарских усадеб Юнусовых и Бурнаевых, а также восстановилась в архитектурном смысле одна из древнейших улиц – улица Г.Тукая.

Публикации

Жигалова К. О. Усадьбы Татарстана: роль сохранения в системе историко-культурного наследия // Сохранение историко-культурного наследия-фактор гуманитарной безопасности. Наследие и туризм. – Казань, 2016. – С. 94-100.
Забирова Ф., Троепольская Т. Комплекс усадеб как «машина времени» в Старо-Татарской слободе //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – № 3. – С. 60-63.
Синицын В. Исторические особняки ASG в экскурсионных и туристических программах Казани //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – № 3. – С. 92-96.



УСАДЬБА БУРНАЕВЫХ

ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫЙ ОБЪЕКТ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

ул. Тукая, 83-85

Авторы проекта реставрации	творческий коллектив архитекторов под руководством Ф.М. Забировой (С.В. Новиков, М.А. Сизикова, Н.Е. Троепольская, А.Т. Хайруллина)
	Гринина О.А. – архитектор проекта приспособления к современному использованию
Дата постройки	два отдельно стоящих здания (главный дом и флигель), ранее входили в структуру усадьбы. Главный дом построен в конце XVIII в., перестроен в XIX в.; флигель построен в середине XIX в.
Архитектурный стиль	эклектика
Функциональное назначение	жилой дом

Первые сведения об усадьбе указывают, что с первой половины XIX в. владельцем являлся купеческий род Бурнаевых – крупных торговцев, землевладельцев, общественных деятелей и благотворителей. Однако каменное здание главного дома усадьбы просматривается еще на планах г. Казани конца XVIII века, что говорит о том, что оно было выстроено в период внедрения регулярного плана В.Кафтырева. К середине XIX века обширный участок Бурнаевых был самым большим в структуре квартала. В Национальном архиве найден проект 1852 г. на пристройку к существующему каменному двухэтажному дому, принадлежавшему купеческой жене Зюгре–Утии Муртазиной-Бурнаевой, каменной одноэтажной кухни. В этом году на территории участка располагались кирпичный жилой дом по красной линии улицы Г.Тукая и множество деревянных строений в глубине участка. Для увеличения существующего дома архитектор А.И. Песке запроектировал небольшой каменный пристрой и каменную баню в глубине двора. Таким образом, с этого периода площадь главного дома была увеличена. Следует отметить, что фасад здания на тот период был выполнен в



классическом стиле: плоскости фасада первого этажа были рустованы, второго – гладко оштукатурены; центральная часть в три окна выделена небольшой раскреповкой, оконные проемы второго этажа оформлены наличниками с сандриками.

В 1856 году все тот же архитектор проектирует новый объем жилого флигеля (ныне здание по адресу ул. Г.Тукая, д.85) по красной линии улицы Г.Тукая на юго-восточной границе участка, а также каменные службы на месте ранее существовавших деревянных. Фасад проектируемого флигеля был выбран из альбома образцовых проектов, «Высочайше утвержденного 3 марта 1849 года». Главный фасад предполагался в пять оконных осей с небольшими окнами первого этажа и высокими окнами второго этажа, обрамленными наличниками с сандриком-полочкой. Такое пропорционирование фасада говорит о том, что помещения первого этажа, перекрытые сводом, предполагались к использованию под хозяйственные нужды, а помещения второго этажа, выходящие на ул.Г.Тукая, являлись парадными. По сути своей фасады проектируемого флигеля повторяли приемы уже существовавшего на территории участка главного дома, тем самым создавали ансамбль усадьбы Бурнаевых – два здания были объединены по красной линии улицы каменным забором и воротами. Исходя из документов нам известно, что дальняя половина усадьбы на тот период использовалась под сад.

К 1858 году перепланировки были выполнены, и вновь владелица усадьбы запланировала новое переустройство. Проектом архитектора Жуковского предполагалось достроить второй этаж над каменной кухней, выстроенной еще 1852 году по проекту Песке. Таким образом, главный дом усадьбы Бурнаевых приобретал завершенную композицию в десять оконных осей по главному фасаду.

В 1875 году владельцем усадьбы числится сын Зюгри–Утии Муртазиной-Бурнаевой – Мухаметсадык Курбангале-







До реставрации

евич Бурнаев, купец первой гильдии. К этому времени на территории домовладения не осталось ни одного деревянного строения – взамен им были выстроены каменные, участок был разделен на хозяйственный двор и сад кирпичным забором с проходной калиткой. В этом году были запланированы некоторые достройки каменной кладовой во дворе по проекту архитектора Романова.

Со второй половины XIX века четко прослеживается изменение стилистики в архитектуре зданий г.Казани. На смену стилю классицизма постепенно приходит эклектика, зачастую отражающая в некотором смысле традиционные национальные черты. Фасады многих зданий в этот период «переодевались» по моде. Главный дом усадьбы Бурнаевых «переоделся» в 1882 году в связи с надстройкой над зданием антресольного этажа и устройства дворового пристроя для размещения междуэтажной лестницы. Итак, предположительно, именно в этот период у здания появился новый декор оформления фасадов: наличники оконных проемов второго этажа двух типов (с акцентом на центральную часть), центральный аттик, парадно оформленный фриз, также были запроектированы вазоны на аттике и парапетных столбиках.

В 1930-х гг. усадебные постройки объединяются в комплекс домов нового быта меховщиков по проекту архитектора Андрея Эрнстовича Спориуса. Главный дом (ул.Г.Тукая д. 83) усадьбы объединяется с соседней усадьбой Юнусовых (ул.Г.Тукая д. 81) и надстраивается еще тремя этажами. То же самое происходит и с флигелем (ул.Г.Тукая д. 85) усадьбы Бурнаевых, который был объединен с усадьбой Хорохова (ул.Г.Тукая д. 87). Таким образом, три исторические дореволюционные усадьбы приобрели внешний вид в стиле конструктивизма: фасады здания лишились исторического декора, были полностью сбиты.



Публикации

Забирова Ф., Троепольская Т. Комплекс усадеб как «машина времени» в Старо-Татарской слободе //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – № 3. – С. 60-63.

Жигалова К. О. Усадьбы Татарстана: роль сохранения в системе историко-культурного наследия // Сохранение историко-культурного наследия-фактор гуманитарной безопасности. Наследие и туризм. – Казань, 2016. – С. 94-100.

Синицын В. Исторические особняки ASG в экскурсионных и туристических программах Казани //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – № 3. – С. 92-96.



ПЕЙЗАЖ С КРЕСТЬЯНАМИ НА ДОРОГЕ (ПОЕЗДКА НА РЫНОК) (ФРАГМЕНТ)

Свебах-Дефонтен, Жак Франсуа Жозеф
Конец XVIII – начало XIX веков
Дерево, масло. 39×46 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2227

ДОМ Г.Г. СИБИРЯКОВА

ул. Татарстан, 10

ИСТОРИЧЕСКОЕ ЗДАНИЕ КОНЦА XIX–НАЧАЛА XX ВЕКА

Автор проекта реставрации	Л. Ш. Сайфуллина
Архитектурный стиль	модерн с характерной асимметричностью фасада, обеспечиваемой проездной аркой и выделяющим ее фронтоном
Функциональное назначение	доходный дом

В начале XX века дом принадлежал купцу второй гильдии Гайли Губайдулловичу Сибирякову, к 1904 году был заложен в Государственном банке, в чью собственность вскоре и перешел. Банк не был заинтересован в ремонте дома и вскоре продал его практически за ту же сумму, что и купил – около 16 тысяч рублей, – Казанскому обществу пособия бедным мусульманам.

Объект интересен возможностью восстановления его в качестве небольшого доходного дома, сдающего внаем самые разные помещения для людей разного достатка. На первом этаже некогда располагались хозяйственные помещения – каретники, дровяной сарай – и небольшие, в одну комнату, помещения для жильцов. В бельэтаже были более комфортабельные квартиры: две по четыре комнаты, две – по две комнаты и две однокомнатные, со двора дом окружала деревянная крытая галерея.



Публикации

Сайфуллина Л., Сизикова М. Дом М. Г. Сибирякова – Мусульманского благотворительного общества // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – №3. – С. 64-65.



НОМЕРА МИХАЙЛОВА

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ул. Лобачевского, 3/24

Авторы проекта реставрации	И.В. Карпова, Ю.В. Васильева, М.В. Вилкова, А.Т.Хайруллина, М.А.Сизикова, С.Р.Гатауллина
Архитектурный стиль	эклектика классицистического направления
Функциональное назначение	доходный дом

Территория объекта находилась первоначально во владении прихода Воскресенской церкви. Н. П. Загоскин упоминает старую Воскресенскую церковь в числе 10-ти церквей, доподлинно существовавших уже к концу XVI столетия. Застройка участка позади церкви, спускающегося к Черному озеру, началась не позднее 1858 г. Земля по свидетельствам архивных документов, принадлежала священнику Воскресенской церкви Андрею Никитину Иорданскому. На плане 1858 г. уже существует здание, фиксирующее угол Черноозерской и Поперечно-Воскресенской улиц. По проекту к нему пристраивается каменная лестница. Границу участка, выходящую к территории церкви, закрепляли каменные холодные службы в виде буквы П. Пространство между службами и главным домом по ул. Поперечно-Воскресенской (ныне ул. Лобачевского) занимали каменные проездные ворота с двумя калитками. Судить о первоначальных фасадах этих двух строений, легших в основу современного ОКН, можно лишь по натурным исследованиям – графических документов в Национальном архиве РТ найдено не было. Вероятно, в основном облик углового дома, выходящего на Черное озеро, не изменился – это классическое здание, в 7 оконных осей по ул. Поперечно-Воскресенской и в 5 по Черноозерской (ныне ул.Дзержинского). Угол выделен рустованными лопатками, рустована и поверхность первого этажа. Второй этаж – парадный, с классическим оформлением оконных проемов треугольными сандриками, поддерживаемыми небольшими кронштейнами. Угловой балкон, возможно, имеет более позднее происхождение. Окна первого этажа обрамлены простыми наличниками с сандриками – полочками. По центральной оси фасада по ул. Поперечно-Воскресенской имеется вход, также выделенный балконом и рустованными пилястрами.

В 1869 году Иорданский был переведён на службу в другой приход и дом продал купцу Герасиму Михайлову. При этом купец прирезал к своим владениям кусок церковной земли, судебная тяжба против него успехом не увенчалась. Дом был записан на жену купца, Анастасию Ивановну. По-видимому, функция нового владения была определена Михайловым сразу – он намеревался сдавать жилье внаем, а также устроить здесь трактир. Холодные службы были расширены до двухэтажного флигеля, по размерам сопоставимого теперь с основным домом усадьбы. Произошло это, предположительно, в 1873 г., когда Анастасия Ивановна испрашивает у Городской Управы разрешение на двухэтажную с антресолями пристройку к существующему дому.



До реставрации

В 1875 году Анастасии Ивановне выдали свидетельство на право открыть в своём доме трактир, хотя фактически трактир существовал уже в 1874 г. С этого времени активно начинает застраиваться участок в целях увеличения жилых площадей для устройства здесь так называемых «номеров». Если на чертеже 1877 г. еще присутствуют два отдельно стоящих дома, то к 1878 г. они объединяются кирпичным пристроем, ставшим новым центром протяженного фасада. Более высокий, чем первоначальные постройки, он завершается треугольным фронтоном. Второй этаж прямоугольного корпуса служб переоборудуется в жилой, для чего к нему пристраивается теплая лестница, и соединяется с основным объемом дома переходом на уровне второго этажа.

В 1878 г. также начинает застраиваться и территория, прежде занимавшаяся садом, выходящим к церковному забору. Здесь спроектированы каменные одноэтажные холодные службы. Появляется на плане и ранее не существовавший каменный одноэтажный флигель, стоящий вплотную к объединенному дому и торцом выходящий на ул. Поперечно-Воскресенскую.

В 1884 г. флигели опять-таки соединяются стеклянной галереей на уровне второго этажа. К этому моменту домовладение приобретает характер большой коммунальной квартиры, где комнаты в основной части дома отдавались жильцам посостоятельнее, антресоли же и многочисленные комнаты во флигелях с коридорным типом планировки занимали жильцы самых разных сословий.

Загоскин в своем справочнике относит номера Михайлова к «второклассным, с точки зрения устройства и удобства представляемых ими». Жили здесь по большей части актеры и студенты, чему способствовали и невысокие цены, и близость театра и Университета. Здесь жил и умер во время своих гастролей в Казани знаменитый русский актер В. Н. Андреев-Бурлак, имя которого «буквально гремело и служило синонимом гениальности».

В 1897-1899 гг. здесь проживал народный артист СССР Василий Качалов, именно в этот краткий период начиналась его театральная слава.

К 1897 году фактическим хозяином дома был уже Степан Герасимович, хотя формально дом все еще принадлежал Анастасии Ивановне, которой тогда было 72 года. Летом 1897 года Степан Герасимович испрашивал разрешение на ремонт балконов в доме матери, а осенью в газете «Казанский телеграф» появилось объявление: «Ресторан Михайлова близ Черного озера от ремонтирован и вновь открыт с 11 часов ежедневно. В ресторане Михайлова... каждодневно свежие пирожки и настоящий кавказский шашлык». Кроме того, в доме располагалась фотография и был телефон.

После революционных событий функциональное назначение дома существенного не изменилось – оно продолжало использоваться под жилье, разве что число жильцов увеличилось. Были пристроены многочисленные лестницы к флигелям, сделаны другие мелкие пристройки. Здание по адресу Лобачевского 3/24 было внесено в реестр памятников республиканского значения как «Дом, в котором осенью 1897 года по весну 1899 г. жил великий русский артист В.И.Качалов, в 90-х годах в доме помещались номера для приезжих Михайлова» в соответствии с постановлением Совета министров ТАССР N°591 от 30.10.59 г. за N° 92002100.

До 2012 г. здания находились в муниципальной собственности. В цокольном этаже в разное время размещались различные организации - строительная фирма «Роста», магазин «Сфера» и др. К 2012 г. из-за пожаров, отсутствия капитальных ремонтов здание пришло в аварийное состояние – многочисленные прогибы перекрытий, протечки кровли, утраты перегородок и т.п. Интерьеры здания на сегодняшний день полностью утрачены, частично об их облике можно судить по фотографиям, выполненным в 2012г. Интерьеры здания ранее были простыми без излишеств, лишь в нескольких комнатах был уложен ромбовидный паркет, в остальных комнатах полы были фризовые деревянные. Потолочные тяги простого профиля (без фриза) украшали периметр комнат, в некоторых помещениях были устроены круглые розетки. Даже оформление центральной парадной лестницы не отличалось изыском – достаточно простые профили, стены окрашены. Жильцы здания, ввиду аварийности объекта, были расселены в начале 2000-х., а в 2012 году памятник перешел в собственность Инвестиционной компании ASG.

Публикации

ASG продолжит работы по реставрации номеров Михайлова // Реальное Время.- 2021.- 1 ноября

Благов Ю. Постоялец из номеров Михайлова // Республика Татарстан – 2002. – 5 сентября

Васильева Ю., Хайруллина А., Гатауллина С. Новая история номеров Михайлова – от провинциального доходного дома прошлого века к многофункциональному центру // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата.- 2017. - N°3 . – С.8 – 22.

Горожанинова М. Номера Михайлова откроют с мемориальной комнатой актера Качалова // Реальное Время.- 2017.- 10 июля

Ершова А. Экскурсионные маршруты ASG // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2014. – N° 3(07). – С. 99-103.

Карпова И., Хайруллина А., Сизикова М. История номеров Михайлова // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. - 2013. - N°2 . – С. 101 – 106.

Набиуллина Л. Злоключения номеров Михайлова позади: Алексей Сёмин не пожалеет на них 200 млн рублей // Бизнес Online.– 2017.- 10 июля.



УСАДЬБА В.Л. АЖГИХИНА

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ул. Галактионова, 1/38

Автор проекта	А.В. Александров (?)
Автор проекта реставрации	Ю.В. Васильева
Архитектурный стиль	эклектика, центральная часть фасада – с элементами классицизма и бароккко
Функциональное назначение	многофункциональная усадьба с торговой и жилой функцией

Объект представляет собой усадьбу, многообъектную и во все периоды существования многофункциональную: с дополнительной торговой и доходной функцией.

Первые архивные упоминания об объекте культурного наследия относятся к 1856 году.

В советские времена, разрушительно сказавшиеся на многих иных объектах, дом В.Л. Ажгихина сохранил в значительной мере свое проектное назначение – многоквартирное жилье с торговой функцией по первому этажу и, как следствие, первоначальную планировку и внешний облик.

В начале 2012 года усадьба была принята на реставрацию Инвестиционной группой компаний ASG. В ходе выполнения первоочередных противоаварийных мероприятий выяснилось, что фактический физический износ многих визуально сохранных элементов и конструктивов не позволяет использовать без потери строениями и сооружениями усадьбы их прочностных характеристик. Так, фрагментарные зондажные раскрытия на фасаде со стороны улицы Пушкина показали множественные трещины шириной раскрытия в отдельных местах до 5 см, отслоение наружной версты, выщелачивание раствора из швов кладки. Следствием этого явилась необходимость снятия










До реставрации

с фасадов главного дома штукатурки и конструктивно связанной с ней лепнины с целью дальнейшего укрепления кладки.

К июню 2013 года на объекте были выполнены противоаварийные работы, укреплен фундамент, восстановлены кровля и декор.

В настоящее время на объекте идут восстановительные работы второго этапа.

Факты

Градостроительное значение объекта состоит в том, что оно закрепляет красную линию застройки и угол улиц Пушкина и Галактионова, являясь архитектурной доминантой всего квартала. Территория домовладения имеет характерный перепад рельефа по улице Галактионова, проявившийся в архитектуре фасада, выходящего на эту улицу.

Дом-«утюжок» имеет скошенный угол, акцентированный полукруглым балконом с металлическим ограждением на третьем этаже.

Загадка дома заключается в вензеле «В» и «А», сохранившимся на фасаде по улице Пушкина в поле лепной розетки, расположенной между вторым и третьим этажами по центру раскрепованной части. Возможно, это инициалы владельца дома Василия Ажгихина, а возможно, и нет, потому что по удивительному стечению обстоятельств начальные буквы имени и фамилии владельца дома совпадают с начальными буквами имени и фамилии предположительного автора проекта – архитектора В.П. Александрова.

Публикации

Васильева Ю. и др. Дом В.Л. Ажгихина. История казанской городской усадьбы //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – №. 1 (01). – С. 54-59.

Евсеев А. Технологические и антропогенные аспекты эксплуатации объектов культурного наследия //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2017. – №. 3 (19). – С. 78-83.

Серова И. Алексей Сёмин надеется отбить 100 млн на реставрацию Дома Ажгихина и других памятников дорогой арендой // Реальное время. – 2018. -–28 сентября

Юхновская О. Доходная «матрёшка». Несколько жизней особняка купца Ажгихина // АиФ Татарстан. – 2017. – 17 мая



ЖИЛОЙ ДОМ XIX ВЕКА

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ул. Мирославского, 16/16

Автор проекта	Ф.Петонди (?)
Дата постройки здания	1814-1828 гг., перестроено в 1873г.
Авторы проекта реставрации	Ф. М. Забирова, Хайруллина А.Т., Сизикова М.А.
Архитектурный стиль	эклектика с элементами готики
Функциональное назначение	жилой дом

Угловой двухэтажный кирпичный особняк с антресолями находится на пересечении улиц Большая Красная и Мирославского — прямо напротив Богородицкого монастыря, где была обретена в XVII веке Казанская икона Божией Матери, а в наши дни воссоздан одноименный собор.

Объект некогда входил в большую усадьбу купца Никифора Урванцова, торговавшего тканями в Гостином дворе. Первоначальный угловой объем здания был построен Урванцовым в качестве флигеля, фланкирующего северо-западную границу участка. Страшный пожар 24 августа 1842 года, уничтоживший большую часть Казани, не пощадил и владение Урванцова. В июне 1843 года Никифор Степанович, как потерпевший от пожара, просит ссуду под залог «обгоревшего» дома и получает ее в размере 6 тыс. рублей. На этот период угловой флигель изображен еще без пристроя, соединенный со службами основного дома каменным забором и воротами с деревянным заполнением.

Между 1842 и 1866 годами участок усадьбы был разделен на две части, ввиду чего одна часть усадьбы перешла во владение к ученому в области политической экономии, истории права и финансов, писателю и общественному



До реставрации

деятелю, профессору, декану юридического факультета, а затем и ректору Казанского Императорского университета, тайному советнику Евграфу Осокину.

В 1873 году Городской Управой был утвержден проект, разработанный Владимиром Бечко-Друзиным, на трехэтажный с подвалом кирпичный пристрой к существующему зданию. Таким образом, здание получило знакомый нам вид – без изменения осталась угловая оштукатуренная часть дома, выполненная в стиле классицизм, и достроена краснокирпичная часть без декоративной отделки. При строительстве здания был использован кирпич с клеймами «Н.Г.».

В советское время здание было перепланировано на множество небольших комнат по принципу коммунального жилья.

Во время реставрации здания ему была возвращена изначальная планировочная структура в пределах капитальных стен: открыты заложенные окна по результатам натурных исследований, даже если они не входили в предмет охраны, двери и т.п.; воссозданы из исторического кирпича приямки подвалов, воссозданы декоративные элементы самой старой части здания. Для демонстрации «возраста» здания в отдельных помещениях сохранены неоштукатуренными участки стен в виде «зондажей».

Публикации

Новые возможности исторических зданий. В Казани прошел брокер-тур компании ASG. – Режим доступа: https://asg-invest.ru/news/press_about_us/novye_vozmozhnosti_istoricheskikh_zdaniy_v_kazani_proshel_broker_tur_kompanii_asg/?sphrase_id=39782

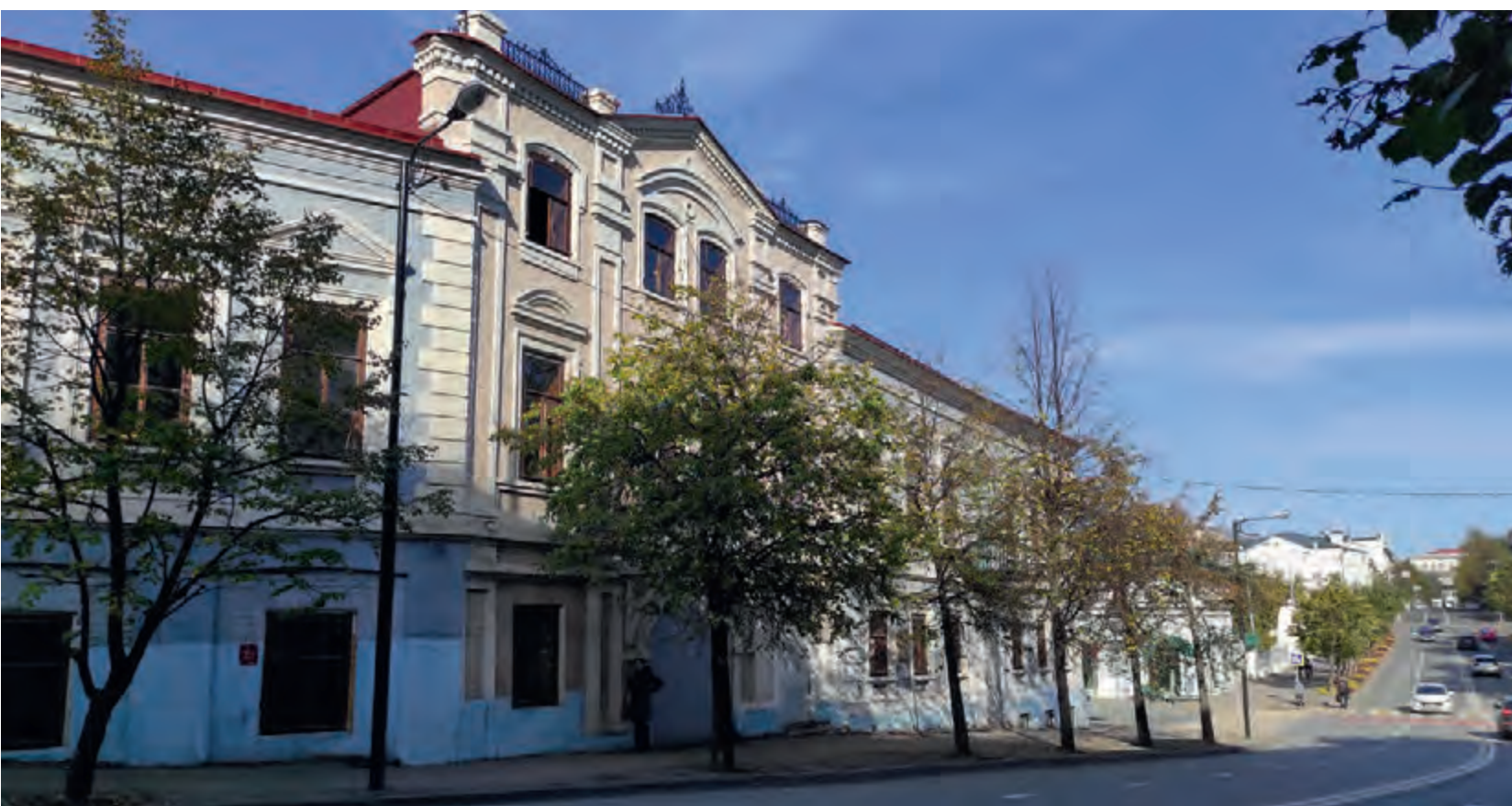
Романова О. ASG завершает в Казани реставрацию дома усадьбы Урванцова и тайного советника Осокина. – Реальное Время. - 2018. – 18 апреля. – Режим доступа: https://www.tatar-inform.ru/news/asg-zavershaet-v-kazani-restavratsiyu-doma-usadby-urvantsova-i-taynogo-sovetnika-osokina

НАУЧНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ В ВЕСТНИКЕ ОБ ОКН

1. Абдулхакова А. От «Жемчужины Казани» до Сенного базара–объекты ASG в экскурсионном маршруте «Казань чайная» //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2017. – N° 4 (20).-С. 36-42.
2. Абдулхакова А., Бородина С. Путеводитель как средство отражения и продвижения туристского объекта //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2016. – N°. 1 (13).-С.48-54.
3. Абдулхакова А., Синицын В. Геральдические символы в архитектуре Казани // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. -2013. - N° 4 (04). - С. 64-67.
4. Аисов Р. Усадебные парки как самоценный элемент туристско-рекреационного кластера //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2015. – N°. 2 (10).-С. 56-59.
5. Булгакова А. Аналоги предметов дворцового интерьера XVIII века в художественных коллекциях БСИИ //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2016. – N°. 3 (15).-С.62-75.
6. Булгакова А. Возможности реконструкции интерьера городской усадьбы XIX века на основе предметов художественных коллекций БСИИ //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2019. – N°. 3-4 (27-28).- С.54-77.
7. Булгакова А., Яо М. Обаяние модерна–единство архитектуры, интерьера и декора как принцип восстановления объектов культурного наследия начала XX века // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2017. – N°. 3 (19).- С.44-61.
8. Васильева Ю., Сайфуллина Л., Новиков С., Львова К. Дом В.Л. Ажгихина. История казанской городской усадьбы // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – N° 1 (01). – С. 54-59.
9. Васильева Ю., Хайруллина А., Гатауллина С. Новая история номеров Михайлова–от провинциального доходного дома прошлого века к многофункциональному центру // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2017. – N°. 3 (19).- С. 8-22.
10. Васильева Ю., Хайруллина А., Егорова С. Выявленный объект культурного наследия на главной торговой улице старой Казани // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2019. – N° 1 (25).-С. 8-15.
11. Васильева Ю., Хайруллина А., Новиков С. История первых доходных домов Казани // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. -2013. -N° 2 (02). -С. 105-109.
12. Гайсина З. Правовые аспекты размещения средств наружной информации на объектах культурного наследия // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2019. – N°. 2 (26).- С.8-13.
13. Гринина О. Ретроспектива казанской вывески // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2020. – N°. 3 (31). - С.8-15.
14. Евсеев А. Технологические и антропогенные аспекты эксплуатации объектов культурного наследия // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2017. – N°. 3 (19). – С. 78-83.
15. Евсеев Е. Объект культурного наследия–сохраняем «От...» или «Для...»? //Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2016. – N°. 4 (16).-С.64-76.
16. Евсеев Е. Эволюция строительных технологий в контексте истории архитектуры XIX века: реставрационный аспект // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2016. – N°. 3 (15).-С.86-92.
17. Забирова Ф., Троепольская Т. Комплекс усадеб как «машина времени» в Старо-Татарской слободе // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. -2013. -N° 3 (03). -С. 60-63.
18. Забирова Ф., Хайруллина А. Уникальный архитектурный комплекс в «Жемчужине Казани» // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – N° 1 (01).- С.34-41.
19. Карпова И., Хайруллина А., Сизикова М. История номеров Михайлова // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – N° 2 (02). – С. 95-100.
20. Новиков С., Себельдина Д., Хайруллина А. Русский ампир в современном контексте: концепция интерьера Дома приёмов // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. –N° 4 (04). –С. 68-78.
21. Саакян К. России необходим музей доходных домов // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – N° 2 (02). – С. 78-86.
22. Сайфуллина Л. «Усадьба «Шакир-солдата» // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. -2013. - N° 2 (02). -С. 101-104.
23. Сайфуллина Л., Васильева Ю., Хайруллина А. Номера «Амур» в застройке Сенной площади Старо-Татарской слободы // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. -2013. - N° 1 (01). - С. 48-53.
24. Сайфуллина Л., Васильева Ю., Хайруллина А. Объект культурного наследия: «Дом, где был создан Мусульманский социалистический комитет и работал Мулланур Вахитов», исторически по последнему владельцу дом С.А. Землянова (ул. Московская, д.37) // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – N° 1 (01). – С. 66-71.
25. Сайфуллина Л., Сизикова М. Дом М. Г. Сибирякова - мусульманского благотворительного общества // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата.- 2013. -N° 3 (03). -С. 64-65.
26. Сайфутдинова А. Исторический интерьер в аспекте музейной реконструкции и экспонирования // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. -2014. - N° 2 (06).- С. 114-119.
27. Сёмин А. Инвестиции в культурные ценности как базис формирования элиты современного российского общества // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. – 2013. – N° 1 (01). – С. 8-13.
28. Сизикова М. Три века дома Урванцовых // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. - 2013. - N° 1 (01). - С. 42-47.
29. Сизикова М., Хайруллина А. Дом Н.С. Великопольской - I Казанской мужской гимназии // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. - 2013. - N° 1 (01). - С. 60-65.
30. Хайруллина А. Городская усадьба периода внедрения регулярного плана и «образцовых проектов» // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. -2016. -N° 2 (14). -С. 48-60.

ПУБЛИКАЦИИ ОБ ОКН В СМИ

1. Абдуханова Н.Г., Валеева К.Р. Особенности и принципы повышения эффективности использования объектов культурного наследия // Евразийский союз ученых. – 2020. – N° 5-1 (74). – С. 11-15.
2. Власова М.Ф., Селиванова А.С. Зарубежный опыт редевелопмента историко-культурных зданий // Весенние дни науки: сборник докладов.- Екатеринбург, 2021.-С.832-836.
3. Водопьянова Е.В. Европейское культурное наследие как единство традиционного и инновационного // Современная Европа. - 2019. - N° 5 (91). – С. 5-13.
4. Воропаева М.Д., Горлова Н.И., Губина А.В., Демидов А.Г., Климова И.В., Милакова А.Ю., Юдин Д.С. Анализ практики привлечения добровольцев к сохранению культурного наследия (на примере России, Великобритании и Франции): монография. – Москва, 2020.- 308с.
5. Головизнин А.В. Охранные обязательства как обременения, возлагаемые на владельцев объектов культурного наследия // Культура: управление, экономика, право. – 2019. – N° 3. – С. 29-35.
6. Гузеватова Е.Н. Интеграция деятельности образовательных учреждений и учреждений культуры в области сохранения и возрождения культурно-исторического наследия Саяно-Алтайского региона // Художественные традиции Сибири: материалы II Международной научной конференции. – Абакан, 2019. – С. 42-45.
7. Епишина А.В. Восстановление объектов культурно-исторического наследия: текущая ситуация в России и мировые тенденции в данной сфере // Глобальные проблемы модернизации национальной экономики. материалы VI Международной научно-практической конференции (очно-заочной): в 2 частях. – Тамбов, 2017. – С. 117-122.
8. Зонов Е.О. Особенности управления проектами при реконструкции объектов культового назначения (на примере Троицкой церкви село Медяны) // Отчет о НИР N° 05-508-1 1з -1 от 14.01.2015.
9. История реконструкции и реставрации архитектурного наследия: Электронное учебно-методическое пособие / Сост. Новоселова Т.А – Астрахань, 2021. – 165 с.
10. Кобзева К.С., Маленьких А.,В. Включение памятников архитектуры конструктивизма в современную архитектурную среду в г. Новосибирске // Будущее памятников архитектуры конструктивизма. материалы научно-практической конференции. – Новосибирск, 2017. – С. 151-158.
11. Комарова Т.П. Проблемы современного использования объектов культурного наследия: изменение функционального назначения // Актуальные вопросы современных научных исследований: Материалы Международной (заочной) научно-практической конференции. Тамбов, 2019.- С. 40-43. (в приложении- (статья).
12. Мазбудов М. С. Опыт работы управляющей компании с жилыми домами-объектами культурного наследия //Современные научные исследования и разработки. – 2017. – N°. 9. – С. 253-256.
13. Микрюкова О. А. Государственно-частное партнерство в реставрации объектов архитектурного наследия Красноярского края // International scientific news 2017. – 2017. – С. 358-362.
14. Мотовиц Т.Г. Некоторые проблемы использования памятников архитектуры в рыночной экономике // Ученые заметки ТОГУ. – 2017. – Т. 8. – N° 4. – С. 354-359.
15. Нагорная М. С., Шевцова В. В. Практика государственно-частного партнёрства в сфере сохранения культурного наследия России // Управление в современных системах. – 2018. – N°. 1 (17). – С. 34-43.
16. Соколов Ю.В. Современное использование памятников архитектур Гуманитарные научные исследования. – 2016. – N° 7 (59). – С. 23-34.
17. Усманова Д.М., Борисов А.В. «Шакирдам, муллам и мугаллимам – скидка...»: реклама татарских гостиниц в казанских календарях и адресных книжках начала xx столетия // Эхо веков. – 2018. – N° 3. – С. 150-164.
18. Филиппов Ю.Ю., Митрофанова А.В. Периодизация процессов ревитализации городских архитектурных объектов (на примере исторических памятников Калининграда) // Известия Балтийской государственной академии рыбопромыслового флота: психолого-педагогические науки. – 2017. – N° 3 (41). – С. 193-198.
19. Хакимов Р.С., Забирова Ф.М. Опыт взаимодействия общественных организаций и государственно-частное партнерство в деле сохранения историко-культурного наследия Казани // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. –2013. – N° 2 (02). – С. 48-51.



НАУЧНАЯ ЭЛИТА УЗБЕКИСТАНА ПОСЕТИЛА ДОМ ПРИЕМОВ ASG

БИЗНЕСONLINE

24.06.2022

Институт пространственных искусств и дизайна Казанского федерального университета и Международный институт культурного наследия представили Дом приемов ASG как пример ребрендинга объектов культурного наследия проректорам по инновационной и научной работе вузов Узбекистана, стажировавшимся в Казани по программе «Коммерциализация результатов интеллектуальной деятельности».

Экскурсию по объекту провел архитектор-реставратор, один из авторов проекта интерьера Дома приемов кандидат архитектуры, доцент Института дизайна и пространственных искусств Казанского федерального университета Степан Новиков. Интерьер Дома приемов, выполненный в стиле эклектика с доминированием элементов стиля ампир, является «собирательным портретом» богатых казанских особняков середины позапрошлого века. Поскольку иконографических источников дома не осталось, реставраторы «соединили» в нем наиболее выразительные элементы разных объектов: кованые перила парадной лестницы аналогичны перилам Дома Сандецкого (ныне ГМИИ РТ), рисунок паркета сделан по образцу дома Землянова. Многое – барельефы, портал камина, кессонированный потолок, дубовые панели – создали сами.

Дом приемов уже не в первый раз становится местом проведения просветительных и бизнес-мероприятий. В феврале 2021 года здесь состоялся воркшоп по развитию территорий, организованный ASG совместно с крупным консалтинговым агентством «Манн, Черемных и партнеры». Регулярно проводятся деловые встречи, заключаются соглашения и т.д.

Дом Банарцева – уникальный объект, сочетающий достоинства современной инфраструктуры для мероприятий делового формата с очарованием старинной архитектуры. Зарубежные гости осмотрели не только уникальные интерьеры особняка, но и познакомились с архитектурными особенностями здания.

– Классическая архитектура всегда востребована, изысканна, актуальна и ценится у людей со вкусом. И здесь важен не только сам дизайн, но и атмосфера, которую мы создаем. В этом случае, можно говорить о тотальном дизайне, в том числе о дизайне запахов, вкуса, звуков. Например, в Доме Банарцева атмосферу интерьера дополняет действующий камин со своим специфическим запахом и потрескиванием поленьев, – делится Степан Новиков.

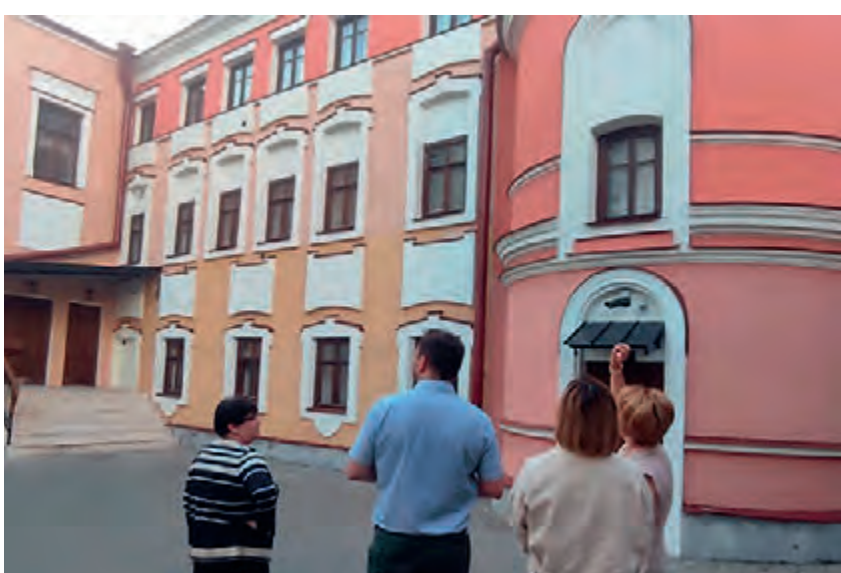


Также в ходе экскурсии гости познакомились с работами студентов КФУ в сфере средового дизайна и дизайна интерьеров. Посещение Дома приемов продолжились небольшой прогулкой по красивейшему отрезку улицы Карла Маркса, где расположена Адмиралтейская контора, еще один объект из 26, восстанавливаемых компанией.

– Мы рады делиться своим опытом в области восстановления объектов культурного наследия, а также кейсами управления данной недвижимостью. Подобные исторические здания не только украшают улицы Казани, но и создают новую туристскую и деловую инфраструктуру. От этого выигрывает и бизнес, и общество: теперь улица Карла Маркса красива, безопасна, а за счет подсветки наших зданий еще и очень живописна. Например, здание Адмиралтейской конторы, подсвеченное теплым и холодным светом, в вечернее время смотрится как группа автономных особняков, занимающих целый квартал, что соответствует историческому прошлому этого объекта, – отметила редактор «Мира искусств» Светлана Бородина.

Миссия компании ASG – «Инвестиции во благо!», и наиболее ярко она видна на примере сохранения объектов культурного наследия. Социальная ответственность бизнеса перед обществом – вот что важно! Делегация из Узбекистана, обучающаяся по программе «Коммерциализация результатов интеллектуальной деятельности», посетив объекты ASG, смогла убедиться, каков не только коммерческий, но и социальный эффект подобной деятельности, как на деле работают инвестиции в ОКН, познакомиться, а возможно и перенять практический опыт компании.





НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ. В КАЗАНИ ПРОШЕЛ БРОКЕР-ТУР КОМПАНИИ ASG

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

28.06.2022

НОВЫЕ ИДЕИ ДЛЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ОСОБНЯКОВ

Исторические особняки ASG в центре Казани посмотрели партнеры компании. Мероприятие прошло в рамках повышения лояльности к данному направлению деятельности и укрепления взаимодействия с бизнесом. Участники погрузились в историю Казани и насладились архитектурой объектов, восстановленных ASG.

Брокер-тур собрал профессиональных игроков рынка недвижимости — партнеров компании ASG invest, и поставил целью не только привлечь внимание к историческим зданиям, но и обсудить новые идеи их дальнейшего использования — и для развития туристической инфраструктуры города, и для формирования деловой среды. Компании важно не только сдать объекты, но и подобрать им наиболее эффективный, долгосрочный вариант использования. Брокеры, сотрудничая с ASG, становятся не просто партнерами, а своего рода друзьями компании, с которыми реализуют долгосрочные проекты.

Среди участников DiGroup, девелоперская компания «АСК Недвижимость», A-Development, «ReАгентство», АН «Амбрелла-Дом», АН Tartaria, «Этажи», «Агентство регионального развития», GAB Invest, ООО «Регион Бизнес Недвижимость», ООО «Надежда» и ИП Э.С. Амиров.

— В сфере недвижимости профессионально работаю много лет. С компанией ASG сотрудничаю с 2017 года — это надежный партнер. За это время работали и с продажей земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, квартир, участков коммерческого назначения, а также в сфере аренды коммерческой недвижимости, в том числе и по аренде зданий в историческом центре. Мы партнеры ASG с 2017 по 2022 год, с нашим участием было заключено более 40 сделок Один из ярких примеров, студия йоги «Шанти», которая располагается на Чернышевского, 28, — говорит директор агентства недвижимости «Амбрелла-Дом» Айдар Юнусов.

ВОЗРОДИМ СТАРУЮ КАЗАНЬ

«Возродим старую Казань» — под таким лозунгом начала компания ASG invest программу восстановления исторических зданий в центре Казани. А началось все в 2012 году, когда в рамках программы президента Татарстана Рустама Минниханова по восстановлению и реконструкции исторического центра Группе компаний ASG invest было передано 26 зданий.

— Для нас важно сохранить мудрость предыдущих поколений, переданную нам через архитектуру города. Это та самая нить, которая сквозь века связывает нас с нашими предками. Приоритет работы группы компаний ASG invest — бережное отношение к культуре и наследию, которое позволит сохранить собственную самобытность Казани, — говорит руководитель группы исходно-разрешительной документации УК «Капитал-Траст-Инвест» Татьяна Ивлева.

Сохранение исторического облика — это один из принципов, который активно пропагандируется во всех городах нашей страны, прежде всего в Казани. Исторические здания ценны и для ныне живущих, и для будущих поколений, они представляют большую ценность, так как обладают информацией о принципах и особенностях градостроительства, архитектуре тех времен и эпохе в целом.

— Осознание имеющегося богатого культурного наследия в регионе развивает и духовно обогащает человека, предоставляя возможность почувствовать связь с предыдущими поколениями. Именно таков был посыл для наших партнеров при проведении брокер-тура по историческим зданиям в центре Казани. Данные архитектурные объекты представляют интерес для горожан и туристов, а значит и для бизнеса. На мой взгляд данные объекты предназначены для размещения штаб-квартир компаний, офисов и бутиков, — говорит директор центра коммерческой недвижимости группы компаний ASG invest Сергей Чугунов.

— Безусловно, дать вторую жизнь объектам культурного наследия сегодня — это шанс вдохнуть в них историю настоящего и сформировать центр притяжения для жителей и гостей Казани. Позитивная роль бизнеса заключается в том, что эти здания востребованы как никогда. Нужно «занимать» их, сохраняя суть и ценность объекта. Архитектурная уникальность и эстетика фасадов всегда выгодно подчеркивают статус и стабильность компаний, размещающихся в них. Делая выбор в пользу особняков, будущие собственники и партнеры идут впереди своих конкурентов. И не стоит ограничивать их эксплуатацию только музейными пространствами, в современном мире в них органично впишутся аутентичные рестораны и кафе, апарт-отели, частные школы, медицинские клиники, студии красоты или бутики. Нестандартность интерьера, планировка, выдержанная в определенном архитектурном стиле, обеспечит этим заведениям преимущество, — поясняет эксперт в области управления коммерческой недвижимости, заместитель генерального директора УК «Единая арендная система» Айгуль Хамитова.

ПОЗНАКОМИМСЯ ПОБЛИЖЕ

Для компании ASG реконструкция исторических зданий — это возможность оставить след в истории и внести свою посильную лепту в развитие Казани, а значит в целом Республики Татарстан и России. ASG инвестирует в недвижимость, сохраняя духовные скрепы многонационального народа России.

Давайте чуть поближе познакомимся с историческими зданиями и с объектами культурного наследия, по которым прошел брокер-тур для партнеров компании ASG.

УСАДЬБА КУПЦА ГАЛИМА ГАЛЕЕВА (Г. ТУКАЯ, 26А, 26Б)

Усадьба состоит из двух корпусов, была построена купцом второй гильдии Галимом Галеевым в конце XIX века. Купец второй гильдии Галим Галеев занимался продажей меховых изделий из Сибири.

Это двухэтажное здание с аттиковым этажом, выполнено в стиле эклектики: уникальный синтез модерна с традиционными элементами татарского зодчества.Рядом расположены велико-





лепные по красоте архитектурные комплексы Султановской и Галеевской мечетей. По соседству — основные культурно-исторических объекты Казани и крупные торговые объекты.

ДОМ Б.Ф. САБИТОВОЙ (Г. ТУКАЯ, 86)

Дом Б.Ф. Сабитовой — это особняк, который был построен в 1884 году по проекту архитектора Петра Романова. Район, в котором расположено здание, историко-культурный центр Казани Старо-Татарская слобода. Также это и туристический центр города, где сосредоточены самые ценные памятники архитектуры, связанные с самобытными татарскими культурными традициями.

ЖИЛОЙ ДОМ XVII—XVIII ВЕКОВ (ЧЕРНЫШЕВСКОГО, 28)

Здание имеет характерный строгий фасад в стиле классицизма, который идеально вписывался в архитектурно-пространственную среду Казани начала XVIII века. Располагался дом неподалеку от центра торговой жизни Казани — Сенной площади, и соседствовал с Владимирским собором. В настоящее время здание находится в непосредственной близости от железнодорожного вокзала. Несмотря на то что дом расположен на пересечении оживленных улиц Чернышевского и Московской, в его стенах тихо и спокойно, а с Волги веет легкий, прохладный бриз.

Недавно в стенах здания отметила свое тринадцатилетие одна из старейших йога-студий Казани «Шанти».

— Я искала новое помещение для своей студии. Специалист компании ASG представил несколько вариантов в исторической части города. Мой выбор пал на большое, светлое, уютное помещение с высокими потолками в здании на Чернышевского, 28. Это просторное помещение с высокими потолками удобно расположено в центре города. И оно полностью подошло под мои требования, — делится основательница студии Евгения Беневоленская.

ЖИЛОЙ ДОМ XVIII ВЕКА (БОЛЬШАЯ КРАСНАЯ, 16)

Жилой дом XVIII века — объект культурного наследия. Здание находится в самом центре Казани на одной из старинных улиц. Только представьте, хотите прогуляться, а в шаговой доступности Казанский кремль, благоустроенная Кремлевская набережная, парк «Черное озеро», воссозданный собор Казанской иконы Божией Матери, который открыл свои двери для верующих 21 июля 2021 года и стал новым центром паломничества.

Район насыщен достопримечательностями и привлекает большое количество туристов. И несмотря на это, дом представляет из себя островок спокойствия, где можно насладиться пением птиц и полюбоваться зеленью деревьев.

ДОМ КУПЦА АЛЕКСАНДРОВА (КАРЛА МАРКСА, 16)

Дом купца Александрова — объект культурного наследия. Типичный городской жилой дом второй половины XIX века в стиле эклектики с использованием в решении центральной части уличного фасада элементов барочной и классицистической архитектуры. В создании проекта данного дома принимал участие Ф.И. Петонди. В конце XIX века он принадлежал известному Казанскому купцу Александрову. Буквально каждый камень здесь дышит историей. Это и есть «сердце Казани», где невероятным образом переплелись русские и татарские культурные традиции. Поблизости от дома купца Александрова пролегают самые популярные туристические маршруты — набережная реки Казанки, Дворец земледельцев, парк «Черное озеро» и Казанский кремль.

НА САМОМ ВЫСОКОМ УРОВНЕ

Сохранению историко-культурного наследия страны уделяется большое внимание на всех уровнях. Силами бизнеса по всей стране идет восстановление и сохранение памятников архитектуры. Также большие бюджетные вливания делает и государство. Если говорить про Татарстан, то смело можно сказать о социально ответственном бизнесе, который понимает свое место перед следующими поколениями.Благодаря этому реконструируются и восстанавливаются десятки памятников архитектуры и истории, которые были разрушены временем, а где-то в прошлом и неправильной эксплуатацией. Не ценили, не понимали всей уникальности.

Уже более 10 лет о необходимости восстановления таких объектов говорит и президент Татарстана Рустам Минниханов, акцентируя, что немного бизнесменов, готовых инвестировать в ОКН, и нужна поддержка государства.

В преддверии подготовки города к встрече гостей со всего мира, в рамках проведения Универсиады, президент поставил задачу не только сохранение центра, но и воссоздание ранее утраченных исторических зданий. А после нетривиально подошел к привлечению внимания к данному вопросу — регулярные пешие прогулки, скрупулезное принятие решений буквально по каждому объекту — каждый из них представляет ценность для города и является уникальным. Все это позволило выработать подходы к решениям в восстановлении исторических объектов. За этот период компании, в том числе и ASG invest, которые инвестировали в реконструкцию и восстановление исторических зданий, накопили богатую практику в данном направлении. А опыт способствует качественному и профессиональному выполнению работ.

В настоящее же время в Татарстане разворачивается следующий процесс, и мы кратко сообщим о том, что происходит...

Многие объекты получают новую жизнь, но есть те, в которых жизнь замирает на время. Напомним, что в Казани продолжается рассмотрения дела, которое касается комплекса Адмиралтейской конторы по ул. Карла Маркса, 17 (объект культурного наследия федерального значения). УК «Капитал-Траст-Инвест», собственник здания, была признана виновной Вахитовским судом Казани в совершении административного правонарушения по достаточно серьезной статье — ч. 1. п. 7.14.1 «Уничтожение или повреждение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». Судом был наложен штраф в размере 250 тысяч рублей. Организация с данным решением не согласилась и обжаловала его в Верховный суд РТ, который оставил решение без изменения. Но суд высшей инстанции в Самаре, отменив решение, направил дело на новое рассмотрение в Верховный суд РТ, указав на существенные и невосполнимые нарушения в деле. Как будут развиваться события — покажет время. При этом работы на объекте культурного наследия на это время приостановлены, и когда они возобновятся — вопрос открытый, здание пока простаивает.

В завершение хотим напомнить поговорку — «новое рождается в забытом старом». Так и здания, которые с течением времени утратили функциональность, теперь, после реставрации и инвестиций, наполняются новыми смыслами, снова обретают жизнь, не теряя былой привлекательности.

«ЖЕМЧУЖИНА» КАЗАНИ - КОМПЛЕКС АДМИРАЛТЕЙСКОЙ КОНТОРЫ: СОХРАНЯЕМ ПРОШЛОЕ В КОНТЕКСТЕ БУДУЩЕГО

17.02.2023

9 февраля в библиотеке-филиале № 13 «Сандугач» МБУК «Централизованная библиотечная система г. Казани», первой из библиотек республики ставшей участницей федерального проекта «Гений места», прошла презентация одного из самых масштабных и исторически ценных объектов ASG – «Комплекса Адмиралтейской конторы, XVIII век, арх. Кафтырев В.И.».

Данный объект культурного наследия федерального значения наиболее полно отвечает задачам проекта Министерства культуры РФ - сохранению культурного наследия региона и продвижению его своеобразия. В последние годы интерпретация культурного ландшафта как гения места получила широкое распространение, именно так все чаще называют архитектурные объекты, связанные с жизнью выдающихся личностей, хранящие память о значимых событиях. Используется это понятие и в брендировании территорий как объектов туризма.

Представление проекта редактор журнала «Мир искусств» Светлана Бородина начала с цитаты Михаила Пиотровского: «... несмотря на все отмены, культура всегда возвращается. Снесенные и разрушенные памятники возвращаются на свое место, в том числе и памятники архитектуры — подобно Храму Христа Спасителя».

«Комплекс Адмиралтейской конторы...» вызывает интерес казанцев и гостей города как своими обликом и масштабом, так и тем, что это одно из лучших творений выдающегося губернского архитектора, автора первого регулярного плана Казани Василия Кафтырева. Построенное в 1774 году, здание «помнит» множество известных личностей. Например, с 12 по 21 декабря 1887 года, когда здесь располагалась Казанская земская больница, в ней после неудачной попытки самоубийства лечился Алексей Пешков.

Уникальна и новейшая история этого объекта – восстановление его в соответствии с замыслом автора проекта, а смонтированная архитектурная подсветка подчеркивает теперь богатый декор фасада, включая знаменитые кафтыревские полотенца и герб Казанской губернии с Зилантом.

Скрупулезно исследованные архивные фонды позволили архитекторам-реставраторам ASG разработать своеобразную «летопись» объекта за всю историю его существования с указанием местоположения и периода «жизни» каждого элемента комплекса.

На его основе был создан проект восстановления архитектурного комплекса, в том числе его 3D визуализация, утвержденные уполномоченным органом охраны в соответствии с действующими нормами российского законодательства.

Все восстанавливаемые ASG объекты уже работают или планируются к использованию в качестве составляющих социальной, преимущественно туристской, инфраструктуры. Но «Комплекс Адмиралтейской конторы...», его масштаб, торжественность классицистического облика, разнообразная планировочная структура и т.д., словно бы специально создан для того, чтобы дать возможность экспонирования уникального корпоративного «актива» - Большого собрания изящных искусств ASG.

Создание здесь Музея частных коллекций изящных искусств, доминантой которого станут Императорские залы, позволит представить историю западноевропейского изобразительного и прикладного искусства, периодизация которого в российской практике прочно увязывается с именами российский самодержцев: петровское барокко, елизаветинское рококо, екатерининский классицизм, александровский ампир и т.д. Причем многие предметы не просто относятся к какому-то периоду, а прочно связаны с личностью монарха. Так, например, настоящей жемчужиной коллекции мебели БСИИ ASG является скрибан немецкой работы. Его отличает не только изящество формы и ценность использованных материалов, но и загадочная история.

Внутренние стенки скрибана оклеены рельефными бумажными обоями с монограммой и штандартом российского императора Петра I. Вероятно, он был создан для русского императорского двора, который делал большие заказы мебели за границей, особенно в Голландии и Германии. Многие из них после смерти Петра так и не были доставлены в Россию, найдя себе новых владельцев в Западной Европе.

Путешествие по Большой анфиладе здания, протяженностью 140 метров, - не только экскурс в историю искусства и знакомство с коллекциями Большого собрания изящных искусств ASG, но и погружение в прошлое тысячелетнего города. 300-летняя история царской, а затем императорской фамилии тесно переплеталась с историей Казани. Семеро из семнадцати царствующих особ удостоили Казань своим посещением. Визиты представителей императорской династии сопровождались всевозможными милостями, наградами, пожертвованиями как Казани в целом, так и определенным учреждениям, чаще всего духовным или учебным, или даже отдельным лицам: Петру I Казань обязана адмиралтейством и суконной, кожевенной, овчарной фабриками, Елизавета Петровна открыла здесь гимназию, уравняв ее в правах с Московским университетом, Александр I основал Казанский университет, а Александр III открыл Казанскую железную дорогу...

Контуры будущего музея первыми смогли увидеть участники обхода, прошедшего осенью прошлого года.

Руководитель библиотеки «Сандугач» Рузина Галимзянова с благодарностью приняла в дар первый и четвертый номера «Мира искусств», рассказывающие о прошлом и будущем Адмиралтейской конторы, которые сегодня являются уже библиографической редкостью.

Понятие «гений места» применимо ко всем объектам, восстановленным ASG: ряд зданий уникален своей архитектурой, другие – историей владельцев, и все они вошли в новейшую историю города как беспрецедентный результат государственно-частного партнерства по сохранению культурного наследия, которое сегодня все большим числом наших современников воспринимается не как память о прошлом, а как привычная среда обитания.



КУЛЬТУРНОЕ ПРОСТРАНСТВО С ШЕДЕВРАМИ МИРОВОГО ИСКУССТВА ПОЯВИТСЯ В КАЗАНИ В ИСТОРИЧЕСКОМ КОМПЛЕКСЕ XVIII ВЕКА

БИЗНЕСONLINE

21.02.2023

Комплекс Адмиралтейской конторы на улице Карла Маркса — памятник архитектуры XVIII столетия — вскоре получит новую жизнь. В здании, возведенном по проекту архитектора Василия Кафтырева, планируется открыть уникальный музей на исторической территории в охранной зоне Казанского кремля. Группа компаний ASG invest представила план по созданию Музея частных коллекций, который может стать точкой притяжения для туристов и казанцев.

ПРОЕКТ МУЗЕЯ ПОЛУЧИЛ ВЫСОКИЕ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТОВ

Казань давно признана туристическим центром России. На февральские праздники татарстанская столица вновь подтвердила этот титул, войдя в топ-10 внутренних направлений. Однако использовать одни и те же магниты с течением лет становится сложнее — встает вопрос о расширении туристических возможностей города. Одной из новых ярких точек притяжения призван стать Музей частных коллекций, который расположится в «Комплексе Адмиралтейской конторы, XVIII век, архитектор Кафтырев В.И.» на улице Карла Маркса. Этот объект сможет привлечь аудиторию уникальными предметами искусства, которые станут доступны для всех желающих — шедевры старинных мастеров мирового уровня окажутся буквально в центре Казани, а город сможет расширить туристический потенциал.

Музей частных коллекций был задуман еще в 2010 году. К работе над программой, которая подразумевает, что исторические здания насыщаются не только обложкой в виде реконструкции фасада под определенный временной период, но и глубоким содержанием, Группа компаний ASG приступила под девизом «Возродим старую Казань!».

К разработке проекта реставрации были привлечены лучшие специалисты Казанского государственного архитектурно-строительного университета. В 2013 году проект прошел государственную историко-архитектурную экспертизу и получил высокую оценку экспертов. Эскизный проект был согласован государственным органом охраны.



Однако после случившейся в 2015 году трагедии в «Адмирале» реализация идеи была приостановлена. Исследовательские, архивные и проектные работы по объекту были продолжены в 2017-м. В 2021 году на период производства работ в здании Адмиралтейской конторы было принято решение временно разместить музей в соседних зданиях — на Карла Маркса, 16 и 18. Скоро новое музейно-реставрационное пространство, пока в меньших масштабах, откроет свои двери для посетителей.

КАКИМ БУДЕТ МУЗЕЙ ЧАСТНЫХ КОЛЛЕКЦИЙ?

На площади почти в 12 тыс. кв. м будут экспонироваться коллекции Большого собрания изящных искусств ASG, организованные по жанрово-тематическому принципу, разместятся хранилища и реставрационные мастерские. Доминантой музея станут Императорские залы, размещенные в Большой анфиладе, — Петровский, Елизаветинский, Екатерининский и другие с шедеврами изобразительного и прикладного искусства. Историческая планировочная структура здания комбинированная — коридорная и анфиладная. Это позволяет предусмотреть максимально бережное приспособление объекта и разместить значимые для музея и его посетителей локации: литературная гостиная, музыкальный салон, помещения для гостевых выставок. Цель, которую ставит перед собой компания, — сохранение и популяризация объектов культурного наследия в целях генерирования культуры настоящего и будущего.

ДОСТУП К СОБРАНИЮ ИЗЯЩНЫХ ИСКУССТВ ASG ПОЛУЧАТ ВСЕ ЖЕЛАЮЩИЕ

Общий объем инвестиций, которые планирует вложить компания в реализацию проекта Музея частных коллекций, оценивается ориентировочно в 3 млрд рублей.

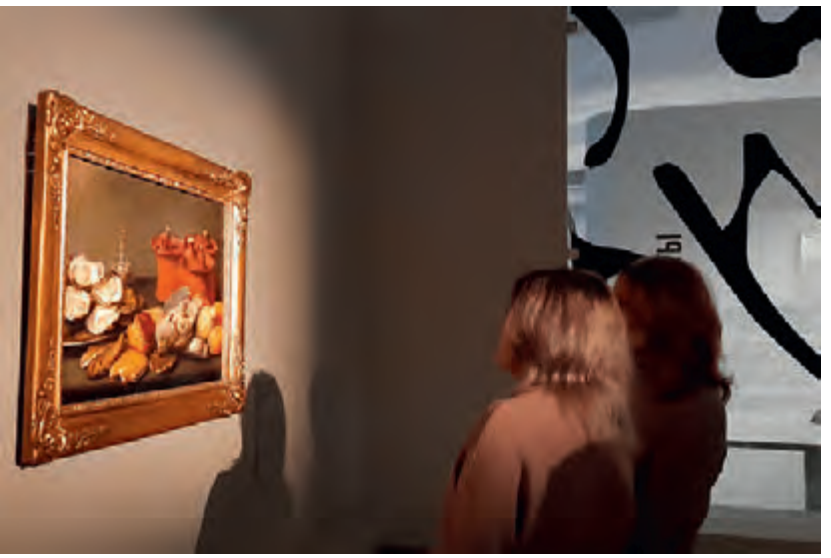
– Для нас создание такого пространства в центре Казани — это не просто рождение культурного центра, а место притяжения аудитории, которое призвано сформировать и развивать новый культурный слой в столице Татарстана. Это проект для людей! Только представьте, шедевры мирового искусства будут доступны для непосредственного знакомства и изучения всем желающим. ASG стремится подарить историческому зданию новую жизнь и сделать его «живым», интересным и полезным для города. Роберт Хайруллин генеральный директор УК «Капитал-Траст-Инвест»

В концепцию музея заложена образовательная и воспитательная функции. В здании будут проводиться не только выставки, но и различные лекции, мастер-классы, в том числе и по реставрационному делу, творческие встречи, поэтические и музыкальные вечера, которые призваны приобщать молодые поколения к мировой культуре.

– Цель, которую ставит перед собой ASG, — реставрация и восстановление объекта с учетом исторических особенностей, сохранение узнаваемого почерка архитектора В.И. Кафтырева. На это необходимо минимум 2–3 года. Уже проведена кропотливая работа архитекторов по комплексному анализу архивных документов. Найденные архивные материалы раскрывают всю историю строительства объекта на протяжении нескольких столетий. Роберт Хайруллин генеральный директор УК «Капитал-Траст-Инвест»

– Мы стремимся сохранить историческую структуру комплекса (ансамбля) с высокой плотностью застройки и сложной композицией дворовых пристроев, как и предлагалось проектным решением КазГАСУ в 2013 году. Утверждение предмета охраны, согласно обнаруженным архивным документам, обеспечит историческую справедливость. Современные приемы приспособления объекта помогут эффективно эксплуатировать здание, обеспечат музей местами для хранения и реставрации. Роберт Хайруллин генеральный директор УК «Капитал-Траст-Инвест»

Очередная презентация Музея частных коллекций прошла в начале февраля в рамках проекта «Гений места» под эгидой федерального проекта Минкультуры России «Придумано в России».



Цель, которую ставит перед собой министерство, — это формирование современной инфраструктуры для развития креативной экономики регионов. Тема искусства в городе волнует и Исполнительный Комитет Казани. Так, 6 февраля Институт развития города Казани совместно с Галереей современного искусства ГМИИ РТ в рамках выставки Ольги Мичи и творческого объединения ГрОМ «Жилище будущего» организовал дискуссию «Искусство в городе», где экспертами обсуждались в том числе и вопросы синергии мирового искусства и архитектуры.

«ПРЕВОСХОДИТ ДАЖЕ ЭРМИТАЖ»: ЭКСПЕРТЫ НАЗВАЛИ ИЗЮМИНКУ КОЛЛЕКЦИИ АЛЕКСЕЯ СЕМИНА

История музея началась с частного коллекционирования бизнесмена Алексея Семина, который по крупицам собирал на аукционах предметы мирового искусства. Его хобби переросло в выставочный центр, который все желающие могут посетить бесплатно. Сегодня в коллекции более 6 тыс. предметов искусства. Это мебель, живопись и часы старых мастеров, художественная бронза, серебро и фарфор. Также коллекция шпалер, которая является одной из самых значительных не только среди частных, но и государственных музеев. Предметы искусства хранятся в Казани.

Как отмечает научный сотрудник музея «Усадьба Лопасня-Зачатьевское», коллекционер Александр Савинов, в собрании мебели в коллекции ASG «35 подписных предметов с клеймами мастеров. Это значительно больше, чем подписей на предметах в собрании Государственного Эрмитажа».

Для реализации принципов инвестирования в сохранение объектов культурного наследия Инвестиционной группой компаний ASG invest был учрежден Международный институт антиквариата. Важной частью его работы стала экспозиционная деятельность на российском и международном уровне. Прямо сейчас два произведения живописи из коллекции ASG — полотно «Рождество (Поклонение пастухов)» Яна де Дюйтса и «Натюрморт с устрицами и куропатками» Франса Снейдерса — представлены на выставке «Под знаком Рубенса. Фламандская живопись XVII века из музеев и частных собраний России» в музее «Новый Иерусалим». В 2024 году в Государственном Эрмитаже будет проходить выставка «Франс Снейдерс и фламандский натюрморт», где будут выставлены в том числе и картины из казанской коллекции Алексея Семина.

«Шедевры старинных европейских мастеров вызывают неподдельный интерес в нашей стране. Людям это интересно, они тянутся к искусству, это как связующая нить, которая примиряет и сплачивает, дает возможность открыть для человека многообразие мира искусства», — отмечает директор Международного института антиквариата Алина Булгакова.

В разное время музей посетили высокие гости: первый президент Республики Татарстан Минтимер Шаймиев, глава Татарстана Рустам Минниханов, специальный представитель президента РФ по международному культурному сотрудничеству, Специальный представитель президента Российской Федерации по международному культурному сотрудничеству, посол по особым поручениям Михаил Швыдкой, Чрезвычайный и полномочный посол Франции в России Жан Морис Рипер, мэр Парижа Анн Идальго…

Очень важно, что знакомство с потрясающей коллекцией доступно не только избранным — выставочный центр Международного института антиквариата принимает гостей с 2011 года, причем посетить его можно абсолютно бесплатно. И это является прямым следствием принятой компанией миссии «Инвестиции во благо».

«Сегодня частное коллекционирование и особенно частные музеи с открытым доступом — это редкое явление. Для нас важно не только приумножать коллекцию и сохранять ее, но и делать все, чтобы она приносила пользу для общества, развивая молодое поколение, открывая новые грани искусства», — комментируют в Группе компаний ASG свои начинания.

В КОМПЛЕКСЕ АДМИРАЛТЕЙСКОЙ КОНТОРЫ ПЛАНИРУЮТ ОТКРЫТЬ МУЗЕЙ ЧАСТНЫХ КОЛЛЕКЦИЙ

Enter

21.02.2023

В музее будут экспонироваться коллекции Большого собрания изящных искусств ASG, организованные по жанрово-тематическому принципу, разместятся хранилища и реставрационные мастерские. Главным элементом музея станут Императорские залы, размещенные в Большой анфиладе, — Петровский, Елизаветинский, Екатерининский и другие.

Планировочная структура здания позволяет разместить в музее литературную гостиную, музыкальный салон и помещения для гостевых выставок. Сам музей займет площадь почти в 12 000 м^2.

В здании планируют проводить не только выставки, но и лекции, мастер-классы, творческие встречи, поэтические и музыкальные вечера.

В реализацию проекта Музея частных коллекций группа компаний ASG invest ориентировочно планирует вложить три миллиарда рублей. По словам генерального директора УК «Капитал-Траст-Инвест» Роберта Хайруллина, здание будут реставрировать и восстанавливать с учетом исторических особенностей и сохранением узнаваемого почерка архитектора Василия Кафтырева. На это понадобится как минимум два-три года. На сегодняшний день уже проведена работа архитекторов по комплексному анализу архивных документов.

Здание Адмиралтейской конторы построено в 1774 году казанским губернским архитектором Василием Кафтыревым, является объектом культурного наследия и памятником архитектуры федерального значения. Комплекс находится на Карла Маркса, 17.

«НАДО СОЗДАТЬ КУЛЬТ ИНВЕСТИЦИЙ В КУЛЬТУРУ»: КАК ВОЗРОЖДАТЬ ИСТОРИЧЕСКИЕ ЦЕНТРЫ ГОРОДОВ РОССИИ

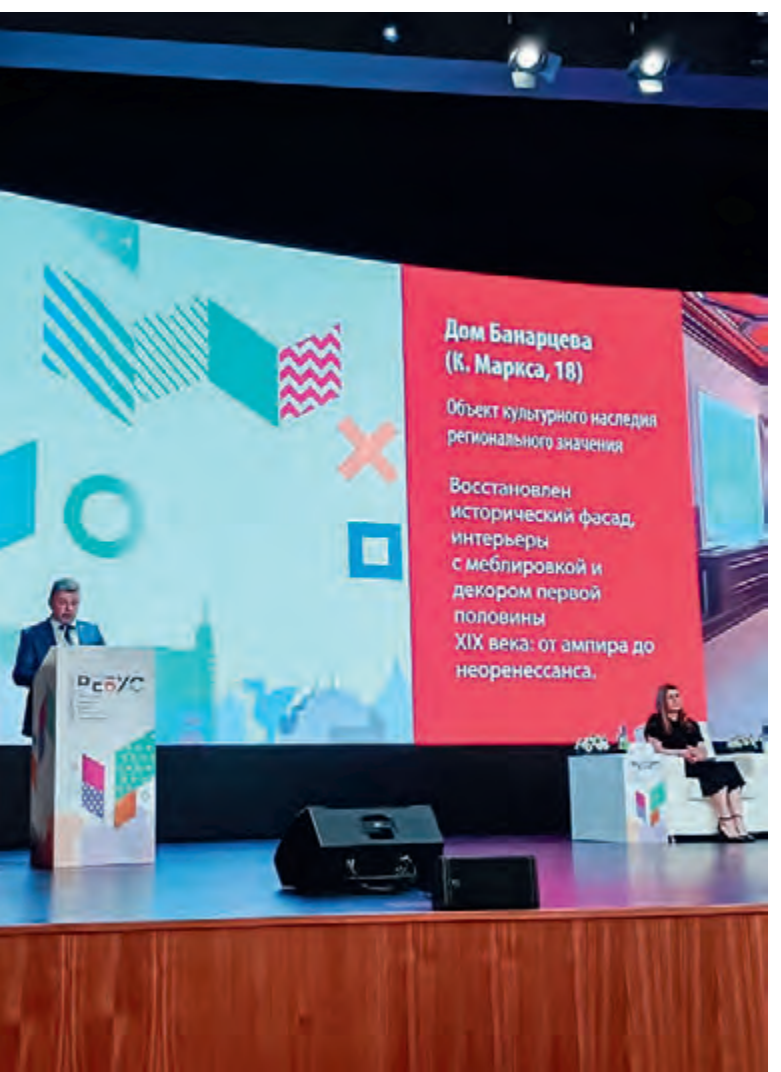
РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

7.07.2023

В первые дни июля на Международном форуме «РЕБУС: Экономика строительства в историческом центре» выработали подходы по совершенствованию государственно-частного партнерства и представили уникальную концепцию Музея частных коллекций.

В рамках Международного форума «РЕБУС» раису Татарстана Рустаму Минниханову представили новое культурное пространство, концепцию Дома приемов ASG, которая в мае этого года была дополнена Музеем частных коллекций в Доме Александрова, где сосредоточены шедевры старых мастеров из Большого собрания изящных искусств и восстановлены исторические интерьеры. Пространство призвано стать новой точкой притяжения Казани и центром деловой жизни. Спикеры компании Роберт Хайруллин и Ринат Аисов презентовали на стенде планы по развитию территории исторического центра «Забулачье» и застройки территории новым жилым фондом. Рустам Минниханов отметил необходимость развития исторического центра и поддержал дальнейший курс по развитию проектов.

По мере обсуждения кейсов и проблем опыт Татарстана в восстановлении исторического центра стал флагманом для участников сессии. О работе с историческими особняками рассказал генеральный директор УК «Капитал-Траст-Инвест» Роберт Хайруллин (ГК ASG invest) в рамках сессии «Инвестиционные инструменты развития территорий». По соглашению государственно-частного партнерства компании в 2012 году было передано 26 особняков в историческом центре Казани. Богатый опыт компании в вопросах восстановления исторических особняков в столице Татарстана, а также усадебных комплексов в Москве и Подмосковье был представлен в рамках доклада Роберта Хайруллина:



— На наш взгляд, следует создавать культ инвестиций в культуру, в восстановление исторических объектов, и Татарстан делает это, тем самым формируя некий тренд на то, что инвесторы не только работают как меценаты, но и получают возможность приумножать свои капиталы, получают общественное признание своей деятельности. Таким образом, вопрос частных инвестиций в культурные ценности чрезвычайно важен и имеет далеко идущие планы. Нужно укреплять культурный капитал региона, расширять его новыми смыслами.

Компания подтверждает это обращение своим опытом, презентуя проект «Дом приемов», который сегодня дополнен Музеем частных коллекций в Доме Александрова. Реализован комплексный подход в реставрации объектов. Здесь нашла свое отражение коллекция шедевров искусства, которая призвана служить на благо родного Татарстана и любимой Казани. Об этих задачах созидания ASG говорит с 2012 года, когда путь восстановления объектов только начинался, но уже тогда речь шла о памятниках как о ключе к духовному развитию, к развитию общественно значимого и социально ответственного бизнеса, от которого Татарстан получит максимальную выгоду: в культурном, научном, историческом и прикладном плане.

Глубокая исследовательская работа предшествовала созданию проектов по воссозданию экстерьеров и интерьеров. Проекты реставрации экстерьеров позволяют создавать историческое лицо улицы, а предметы Коллекции Большого собрания изящных искусств (более 7 000 экземпляров антикварной мебели, картин) используются в интерьерах, что создает обстановку старины, погружает гостей в эпоху. Сегодня Дом приемов открыт для деловых и торжественных встреч, конференций, круглых столов, хорошо подходит для заключения договоров, атмосфера располагает к успешным переговорам. Большое собрание изящных искусств при этом доступно для знакомства — проводятся экскурсии в рамках приемов. Созданная среда позволяет соединить искусство и бизнес, получить источник дохода для развития проекта. Организация внутреннего пространства позволяет единовременно проводить несколько мероприятий. Компания планирует, что в полной мере концепция проекта раскроется на К. Маркса, д.17, в Комплексе Адмиралтейской конторы.

В рамках доклада спикера было обозначено, что сегодня предпринимаются практические шаги по сближению вопросов сохранения и использования культурного наследия с развитием туризма, пришло осознание важности взаимодействия туристической индустрии с культурным сектором, существующая практика свидетельствует зачастую о том, что туризм и управление проектами культурного наследия в большинстве мест функционируют как параллельные виды деятельности, причем в минимальном диалоге между собой. Казань же стала локомотивом, который задает тренд: на сближение искусства и туризма, культуры и спорта, синергию диджитал-технологий, современности и истории. Казань сегодня — крупный туристический центр, но может усилиться в этом направлении, получив звание второй столицы частного коллекционирования. Этому может способствовать успешная реализация планов на улице Карла Маркса.

Модератором сессии стала Элина Жиганова — начальник отдела развития ГЧП Агентства инвестиционного развития РТ, которая обозначила важность выдвинутых в выступлении терминов и предложений, а также отметила богатый опыт компании в рамках реставрации объектов в центре Казани.



Роберт Хайруллин открыл сессию докладом «Новые смыслы старинных особняков: Дом приемов как пример восстановления исторических территорий. Предложения по усовершенствованию механизмов ГЧП». Свое выступление он начал фразой, которая стала девизом компании: «Искусство не знает границ!», и объяснил, что этот термин значит для компании. Спикер рассказал о системной работе, которая стала основой соглашения государственно-частного партнерства. Именно в нем закреплена совместная деятельность по развитию Казанской агломерации и участие компании в работе по восстановлению исторического центра города. Поэтому в работу компании, с одной стороны, легло воссоздание объектов в историческом центре, а с другой — проекты по развитию территорий города, составляющих земельный банк компании.

Докладчик рассуждал, что ОКН требуют больших вложений, причем изначально оценить требуемый объем инвестиций очень сложно. Поэтому, по мнению главы компании, государство должно делать ставку на большую открытость к инвестору, постоянный диалог, точечные решения и большую работу по сокращению регламентных сроков. Это важно, чтобы иметь четкую дорожную карту и обеспечить ритмичность финансирования. Кроме того, очень важен налоговый аспект: собственники ОКН, на которых ложится колоссальная работа по реконструкции, реставрации и содержанию исторических зданий, должны иметь налоговые преференции.

«СПАСЕННАЯ КРАСОТА. ИНВЕСТИЦИИ ВО БЛАГО!»: В КАЗАНИ ПРЕЗЕНТОВАЛИ ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ИЗДАНИЕ, ПОСВЯЩЕННОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЮ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ

ВЕСТИ ТАТАРСТАН

14.10.2023

13 октября в Доме приемов ASG прошло знаковое событие — презентация книги «Спасенная красота. Инвестиции во благо!». Эксклюзивное издание посвящено восстановлению значимых объектов культурного наследия в историческом центре Казани и Большому собранию изящных искусств ASG. Мероприятие прошло с участием помощника раиса Республики Татарстан Олеси Балтусовой, главного архитектора города Казани Ильсияр Тухватуллиной.

Спасенная красота — результат труда и исследований предметов искусства и объектов культурного наследия, проведенных группой экспертов. В книге отражена системная деятельность по реставрации, консервации и сохранению объектов культурного наследия, осуществляемая Международным институтом культурного наследия (ASG) в период 2011–2023 гг.

Восстановление и сохранение исторического центра столицы Татарстана — одна из наиболее приоритетных задач, которую ставят перед собой как бизнес, так и правительство республики. Группа компаний ASG много лет инвестирует в сохранение объектов культурного наследия — это и восстановление ОКН в Казани и усадеб в Москве и Московской области, а также реставрация и восстановление предметов искусства. Такой важный вклад удается осуществлять благодаря такому направлению деятельности, как развитие территорий, часть доходов от которого идет и на социальные проекты компании.

Работа компании в данном направлении легла в основу большого творческого проекта, результатом которого стало издание научно-просветительского издания «Спасенная красота. Инвестиции во благо!».

Данная работа была отмечена и раисом Республики Татарстан Рустамом Минниханом, который в приветственном слове сказал: ««Мы видим будущее Казани и республики не только в сохранении культурного наследия, но и в социальной востребованности. Центр города должен жить, отвечая самым разнообразным функционально-эстетическим потребностям горожан и туристов. Как показала новейшая история Казани, решить эту задачу возможно только на принципах государственно-частного партнерства. Хочу выразить признательность всем, кто посвятил себя служению архитектуре и искусству, за трудолюбие, преданность и профессионализм, и настоящее подвижничество в благородном деле сохранения культурного наследия».



ЭКСПОЗИЦИЯ «ПОД ЗНАКОМ РУБЕНСА» ВОШЛА В ТОП-10 ЛУЧШИХ ВЫСТАВОК ПОДМОСКОВНЫХ МУЗЕЕВ

ИСТРА РФ по факту

22.07.2023

Министерство культуры и туризма Московской области представило список лучших выставок региональных музеев. В топ-10 вошла выставка фламандской живописи в музее «Новый Иерусалим».

Выставка «Под знаком Рубенса. Фламандская живопись VII века из музеев и частных собраний России» – на первой строчке в топ-10 выставок подмосковных музеев, которые стоит посетить в летний сезон-2023.

Напомним, она продлится до 30 июля. «Ключевым образом экспозиции выступила никогда не выставлявшаяся в России работа Питера Пауля Рубенса, чья фигура и творчество стали смысловым центром всего проекта, — «Коронование Роксаны Александром Македонским» из коллекции короля Георга V», – говорится в сообщении пресс-службы Министерства.

«ЦЕРКОВНАЯ УТВАРЬ И ДОКУМЕНТЫ»: 300-ЛЕТИЕ КАЗАНСКОЙ СЕМИНАРИИ НАЧАЛИ С ВЫСТАВКИ

ТАТАР ИНФОРМ

03.11.2023

Сегодня в Казани открылась выставка «Духовные школы Казани: святость, ученость, новаторство», приуроченная к 300-летию Казанской духовной семинарии. Мероприятие прошло в Музее Казанской епархии. Участие в нем принял Митрополит Казанский и Татарстанский Кирилл, а также представители сферы культуры, науки и образования Республики Татарстан.

Экспонаты для выставки были собраны из фондов Национального музея Республики Татарстан, Государственного музея изобразительных искусств, Научной библиотеки им. Н. И. Лобачевского Казанского федерального университета, Международного института антиквариата и музея Санкт-Петербургской духовной академии. Также для обозрения из частных собраний коллекционеров были выставлены уникальные фотографии и документы, связанные с историей учебного заведения.

На выставке представлены книги, церковная утварь, хоругви, экземпляры священных писаний и исторически-важные документы.

«НОВЫЙ ГОД НАЧАЛСЯ С КРАСОТЫ НЕОБЫКНОВЕННОЙ»: МИТРОПОЛИТ КИРИЛЛ ПОСЕТИЛ МУЗЕЙ ЧАСТНЫХ КОЛЛЕКЦИЙ В ДОМЕ ПРИЕМОВ

РЕАЛЬНОЕ ВРЕМЯ

04.01.2024

В особый для всех православных период предпразднства Рождества Христова (он длится пять дней и подчеркивает значимость события) Его Высокопреосвященство митрополит Казанский и Татарстанский Кирилл посетил Музей частных коллекций в Доме приемов и познакомился с экспозицией Международного института культурного наследия.

Живопись старых мастеров, воплощающая сюжеты из Нового Завета, составляет значительную часть Большого собрания изящных искусств. Детство и юность Иисуса Христа, образы Девы Марии с Младенцем, изображение святых и мучеников кисти великих, большей частью итальянских мастеров представлены в большинстве залов музея, но настоящая россыпь имен сосредоточена в зале князей Голицыных — Микеле Тозини, Паоло Ломацци, Леньянино, Джордано, Рени, Строцци, Тревизани... Особый статус гостя превратил экскурсию в живой диалог, темами которого стали и картины старых мастеров, и сама священная история, и ее отражение в европейском и русском искусстве. Архиерей Русской православной церкви оказался знатоком живописи, сразу узнавая и комментируя многие религиозные сюжеты, представленные в собрании, — «Христос в Эммаусе», «Колесование Екатерины Александрийской» и др.

Двухчасовое посещение Международного института культурного наследия завершилось обсуждением планов сотрудничества МИКН и Музея Казанской епархии в Каминном зале Дома приемов. В активе музеев уже есть один успешный совместный выставочный проект в Музее Казанской епархии, а теперь речь шла о совместном праздновании Дня православной книги, который отмечается 14 марта, что приурочено ко дню выпуска первой на Руси печатной книги Ивана Федорова «Апостол», вышедшей в свет 1 марта (по старом у стилю) 1564 года.

Обычно этот день приходится на пост, поэтому мы отмечаем его скромно, отметил митрополит Казанский и Татарстанский, а в наступившем году Великий пост начинается поздно — 18 марта, что позволяет провести День православной книги как настоящий праздник российской книжности.

— И это поможет нам расширить представление о вкладе в культуру российских меценатов, в честь которых мы назвали залы музея, — Румянцевых, Юсуповых, Горчаковых, Строгановых, настоящих библиофилов, чьи коллекции послужили основой общественных библиотечных собраний, а у Румянцева и вовсе превратилось в главную библиотеку страны, — отметила старший научный сотрудник МИКН Светлана Бородина. — Знатоками православной книги, в том числе миссионерской и переводной, являются некоторые из членов Общественного совета редакции нашего журнала «Мир искусств», церковь издавала сборники литографий и гравюр картин на религиозные сюжеты, многие из которых представлены в БСИИ, так что тема благодатная...

Иерарх религиозной общины Татарстана выразил восхищение интерьерами Дома приемов, особой аурой этого места, так способствующей интеллектуальной деятельности, интересовался тем, какие мероприятия здесь проходят, и оставил подробную запись в Книге почетных гостей музея.

Своими впечатлениями от мероприятия поделилась сотрудник музея и организатор экскурсии С. Бородина:

— Я познакомилась с Его Высокопреосвященством митропо-

литом Кириллом на открытии выставки в честь юбилея Казанской епархии — нашем совместном проекте, и уже тогда была впечатлена его открытостью и доброжелательностью. А сегодня поняла, какой это образованный человек, знаток не только религиозного, но и светского искусства, обладающий хорошим чувством юмора и тактом, активно интересующийся всем, что происходит в Казани и Татарстане. В частности, увидев макет территорий Восточной дуги, проектом развития которой занимается ИГК ASG invest, он живо им заинтересовался, и по вопросам я поняла, что он знаком с планами развития города. Я уверена, что сотрудничество наше с Музеем Казанской епархии продолжится и будет обоюдно интересным, поскольку в нашем собрании есть церковная мебель, выставка которой в музее епархии будет уместной, ряд наших объектов находятся на улице, которая так и называлась Дорога к храму, что позволяет включить их в паломнический туристический маршрут... Удивительно, но он в курсе наших планов об организации экспозиции монументальной религиозной живописи в одном из залов Дворца изящных искусств, который разместится в здании по улице К. Маркса, 17. Словом, направлений партнерства может быть много, и сегодня я убедилась, что митрополиту Казанскому и Татарстанскому это интересно.

ИЗВЕСТНЫЙ ИСКУССТВОВЕД ВАДИМ САДКОВ ПОСЕТИЛ КАЗАНЬ

KAZANFIRST

31.01.2024

Это второй его визит в столицу РТ.

Казань сегодня посетил историк искусств и профессор Вадим Садков — известный в России и Европе специалист в сфере атрибуции и экспертизы произведений искусств старых мастеров. Это второй его визит в Казань, на этот раз он примет участие в обсуждении проблемы сохранения объектов культурного наследия, вопрос частного коллекционирования в рамках общественного совета журнала «Мир искусств».

«Предметы искусства стали подделывать, начиная с эпохи Возрождения, когда стали откапывать произведения, скульптуры. Когда спрос превышает предложение, всегда хочется подделать. Одну из первых подделок в истории мировой скульптуры создал Микеланджело — это «Спящий амур», — рассказал KazanFirst Садков.

Также искусствовед пояснил, чем отличается копия от подделки. Копия — это преднамеренное повторение без цели выдать произведение оригиналом, а подделка — это именно повтор определённых авторских черт.

Кроме того, бывали случаи, когда великие художники сами подписывали чужие работы. Например, Рембрандт таким образом помогал своим ученикам, чтобы их картины возымели успех.

ИСКУССТВОВЕД ВАДИМ САДКОВ: «ЭТО ВКЛАД В ИЗУЧЕНИЕ МИРОВОЙ ИСТОРИИ ИСКУССТВА»

02.02.2024

Искусствовед Вадим Садков посетил в Казани расширенное заседание совета журнала «Мир искусств»

Известный в России и Европе в сфере атрибуции и экспертизы произведений искусства старых мастеров историк искусств Вадим Садков 31 января участвовал в расширенном заседании совета журнала «Мир искусств». Заседание проходило в Доме приемов ASG, где находится Музей частных коллекций. Кроме него, в заседании участвовали редколлегия журнала и помощница раиса РТ Олеся Балтусова. Участники обсудили проблемы сохранения объектов культурного наследия, вопросы частного коллекционирования и атрибуции предметов искусства.



С ЧАСТНЫМИ МУЗЕЯМИ В РОССИИ ВСЕ ПЛОХО

Дом приемов ASG известен еще как особняк Банарцева на ул. Карла Маркса. В начале 2010-х это были развалины, а сейчас дом превратился в место, где можно почувствовать дух дореволюционной России. В здании воссозданы интерьеры того времени. Но главное — это частная коллекция произведений зарубежной живописи и предметов мебели XVI—XIX веков. Гуру в области искусства «старых мастеров» Вадим Садков уже второй раз в Казани. Он отметил важность коллекции не только для города и республики, но и для России в целом.

«Я бы сказал, что это действительно частный музей. Одно дело — коллекция, которая радует глаз владельца, его членов семьи, друзей. Другое — музей, который адресован широкой зрительской аудиторией. Для современной постсоветской России это действительно один из немногих музеев. У нас есть прекрасный музей иконы в Москве, принадлежащий частным владельцам. У Андриана Мельникова есть частный музей в подвальном помещении храма Христа Спасителя. В коллекции Алексея Семина хорошо то, что это не Москва и не Петербург», — отметил Садков.

В регионах можно встретить частные музеи, которые посвящены какому-то местному промыслу или иконописи. Садков подчеркивает, что живопись «старых мастеров» в региональном центре — большая редкость. «Как я понимаю, политика владельца сводится к тому, что он старается покупать не какие-то шедевры, которые стоят огромные миллионы, а произведения типичные, характерные для определенного времени. И это не только изобразительное искусство, но и прекрасная коллекция прикладного искусства — мебель, фарфор, стекло. Все это вместе позволяет создать ауру художественного музея. Это не картинная галерея, это художественный музей», — поделился своими мыслями с журналистом «Реального времени» Вадим Садков.



Искусствовед Вадим Садков и редактор журнала «Мир искусств» Светлана Бородина
Фото realnoevremya.ru/Максим Платонов

А также он отметил, что в России все очень печально с частными музеями. В первую очередь из-за менталитета состоятельных людей, которые не видят смысла в приобретении произведений искусства. А второе — это отсутствие экономических стимулов со стороны государства.

«За рубежом для функционирования частных музей создается очень много поощрений, бонусов в налоговой области, в области преференций для бизнеса. Там есть не только интерес к искусству со стороны состоятельных людей, но и много чисто экономических стимулов. К примеру, для того, чтобы пожертвовать произведения искусства или финансировать частные музеи. У нас, к сожалению, законодательство пока никаких специальных преференций владельцам частных коллекций не дает», — сказал искусствовед Вадим Садков.

БОЛЬШОЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ ОБ ИСКУССТВЕ

Журнал «Мир искусств», который возглавляет Светлана Бородина, посвящен произведениям искусства, их реставрации, экспертизе и атрибуции из большого собрания бизнесмена Алексея Семина. Впервые журнал был презентован 11 лет назад, а сейчас вышел уже 45-й номер. Вместе с ним участникам заседания была представлена книга «Спасенная красота», которая посвящена восстановлению объектов культурного наследия. Редактором книги выступила помощник раиса РТ Олеся Балтусова. Она рассказала, как училась на журфаке в Санкт-Петербурге и писала дипломную работу о культурных журналах в регионе. Балтусова поделилась, что еще тогда у нее появилась мечта — быть причастной к созданию подобного издания в сфере культуры.

«Оглядываясь назад, можно сказать, что 11 лет назад было много заложено в сфере популяризации культурного наследия. Было обращено внимание на проблематику отрасли сохранения наследия. Сфера наследия — огромная. Это и искусство, и музеология, и архитектура, и экспертиза. Поэтому мне кажется, что можно замахнуться на новые, не охваченные еще пока в должной степени наши профессиональные темы», — подытожила Олеся Балтусова и предложила расширить рубрикатор журнала «Мир искусств».

На заседании активно обсуждали актуальные вопросы культуры, которые нужно отразить в журнале для дальнейшего развития сферы. Эксперты отметили, что сейчас есть баланс между информационными материалами, которые интересны широкой публике, и академическими научными исследованиями, которые интересны местным специалистами. Кроме того, участники подчеркнули важность публикаций о реставрации. Эксперты отметили, что они очень детальные и могут в некоторых случаях даже заменить учебные пособия, которых в принципе в этой сфере практически нет. Такие статьи могут стать поддержкой для начинающих специалистов.

«КАТАЛОГИЗАЦИЕЙ ДОЛЖНЫ ЗАНИМАТЬСЯ СОТРУДНИКИ МУЗЕЕВ»

Искусствовед Вадим Садков поднял на заседании тему каталогизации произведений искусства. Он считает, что это должны делать сами сотрудники музея, которые лучше знают то, с чем работают каждый день, а не приглашенные специалисты со звездными именами.

«Приезжих специалистов интересуют «вишенки на торте», они хотят собрать сливки. А ваша коллекция многоплановая, состоит из очень разных материалов. Ее нужно изучать, систематизировать, и это могут сделать только те люди, которые постоянно с этим материалом общаются. И вот очень хорошо, что в вашем частном музее есть сотрудники, которые с разной степенью научной дотошности и убедительности работают с произведениями искусства» — сказал Садков.

При этом он подчеркнул, что в музее работают местные специалисты, у которых есть возможность реализовать себя, зафиксировать свои находки и достижения в научных статьях в журнале «Мир искусств». «Объективно это вклад в изучение мировой истории искусства», — закончил свое выступление Вадим Садков.

Екатерина Петрова

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДАЙДЖЕСТ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН: О РАБОТЕ АГЕНТСТВА ИНВЕСТИЦИОННОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ЗА ФЕВРАЛЬ

01.03.24

Чем запомнился последний месяц зимы: дайджест по главным новостям в инвестиционной сфере Татарстана за февраль.

6 февраля в формате репутационного совета в Доме приемов группы компаний ASG мастер-план Казанской агломерации до 2050 года от Института пространственного планирования Татарстана обсудили представители столицы Татарстана и окружающих ее районов при участии органов власти. Мастер-план охватывает территорию Казани, Зеленодольского, Верхнеуслонского, Высокогор-

ского, Лаишевского и Пестречинского районов. Из существующих видов агломераций, Казанская агломерация, развивающаяся на «договорной» основе, видится участниками одной из самых эффективных. Ключевым вопросом на повестке стал баланс между экономическим ростом и устойчивым развитием, поэтому в мероприятии приняли участие и представители Агентства инвестиционного развития Республики Татарстан. Мастер-план станет одной главных тем предстоящего форума «Ребус: агломерации-миллионники», который пройдет в «Казань Экспо» с 10 по 11 июля 2024 года. Группа компаний ASG готовит к форуму книгу по развитию Казанской агломерации.

В этот день в Прокуратуре Татарстана руководитель АИР РТ Талия Минуллина приняла участие в совещании по вопросам реализации концессионных соглашений и инвестиционных проектов в сфере ЖКХ, под председательством прокурора республики Альберта Суяргулова.

«Уследить за всеми изменениями, вовремя реагировать на них, готовить грамотные документы – это значит держать на контроле самый важный вопрос – предоставление жизненно необходимых качественных услуг в первую очередь нашему населению и конечно же держать марку перед гостями Республики» - Талия Минуллина.

Также в нём приняли участие первый заместитель министра строительства и архитектуры РТ Алексей Фролов, руководитель Госкомитета РТ по тарифам Александр Груничев, мэр Казани Ильсур Метшин. Прокуроры городов и районов, а также главы муниципалитетов республики участвовали в обсуждении в режиме видеоконференцсвязи.

По итогам обсуждения был выработан комплекс мер по улучшению ситуации в сфере жилищно-коммунального комплекса республики, включая контроль за исполнением концессионных соглашений, привлечение инвестиций в отрасль и повышение эффективности работы коммунальных предприятий.

«Агентство инвестиционного развития является одним из согласующих органов по рассмотрению проектов концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и отдельных объектов таких систем. Все концессионные соглашения в Татарстане по порядку, как публичную инициативу мы не используем, у нас в практике этого нет, в основном частная инициатива.» - Талия Минуллина.

«Перед разработкой концессионных соглашений и всех необходимых документов важно: - определить перечень объектов, которые планируется передать по концессионным соглашениям - провести анализ правоустанавливающих документов на объекты (акты приема-передачи, распоряжения) - провести анализ земельных участков под объектами концессионных соглашений и как они будут передаваться: договор аренды, сервитут или другой механизм - проанализировать схемы водоснабжения/водоотведения или схемы теплоснабжения, включены ли требуемые мероприятия в таких схемах.

Хочется отметить, что очень важно на этапе подготовки концессионного соглашения учесть все условия, распределить все между сторонами обязательства, распределение рисков» - Талия Минуллина

15 МАРТА В ДОМЕ ПРИЕМОВ ASG ПРОШЕЛ КРУГЛЫЙ СТОЛ «ПРАВОСЛАВНАЯ КНИГА И БУДУЩЕЕ РОССИЙСКОЙ КУЛЬТУРЫ»

16.03.24

Организаторами мероприятия, приуроченного к 460-летию со дня выхода первой печатной книги Русского государства – «Апостола» Ивана Федорова – стали Музей Казанской епархии и Международный институт культурного наследия.

Спикерами круглого стола выступили: Олег Агапов, д. ф. н., профессор Казанского инновационного университета им. В. Тимирясова, Иосиф Дискин, д.э.н., профессор НИУ ВШЭ, председатель комиссии Общественной палаты России по гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, научный руководитель Всероссийского центра изучения общественных мнений (ВЦИОМ), Андрей Тузиков, д. с. н., декан факультета управления, экономики и права КГТУ.

По мнению слушателей, в числе которых члены Общественного совета «Мира искусств», наибольший интерес в контексте заявленной темы вызвало выступление Иосифа Дискина «Альтернативы нарративов российской цивилизации». Известный российский экономист и социолог посвятил его великому культурному наследию, высокие нравственные стандарты которого объединяют не только россиян, но и всех, кто знаком с ним. Именно они помогают возрождать тот пласт общего, на основе которого можно строить бесконфликтное и межгосударственное согласие. Важно понимать, что должно быть в центре нашего взаимодействия – общее наследие и главное – ценности наших исторических, культурных и религиозных традиций.

С политикой Группы компаний в области сохранения культурного наследия как неделимой ценности российских граждан гости познакомились в ходе экскурсии по Музею частных коллекций и презентации корпоративных изданий.





В РАМКАХ ФЕСТИВАЛЯ ПРАВОСЛАВНОЙ КНИГИ СОСТОЯЛСЯ КРУГЛЫЙ СТОЛ «ПРАВОСЛАВИЕ И РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ЦИВИЛИЗАЦИИ»

ПРАВОСЛАВИЕ В ТАТАРСТАНЕ
Информационно-просветительский сайт Татарстанской митрополии

16.03.24

Информационная служба Музея Казанской епархии

15 марта в представительском Доме приёмов Казани прошёл круглый стол на тему «Православие и развитие российской цивилизации». Мероприятие проводилось в рамках Фестиваля православной книги, приуроченного к празднованию Дня православной книги.

В круглом столе приняли общественные деятели, преподаватели высших учебных заведений, представители средств массовой информации и коммуникации из Москвы, Екатеринбурга, Казани.

«Интерес к событию проявили представители академической общественности наших вузов. С докладами выступили доктор социологических наук, председатель Татарстанского отделения Изборского клуба Андрей Римович Тузиков, почётный профессор Казанского инновационного университета, научный руководитель Всесоюзный научно-исследовательский институт системных исследований Иосиф Евгеньевич Дискин. В ходе дискуссии были озвучено много интересных идей, рассмотрены идеи А. Панарина, В. Кантора, С. Франка, М. Гершензона, П. Струве», — рассказал директор НИИ социальной философии Казанского инновационного университета имени В.Г. Тимирясова Олег Агапов.

Олег Агапов представил доклад на тему «Христианский этос русской/российской цивилизации X-XXI веков».

ОЛЕСЯ БАЛТУСОВА: «В КАЗАНИ НЕ ОСТАЛОСЬ НЕУХОЖЕННЫХ ПАМЯТНИКОВ»

ВК

21.03.24

Историческое наследие распродали на аукционах инвесторам.

Помощник раиса Татарстана Олеся Балтусова рассказала «Вечерней Казани», что «за последние 15 лет в Казани не осталось неухоженных памятников».

– Вся наша работа этих лет была прицельно направлена на приведение в порядок того, что осталось после тотального сноса в двухтысячных годах. Всё расселённое и выжившее наследие нами исследовалось, выявлялось и направлялось инвесторам посредством аукционных торгов или иными способами, – говорит она.

По словам собеседницы издания, казанские предприниматели осилили этот объём. Порядка 40 объектов культурного наследия были куплены с аукционов у комитета земельных и имущественных отношений Казани. Это дома Карла Фукса, Варвары Дружининой, Толстого-Ложкина и другие. Балтусова напомнила, что еще 26 исторических объектов взял на себя Алексей Сёмин (известный бизнесмен, основатель инвестиционной группы компаний ASG). По ее данным, сейчас в четырех из них необходимые работы завершены, еще два здания находятся «в активной фазе работы». Остальные законсервированы и ждут разрешения на производство работ.





«КОМИССИЯ МИННИХАНОВА»: РЕНОВАЦИЯ ТЮЗА И «СУВАР ПЛАЗЫ», ЖИЛЬЕ НА ПУСТЫРЯХ СТАРО-ТАТАРСКОЙ СЛОБОДЫ

БИЗНЕСONLINE

25.03.24

Что компании Сорокина, Егорова, Семина и Гильфанова мечтают построить в центре Казани

«Это уникальная работа»: в Старо-Татарской слободе создают концепцию комплексного развития территорий

Уникальным случаем называют проектирование сразу нескольких жилых комплексов в Забулачье в рамках единой концепции. Работа запланирована масштабная: проект охватывает четыре квартала, выходящие на первые линии таких улиц, как Межлаука, Нариманова, Галиаскара Камала, Ямская и Тази Гиззата. Подобный комплексный подход характерен для группы ASG Алексея Семина: компания разрабатывает проект как ленд-девелопер под реализацию совместно с застройщиком.

«Проект ASG по развитию территорий Забулачья направлен на возрождение исторической части Казани как культурного, туристического и делового центра города, доступного для проживания», — ответил на запрос «БИЗНЕС Online» директор по развитию территорий ASG invest Ринат Аисов. По его словам, компания достигает такого эффекта путем использования пустующих территорий под жилую застройку, реставрации и приспособления к современному использованию объектов культурного наследия.

«Подходим к этой большой территории планомерно — сначала разрабатывается мастер-план, где определяемся с основными параметрами и объемами будущей застройки», — рассказывает автор концепции, архитектор Маклаков. По его словам, этот этап уже выполнили, но итоговые эскизы концепции развития подготовили только по одному из участков.

«Все проекты будут объединены общими чертами, потому что они находятся в одном районе. При этом мы постарались придать уникальность каждому жилому комплексу», — уточняет Маклаков.

Подходить к территориям надо комплексно, а не отрабатывать их маленькими кусочками. Такая позиция и у Метшина, и у Тухватуллиной. Это касается не только кварталов исторического центра, но и вообще всей градостроительной деятельности. В ASG также придерживаются такой точки зрения. К слову, проект по развитию территорий Забулачья получил награду на форуме «Казаныш» в качестве лучшей градостроительной концепции развития территорий.

На первых этажах планируются коммерческие помещения, поэтому предполагаются панорамные окна, широкие входные группы. Фасады домов внутри участка напоминают деревянные — скорее всего, отсылка к исторической застройке Старо-Татарской слободы. Здесь же планируется небольшой камерный дворик для жителей комплекса. Однако сейчас речь шла не о внешнем облике: комиссия рассматривала посадку объектов на участке, основные объемно-пространственные решения. Их еще предстоит изучить в макете — к такому выводу пришли по итогам заседания комиссии. А конкретный облик домов будет определяться позже.

«Это уникальная работа. Когда проектируешь на таком широком градостроительном поле, появляется возможность проработать все функциональные вопросы, пешеходные связи данной территории», — отмечает проект участник межведомственной комиссии Бакулин.

Сейчас ASG ищет партнеров для реализации намеченных планов на тендерной основе. «По каждому из проектируемых кварталов есть заявки от нескольких застройщиков», — уточняет Аисов. Договоры начнут заключать после полного согласования проекта.

Валерия Купцова, Дмитрий Катаргин



РЕЧНОЙ ПЕЙЗАЖ

Блумен, Ян Франс ван, круг
Около 1700 года
Холст, масло. 54,5×85 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2126



ГЛАВА 4

ПОВОЛЖСКИЙ АНТИКРИЗИСНЫЙ ИНСТИТУТ: СОЦИАЛЬНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ИННОВАТИКИ В УПРАВЛЕНИИ ТЕРРИТОРИЯМИ

ПРАВОВОЙ ДИСКУРС В ВОПРОСЕ АГЛОМЕРАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ



Алена Уласова,
директор Поволжского антикризисного института



Айгюль Валеева,
директор Центра правового обеспечения земельных и имущественных отношений Поволжского антикризисного института

В условиях глобализации и урбанизации крупные города становятся центрами экономического роста, инноваций и культурного обмена. В современной России, где наблюдается активное развитие городской инфраструктуры, агломерационное развитие становится ключевым фактором для повышения конкурентоспособности и привлекательности регионов, а в конечно итоге – и всей Российской Федерации.

Агломерация представляет собой объединение нескольких городов и прилегающих территорий в единое пространство с общими экономическими, социальными и культурными связями. Это позволяет создать более благоприятные условия для развития бизнеса, привлечения инвестиций и улучшения качества жизни населения.

Однако, несмотря на все преимущества, агломерационное развитие также имеет свои вызовы и риски, на которые справедливо указывали как представители государственной власти, так и члены научного сообщества. Необходимо учитывать возможные негативные последствия, такие как перегрузка транспортной системы, ухудшение экологической ситуации и социальное неравенство.

В такой ситуации ключевое значение приобретает разработка таких механизмов управления агломерационным развитием, которые будут адекватно учитывать особенности тех либо иных территорий и обеспечивать устойчивое и сбалансированное развитие агломерационных проектов.

Все это подталкивает нас к изучению международного опыта и опыта регионов, которые уже вошли в активную стадию агломерационного развития и уже начали формировать свою законодательную базу для решения вопросов сбалансированности территориального развития.

В преддверии Международного форума «РЕБУС», который пройдет 14-15 ноября 2024 г. в Казани под темой «Агломерации: Опыт. Фозможности. Вызовы» авторы настоящей статьи постарались раскрыть основные аспекты возможного правого регулирования городских агломераций в России и осветить формирующуюся систему управления развитием территорий городов в Республике Татарстан.

В экономическом аспекте агломерации часто характеризуются широкими и стабильными кооперационными связями хозяйствующих субъектов; в социальном аспекте, прежде всего, активной маятниковой миграцией населения. Показано, что до середины XX века постоянный рост агломераций, повышение их доли в экономике и расселенческой структуре рассматривались как бесспорно позитивный тренд, генерирующий особый «агломерационный эффект» в экономике и в социальной сфере. Названный выше позитивный экономический смысл агломераций в основном связывался, да и сейчас связывается с особым «агломерационным эффектом». Его суть заключалась в территориальном сосредоточении значительного числа взаимно кооперирующихся производств, а также инфраструктурных систем; учреждений науки и образования, что не только дает экономический эффект в виде сокращения производственных и логистических затрат, но и позволяет наиболее быстро продвигать инновационные разработки, обучать и проводить переподготовку кадров. Неслучайно в экономической литературе агломерации с точки зрения размещения производительных сил часто ассоциировались с понятием производственного кластера. Однако в последующем отношение к агломерациям стало более сдержанным. Стало очевидным, что «агломерационный эффект» имеет две стороны медали; наряду с позитивом обнаружились и его негативные аспекты, особенно в сфере экологии и социального развития. Соответственно, обозначились существенные различия в предпочтениях населения относительно мест проживания: от плотно населенных агломераций приоритетность постепенно смещалась и смещается к территориям более свободных жизненных пространств. Современные информационные и транспортные коммуникации уже не предполагают обязательности проживания в агломерациях и мегаполисах как условия трудовой деятельности в сфере крупных производств и высоких технологий.

(Бухвальд Е.М. Агломерации и проблемы их законодательного регулирования // Жилищные стратегии. – 2021)

Планирование развития территорий городов и формирование правовой базы для создания агломераций являются частью стратегического планирования России. Согласно Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 г. № 207-р, в Российской Федерации сформировалось более 40 крупных городских агломераций и крупнейших городских агломераций, а также городских агломераций, в большинстве из которых численность населения с начала 2000-х годов устойчиво возрастает и в настоящее время превысила 73 млн человек.

В Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года сформирован перечень перспективных центров экономического роста - городов, образующих **крупные и крупнейшие городские агломерации, которые обеспечат вклад в экономический рост Российской Федерации более 1 процента ежегодно**

г. Владивосток

г. Волгоград

г. Воронеж

г. Екатеринбург

г. Иркутск

Г. КАЗАНЬ

г. Краснодар

г. Красноярск

Г. НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ - Г. НИЖНЕКАМСК

г. Нижний Новгород

г. Новосибирск

г. Омск

г. Пермь

г. Ростов-на-Дону

г. Самара - г. Тольятти

г. Тюмень

г. Челябинск

г. Уфа

г. Санкт-Петербург и города Ленинградской области, входящие в Санкт-Петербургскую городскую агломерацию (в том числе гг. Гатчина, Всеволожск и прочие)

г. Москва и города Московской области, входящие в состав Московской агломерации, с численностью населения более 100 тыс. человек - гг. Балашиха, Подольск, Химки, Королев, Мытищи, Люберцы, Электросталь, Красногорск, Коломна, Одинцово, Серпухов, Щелково, Домодедово, Орехово-Зуево, Раменское, Жуковский, Пушкино, Долгопрудный, Сергиев Посад, Ногинск, Реутов

Сам процесс формирования и управления городскими агломерациями, как и статус агломераций, стали объектами пристального внимания со стороны органов государственной власти. Начиная с 2008 г., агломерационное развитие крупных городов и прилегающих к ним территорий стало рассматриваться как стратегическое направление государственной по-

литики. В Распоряжении Правительства РФ от 17 ноября 2008 г. № 1662-р «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года» отмечалось, что региональное развитие будет определяться сформировавшимися зонами опережающего экономического роста, к которым в первую очередь отнесены крупнейшие агломерации, обеспечивающие приток населения и инвестиций.

Значение городских агломераций в последующем было подтверждено Стратегией пространственного развития РФ на период до 2025 г., в которой, среди прочего, было сформировано понятие городской агломерации.

Распоряжение Правительства РФ от 13 февраля 2019 г. N 207-р «Об утверждении Стратегии пространственного развития РФ на период до 2025 г.»

«городская агломерация» - совокупность компактно расположенных населенных пунктов и территорий между ними с общей численностью населения более 250 тыс. человек, связанных совместным использованием инфраструктурных объектов и объединенных интенсивными экономическими, в том числе трудовыми, и социальными связями;

– к крупной городской агломерации относят территории с общей численностью населения 500 тыс. человек – 1000 тыс. человек;

– к крупнейшей агломерации – более 1000 тыс. человек.

Городская агломерация представляет собой сложносоставное территориальное образование, в границы которого входят несколько муниципальных образований, центрующихся вокруг крупного города, являющегося историческим поселением, промышленным центром. При этом агломерация не имеет статус публично-правового образования и не наделена своими институтами представительной и исполнительной власти. Напротив, как правило, муниципальные образования, входящие в состав агломерации, обладают самостоятельностью в принятии решений по вопросам их ведения, закрепленным Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», но территориально их компетенция действует в строго ограниченных пределах – в границах муниципального образования, без учета происходящих агломерационных процессов.

Термины «агломерация», «городская агломерация» в основном используются в документах социально-экономического планирования и на момент написания настоящей статьи отсутствуют в нормативно-правовых актах, регулирующих градостроительную деятельность, в частности, в Градостроительном кодексе и подзаконных актах, регулирующих деятельность органов исполнительной власти по планировке территории. В связи с этим необходимо отметить, что в целом стратегические документы не могут регламентировать процесс создания, организации и управления агломерациями и тем более не решают проблему формирования единой градостроительной политики в агломерациях.

Обеспечение развития агломерации как целостной территориально-экономической системы возможно, прежде всего, на основе согласованных действий органов государственного управления и органов местного самоуправления, составляющих агломерацию. Но для этого необходимо, чтобы основные принципы развития агломераций и процедуры управления ими были закреплены на законодательной основе.

(Бухвальд Е.М. Агломерации и проблемы их законодательного регулирования // Жилищные стратегии. – 2021)

Градостроительный кодекс РФ и законодательство о местном самоуправлении изначально не предполагали необходимость регулирования вопросов, связывающих между собой документы территориального планирования (генпланов) соседних административно-территориальных образований. В результате (что особенно характерно для формируемых городских агломераций) начались проблемы, обусловленные правовым пробелом в вопросах межмуниципального планирования и развития территорий. Проблема, в первую очередь, была вызвана тем, что планы развития и нормативно-правовые акты мегаполиса и близлежащих к нему муниципальных образований никак не были скоординированы между собой. Характерно, что на уровне федерального законодательства такая задача вовсе не стояла и, соответственно, в Градостроительном кодексе РФ такое правовое регулирование не было предусмотрено.

Таким образом, положительные стороны агломерационного эффекта в отсутствии координации совместной деятельности и согласованных механизмов управления породили ряд проблем: транспортные, жилищные, социальные и коммунальные.

Федеральные и региональные власти ищут новые пути, которые помогли бы более быстро и эффективно принимать решения по комплексному социально-экономическому и пространственному планированию. Активизация государственного регулирования процессов формирования и развития агломераций в первую очередь была связана с необходимостью решения стратегической задачи по обеспечению граждан России доступным и комфортным жильем.

В практической плоскости решением вопросов агломераций занялись региональные власти. Агломерации попали в сферу интересов субъектов РФ, целью которых стало обеспечение региональных приоритетов развития в рамках новой модели территориальной организации населения. Жилищная стратегия регионов в первую очередь зависит от темпов развития агломерации и от того, управляем ли этот процесс. Агломерационное развитие предоставляет гражданам альтернативу в выборе жилья, соответственно, за агломерациями остается одно из лидирующих мест в формировании спроса на рынке жилья.

Большинство субъектов Российской Федерации проводят свою политику в сфере агломераций и даже вышли на более высокий уровень понимания данного процесса, нежели на федеральном уровне. Можно отметить, что субъекты Федерации ведут упреждающую политику в вопросах нормативно-правового регулирования деятельности агломераций. Но

и на уровне регионов процесс создания и управления агломерацией развит не достаточно. Как правило, документом, регламентирующим статус агломерации является стратегия социально-экономического развития региона, что не равно нормативно-правовому регулированию.

(Савельева Н.К., Созинова А.А., Макарова Т.В., Шпенглер А.В., Бармина Е.А. Нормативно-правовые проблемы регулирования создания и деятельности агломераций на региональном уровне // «Экономика, предпринимательство и право». - 2023)

Проблемы развития агломераций, а также управления ими не являются универсальными, и научное сообщество, базируясь на международном опыте и практическом опыте субъектов РФ, сформировало несколько моделей управления агломерациями.

1. Межмуниципальное сотрудничество, реализуемое в рамках статьи 8 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». В соответствии с частью 4 указанной статьи с целью объединения финансовых средств, материальных и иных ресурсов для решения вопросов местного значения могут быть образованы межмуниципальные объединения, учреждены хозяйственные общества и другие межмуниципальные организации. При этом межмуниципальные объединения не могут наделяться полномочиями органов местного самоуправления. Данная модель управление предполагает сохранение существующего административно-территориального деления муниципальных образований, входящих в агломерацию.

МНЕНИЕ: *при всем многообразии подходов к характеристике городских агломераций, общим для данного предмета является то обстоятельство, что с юридической точки зрения обозначение территории города и прилегающей зоны как городской агломерации не обязательно связано с наделением агломерационного объединения самостоятельной правосубъектностью. Агломерации могут охватывать территорию нескольких публично-правовых субъектов и не обладать собственной правосубъектностью. Понятие городской агломерации отвечает в первую очередь целям пространственного планирования и регулирования землепользования, используется для конкретизации нормативных установлений в контексте целей и принципов пространственного планирования.*

(Осипов А.Г., Овсянников В.А., Сибирякова В.Е. Статус городской агломерации в правовом пространстве // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2016)

ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ МЕЖМУНИЦИПАЛЬНОГО СОТРУДНИЧЕСТВА

ВАРИАНТЫ	ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
Ассоциация муниципальных образований (статус юридического лица) Координационный Совет (статус юридического лица не имеет)	1. Наличие независимого совещательного органа муниципалитетов. 2. Организационная простота создания. 3 Участие населения муниципалитетов в заседаниях. 4. Возможность координации действий на уровне муниципалитетов агломерации	1. Решения носят только рекомендательный характер. 2. Отсутствует организация с официальным статусом. 3. Необходима разработка документов создания агломерации, регистрация документов
Ассоциация муниципальных образований (может как иметь, так и не иметь статус юридического лица) + проектный офис региона	Широкие возможности для реализации проектов в различных сферах и направлениях; достаточно быстрое взаимодействие муниципальных образований	Проектный офис создается, как правило, для решения одной или нескольких задач; не является органом общей компетенции, что может создавать вопросы по его статусу именно в управлении агломерационными процессами
Ассоциация муниципальных образований + Дирекция городской агломерации (в ряде регионов РФ организуются в виде ГБКУ)	1. Учреждение вправе для достижения уставных целей заниматься приносящей доход предпринимательской деятельностью. 2. Возможность заключения различных договоров	Предоставление финансовой и прочей отчетности, связанной с функционированием муниципального учреждения, а также ГБКУ
Совет муниципальных образований (без статуса юридического лица) + Дирекция городской агломерации	Возможность быстрого взаимодействия региональных властей и субъектов городской агломерации	Отсутствие специального статуса у Совета муниципальных образований, что вызывает сложности с наделением его управленческой компетенцией
Ассоциация муниципальных образований (юридическое лицо – АНО) +Координационный Совет (статус юридического лица не имеет) + Межмуниципальный проектный офис	Возможность активного взаимодействия как муниципалитетов, так и муниципалитетов агломерации с региональными органами власти. Возможность реализации муниципальных проектов	Значительная управленческая надстройка, что может вызвать сложности в согласовании вопросов управления агломерацией и необходимость принятия множества документов и отчетности

(Конина О.В., Савельева Н.К., Созинова А.А., Макарова Т.В, Шпенглер А.В., Бармина Е.А. Модель управления агломерацией в субъектах российской федерации // Экономика, предпринимательство и право. – 2023).

2. Управление зоной агломерации органами государственной власти субъекта РФ либо органом управления, специально созданным властями субъекта РФ для координации деятельности муниципальных образований, входящих в зону агломерации. В целях реализации данной модели управления муниципальные образования нижнего уровня передают органу управления верхнего уровня часть своих функций.

Предлагаемая модель должна давать возможность муниципалитетам сохранить самостоятельность, согласовать приоритеты регионального и агломерационного развития, увеличить управленческий потенциал за счет создания каркаса органов власти, ответственных за оказание локальных услуг, и создать единый финансовый центр.

(Колоскова А.А. Выбор модели управления городскими агломерациями на примере развития ростовской агломерации // Вестник экспертного совета. – 2022)

3. Формирование городской агломерации как самостоятельного публично-правого образования – включение всей территории агломерации в границы одного муниципального образования. Данная модель предполагает расширение границ городских округов за счет объединения города с близлежащими поселениями или за счет отнесения части или всей территории района к городскому округу.

Несмотря на отсутствие правового статуса, агломерация как единица территориальной организации населения активно внедряется в документы стратегического территориального планирования как на федеральном уровне, так и на региональном.

В Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года выделено 12 макрорегионов Российской Федерации, среди которых **Волго-Камский макрорегион**, включающий Республику Марий Эл, Республику Мордовия, **РЕСПУБЛИКУ ТАТАРСТАН**, Удмуртскую Республику, Чувашскую Республику, Пермский край, Кировскую область, Нижегородскую область.

В перечень перспективных крупных центров экономического роста Российской Федерации (города, образующие крупные городские агломерации и крупнейшие городские агломерации) включена Казань.

КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ	**ГО Казань** **Зеленодольский МР** **Высокогорский МР** **Пестречинский МР** **Лаишевский МР** **Верхнеуслонский МР**

Республика Татарстан одной из первых разработала долгосрочную стратегию своего развития. В разработке Стратегии социально-экономического развития Республики Татарстан до 2030 года принимали участие федеральные и республиканские эксперты. Одной из задач Стратегии является развитие агломераций как главных точек роста развития экономики.

В 2022 году Президент Республики Татарстан Рустам Минниханов в ходе стратегической сессии «Проблемы и перспективы социально-экономического развития агломераций Республики Татарстан» (январь, 2022), отметил, что сегодня агломерации крупных городов Татарстана являются точками роста экономики региона, но для их развития необходима современная правовая база, механизмы привлечения финансовых средств в инфраструктуру.

Не являясь единицей административно-территориального деления, агломерация до недавних пор не могла иметь документа, учитывающего взаимосвязи центра и периферии агломерации на уровне документа территориального планирования.

Изначально Градостроительный кодекс исходил из простой схемы, которая привязана к административно-территориальному делению Российской Федерации:

– Федерация – субъекты Федерации – муниципальные образования (районы, округа).

Соответственно разработка и утверждение документа территориального планирования строились по территориальному принципу. То есть, на определенную территорию, в частности на городской округ г. Казани, разрабатывался Генеральный план, на основании него – Правила землепользования и застройки, а уже на их основании проект планировки конкретной территории. В прилегающих муниципальных образованиях разрабатывались те же самые документы территориального планирования.

В 2018 году после принятия указа Президента РФ о новых национальных целях России и по итогам расширенного заседания президиума Государственного совета Правительству Российской Федерации было поручено в целях сокращения сроков градостроительной подготовки строительства представить предложения, предусматривающие переход в крупных городах от генерального плана к документу, определяющему стратегические направления градостроительного развития города, основанного на стратегии социально-экономического развития и необходимости реализации государственных и муниципальных программ.

Подпунктом «з» пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации от 24 августа 2022 г. № Пр-1483ГС по итогам заседания Президиума Государственного Совета Российской Федерации 21 июня 2022 года, было поручено в целях упрощения процедуры внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования, а также исключения дублирования таких документов предусмотреть возможность использования единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования, определяющего основные

направления развития территорий одного или нескольких муниципальных образований (частей таких территорий), установив порядок его подготовки и утверждения.

Подпунктом 5.6.6 пункта 5.6 «В агломерациях проведена единая градостроительная политика» раздела 5 «Результаты федерального проекта» паспорта федерального проекта «Развитие субъектов Российской Федерации и отдельных территорий» в отношении инициативы «Города больших возможностей и возрождения малых форм расселения» в 2022 году предусмотрена разработка и утверждение изменений в нормативно-правовые акты с целью формирования единой градостроительной политики в агломерациях.

Основные задачи в этой сфере сформулировал заместитель Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллин, среди них основное место занимает обеспечение синхронизации планов между всеми его участниками: органами публичной власти, застройщиками и населением. Для этого необходимо обеспечить возможность проведения, в том числе на межмуниципальном уровне, единой градостроительной, инженерной, экологической, тарифной и транспортной политики.

В целях оптимизации документов и исключения дублирования между ними М.Ш. Хуснуллин предложил наделить регионы правом утверждать единый документ градостроительного развития, который при необходимости заменит генпланы и правила землепользования и застройки.

В целях решения указанных задач в 2022 г. в Градостроительный кодекс Российской Федерации были внесены изменения, наиболее значимым из которых стало появление нового вида документации территориального планирования в форме единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального и городского округов.

В соответствии со статьей 28.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа представляет собой генеральный план поселения, муниципального округа, городского округа, в том числе подготовленный применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в их состав, которые наряду с положением о территориальном планировании и картами, подлежащими включению в генеральный план, содержат карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений, регулирование которых закреплено в положениях о правилах землепользования и застройки.

Для обеспечения встраивания единого документа в существующее законодательство Российской Федерации Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2023 № 1076 были утверждены Правила подготовки и утверждения единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа. Указанные Правила раскрывают и конкретизируют положения Градостроительного кодекса Российской Федерации о подготовке единого документа.

Единый документ может быть подготовлен и утвержден применительно к территориям двух и более поселений, и (или) муниципальных округов, городских округов, и (или) отдельных населенных пунктов, входящих в их состав. Таким образом, единый документ является новацией в градостроительном регулировании, представляющей собой определенный симбиоз генерального плана и правила землепользования и застройки.

Состав материалов по обоснованию единого документа территориального планирования.

В текстовой части материалы по обоснованию единого документа должны содержать:

– сведения об утвержденных документах стратегического планирования, национальных проектах, инвестиционных программах субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса, о решениях органов местного самоуправления и иных главных распорядителей соответствующих бюджетов, предусматривающих созданием объектов местного значения;

– обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения на основе анализа текущего и прогнозируемого использования территории и ограничений такого использования (в том числе на основании материалов, содержащихся в ФГИС ТП и региональных ГИС ОГД);

– оценку возможного влияния планируемых объектов местного значения на комплексное развитие этих территорий;

– сведения об объектах федерального и регионального значения, местного значения муниципального района (включая ЗОУИТ необходимые для их размещения), планируемых к размещению на проектируемой территории, а также обоснование выбранного варианта размещения таких объектов;

– перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

– перечень земельных участков, которые включаются в границы или исключаются из границ населенных пунктов, расположенных на проектируемой территории, с указанием планируемой категории земель и целей их планируемого использования;

– сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального и регионального значения.

В графической части материалы по обоснованию единого документа должны содержать:

– границы поселений и населенных пунктов на проектируемой территории;

– местоположения существующих и строящихся объектов местного значения;

– особые экономические зоны;

– ООПТ федерального, регионального и местного значения;

– территории объектов культурного наследия и исторических поселений федерального и регионального значения (в случае планируемого изменения их границ);

– территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

– границы лесничеств;

– иные объекты, территории и (или) зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и (или) планируемое размещение объектов федерального, регионального, местного значения муниципального района, местного значения проектируемой территории.

По итогам совещаний по развитию дальневосточных городов, состоявшихся в сентябре 2023, Президентом РФ В.В. Путиным был сформирован ряд поручений Правительству РФ и иным органам государственной власти (перечни поручений № Пр-2221 от 07.11.2023 и № Пр-2217 от 07.11.2023).

Среди них можно выделить следующие:

– Правительству РФ в срок до 01.04.2024 разработать при участии государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», акционерного общества «ДОМ.РФ», автономной некоммерческой организации «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов», других заинтересованных организаций и утвердить единые требования к структуре и содержанию мастер-планов развития городов и квалификационные требования к их разработчикам (п 1.4 перечня Пр-2217). На сегодняшний день единые требования к структуре и содержанию мастер-планов развития городов «ВЭБ.РФ» разработаны;

– Правительству Российской Федерации совместно с Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в целях устойчивого социально-экономического развития и комплексного обновления населенных пунктов в срок до 01.06.2024 и 25.12.2024 обеспечить интеграцию мастер-планов развития городов в законодательство Российской Федерации о градостроительной деятельности (п. 2 перечня Пр-2217);

– Правительству РФ в срок до 01.02.2024 обеспечить создание на базе федеральной государственной информационной системы «Федеральный ситуационный центр электронного правительства» информационной системы управления реализацией мастер-планов развития городов Дальнего Востока (п. 1.7 перечня Пр-2217).

Таким образом, перед Правительством Российской Федерации стоит большая задача по интеграции новой разновидности документации территориального планирования в действующее законодательство Российской Федерации и поиску соответствующих эффективных решений. И в данном случае большое значение в решении вопросов эффективной коммуникации и обмена опытом имеют проводимые по инициативе федеральных властей и регионов форумы и конференции, посвященные агломерационному развитию. Такие площадки позволяют всем участникам процесса вести открытый диалог и тем самым формировать предложения по совершенствованию нормативно-правовой базы и механизмов управления агломерациями.

Республика Татарстан, действуя в фарватере новых подходов к территориальному планированию, сформированных на федеральном уровне, соответствующим образом скорректировала собственное законодательство.

В апреле 2023 г. Закон Республики Татарстан «О градостроительной деятельности в Республике Татарстан» был дополнен статьей 10.1, в соответствии с которой под единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, городского округа признается, соответственно, генеральный план поселения, генеральный план городского округа, в том числе подготовленные применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, городского округа, частям населенного пункта, которые наряду с положением о территориальном планировании и картами, подлежащими включению в генеральный план, содержат карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений, включающий в себя положения, предусмотренные частью 3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Решение о подготовке единого документа, решение о подготовке изменений в единый документ принимаются Кабине-

том Министров Республики Татарстан. Нормативным правовым актом Кабинета Министров Республики Татарстан может быть предусмотрено, что решение о подготовке единого документа, решение о подготовке изменений в единый документ принимаются главой местной администрации поселения, городского округа. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта единого документа утверждаются состав и порядок деятельности комиссии, которая может выступать организатором общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту единого документа, изменений в единый документ при их проведении в соответствии со статьями 5.1 и 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, власти Татарстана пошли по пути сохранения текущих границ муниципальных образований, входящих в зону агломерации, при одновременной передаче органам государственной власти Республики Татарстан вопросов управления зоной агломерации и координации деятельности входящих в нее муниципальных образований.

Руководство Республики Татарстан уделяло и уделяет пристальное внимание вопросам качества и проработанности принимаемых управленческих решений. Поэтому неудивительным было решение властей нашей республики создать Институт пространственного планирования РТ, который занимается предварительным научным анализом территорий и выработкой на его основе рекомендаций в сфере стратегического планирования развития территорий.

Уже в сентябре 2023 г. было принято решение о подготовке проекта единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования отдельных поселений Лаишевского и Пестречинского муниципальных районов Республики Татарстан, граничащих с территорией агломерационного ядра – городом Казань.

Проектом предусмотрено в срок до 1 октября 2024 года подготовить проект единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Богородского сельского поселения Пестречинского муниципального района Республики Татарстан, Сокуровского, Егорьевского, Столбищенского, Песчано-Ковалинского, Габишевского, Большекабанского сельских поселений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан.

Институтом пространственного планирования Татарстана завершена разработка мастер-плана Казанской агломерации, и он проходит стадию обсуждения и согласования. Мастер-план в будущем станет основой для внесения изменений в градостроительную документацию города Казань и прилегающих к ней муниципальных образований (генпланы и правила землепользования и застройки).

Разработанные и разрабатываемые нормативные и регулирующие документы будут играть ключевую роль при реализации стратегий современного планирования и развития территорий агломераций, поскольку согласованность документов и согласованность действий всех участников градостроительного планирования имеет сегодня большое значение.

Крайне важно, на наш взгляд, именно сейчас, в период активного обсуждения и наработки эмпирического опыта, найти баланс интересов между всеми заинтересованными субъектами: государством, обществом и бизнесом. Формирование устойчивых агломераций, являющееся целью осуществления территориального планирования, крайне важно для развития многих стратегических направлений экономики России и потребует обеспеченности как административными, финансовыми, так и высококвалифицированными кадровыми ресурсами, что невозможно осуществить без участия заинтересованных представителей бизнес-сообщества.



ДАЙДЖЕСТ СМИ
(1997-2024)

1997

Сёмин А. «А ты Рембрандта читал?»: [отрывок из книги «Это моё время»] // Республика Татарстан. – 1997. – 15 октября

Сёмин А. Книга для третьего тысячелетия: [видные деятели культуры и народные депутаты Татарстана собрались за «круглым столом» корпорации «Образование» за обсуждением вопроса об издании книг] // Образование. – 1997. – Июль (№ 12). – С.1.

Сёмин А. Слово о словах, или Кое-что о сублимации чувств: [с законопроектом о книгоиздательстве и книжной торговле РТ знакомит читателей его разработчик А.Сёмин] // Образование. – 1997. – Июль (№ 11).

Сёмин А. Это моё время: Записки молодого человека. – Казань: ИД «Образование», 1997. – 208 с.

1999

Семин А. Время собирать камни // Время и деньги. – 1999.- 28 мая

2000

Сёмин А. Модель французская, прусская ... и русская // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 2. -Казань, 2000. - С.4-9.

Сёмин А. Технопарк, как оказалось, никому не нужен: [«круглый стол» по проблеме введения Комитетом РТ по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению процедуры несостоятельности в казанском объединении «Терминал»] / подгот. Е.Таран // Республика Татарстан. – 2000. – 24 февраля – С. 4.

2001

[В ПАИ открылся клуб экспертов арбитражного управления] // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. -Казань,2001. -С. 209.

[В ПАИ прошел круглый стол «Роль вузов в подготовке кадров и научно-методическом обеспечении антикризисного управления»] // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. -Казань, 2001. -С.215.

[В ПАИ прошло второе заседание клуба экспертов арбитражного управления] // Формула финансового здоровья: Библиотека кризисменеджера. Вып. 4. Т.6. -Казань, 2001. -С.216.

[В ПАИ состоялась презентация проекта создания сервейинговой компании «Единая арендная система»] // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. -Казань, 2001. -С. 206.

[ПАИ предложил план внешнего управления фабрики] // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. - Казань, 2001. - С.213.

[Семинар в ПАИ] // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. -Казань, 2001. - С.201.

[Служба судебных приставов Татарстана обратилась в ПАИ с просьбой поделиться опытом] // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. -Казань, 2001. -С.211.

[Сотрудники ПАИ провели семинар по практике реструктуризации организаций должников] // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. - Казань, 2001. - С.212.

Александров А. Проект создания сервейинговой компании – компании по профессиональному управлению недвижимостью // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. - Казань, 2001. - С.67-70.

Жилкин И. Инфраструктура антикризисного управления // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера.- Вып.4.Т.6. - Казань, 2001.- С.62-56.

Ибрагимов Н. О создании технопарков на базе предприятий ВПК // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера.- Вып.4.Т.6.-Казань, 2001.- С.46-66.

Кириллович Г. Арбитражный управляющий больше не будет «котом в мешке» // Время и деньги. – 2001.- 25 декабря.

Кириллович Г. Бизнесменов зовут на торги // Время и деньги. – 2001.- 6 апреля.

Кириллович Г. Всероссийская конференция начала работу // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. - Казань, 2001. -С. 328.

Кириллович Г. Гуманитариям руководить легче // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. -Казань, 2001. - С. 301-303.

Кириллович Г. Центр кадрового консалтинга // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. -Казань, 2001. - С.290-292.

Марышев В. Заводы поднимают не домкратом, а умением // Марийская правда. – 2001.- 24 мая

Пахомова В. Баланс интересов: продать выгоднее, купить дешевле // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. -Казань, 2001. -С. 352-353.

Поволжский антикризисный институт: формы и методы работы с кадрами // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 4. Т.6. -Казань, 2001. - С. 158-159.

Проскуряков А. Управление человеческими ресурсами в системе финансового оздоровления организаций-должников // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера.- Вып.4.Т.6.-Казань, 2001.- С.57-61.

2002

Бикмуллин Р. Под девизом взаимодействия и сотрудничества // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 5.Т.7. - Казань, 2002. -С.412-413.

Бикмуллин Р. Финансовое оздоровление пошло по «городам и весям» // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 5. Т.7. -Казань, 2002. - С.414-417.

Галеев А. К вопросу о «справедливой» арендной ставке // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5.Т.7. -Казань, 2002. - С.195-203.

Гируцкий А. Сервейинг: коммерческий аспект // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5. Т.7. - Казань, 2002. - С.183-190.

Жилкин И. Сервейинг как механизм вовлечения в хозяйственный оборот неэффективно используемой недвижимости // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5. Т.7. - Казань, 2002. - С.18-23.
Жилкин И. Управление недвижимостью – задача профессионалов // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5. Т.7. - Казань, 2002. - С.459-462.
Ибрагимов Н. Сервейинг: теория и жизнь // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5. Т.7. - Казань, 2002. - С.160-179.
Каришева Т. Арендаторов надо любить // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5. Т.7. - Казань, 2002. - С.180-182.
Кириллович Г. Антикризисное управление в республике вышло на новый уровень // Время и деньги. – 2002.- 11 декабря
Кириллович Г. Арбитражный управляющий больше не будет «котом в мешке» // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5. Т.7. -Казань, 2002. - С. 427-429.
Кириллович Г. Россия оценили ПАИ // Время и деньги.– 2002. - 3 октября
Кириллович Г. Сервейинг завоевывает позиции // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 5. Т.7. -Казань, 2002. – С. 483.
Кириллович Г. «Формула финансового здоровья» - формула успеха // Время и деньги.-2002.- 17 сентября
Ксенофонтова И. Возрождение к жизни заводских площадей // Республика Татарстан.-2002.-10 декабря
Пахомова В. Семин возглавил «бригаду скорой помощи» // Вечерняя Казань.- 2002.- 12 декабря
Профессиональное управление коммерческой недвижимостью: концептуальные основы, механизмы функционирования // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5. Т.7. -Казань, 2002. - С.24-123.
Сайганова С. Как готовят экономистов-рыночников // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 5. Т.7. - Казань, 2002. - С.425-426.
Сёмин А. «Бояться нужно не нас, а бестолкового менеджмента»: [«Прямая связь» с председателем Комитета РТ по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению] / подгот. Е.Таран // Республика Татарстан. – 2002. – 14 марта. – С. 6, 11.
Сёмин А. Программа возрождения недвижимости: [Алексей Сёмин – председатель Комитета РТ по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению] // Комсомольская правда. – 2002. – 12 ноября. – С. 15.
Сёмин А. Триада возрождения недвижимости: комментарии председателя Комитета РТ по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению // Время и деньги. – 2002. – 18 апреля
Сёмин А. Сервейинг как фактор финансового оздоровления организаций-должников
// Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 5. Т.7. - Казань, 2002. - С.8-17.
Сёмин А. Шаги сервейинга // Республика Татарстан. – 2002. – 22 ноября – С. 3.
Соколов А. На столичной выставке ПАИ оценили // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5. Т.7. - Казань, 2002. - С. 482-483.
Сулейманов Д. Маркетинг: стратегии, планы, возможности // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5. Т.7. - Казань, 2002.- С. 124-136.
Шагиахметов И. Земельный вопрос // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5. Т.7. - Казань, 2002. -С.157-158.
Шигапов А. Правовой аспект доверительного управления // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5. Т.7. -Казань, 2002. - С.137-145.
Ягудин М. Бюджетирование – инструмент финансового управления недвижимостью // Формула финансового здоровья. Сервейинг. Библиотека кризис-менеджера. Вып.5. Т.7. - Казань, 2002. -С.146-155.

2003

Галеев А. Опыт организации маркетинговых исследований на рынке коммерческой недвижимости // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. -Казань, 2003. -С. 266-274.
Гиззатуллин А. ПАИ на лаврах почивать не собирается // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. - Казань, 2003. -С.215-222.
Димухамедов Р. Информационные системы в управлении недвижимостью // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. - Казань, 2003. -С.281-288.
Жилкин И. Стандарты как основа профессионального управления недвижимостью // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. - Казань, 2003. -С.242-250.
Жилкин И. Стандарты профессионализма // Формула финансового здоровья. Стандарты управления недвижимостью. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 6. Т.8. - Казань, 2003. - С.9-12.
Загрутдинов Р. Кризис-менеджер и его команда // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. - Казань, 2003. - С.151-154.
Загрутдинов Р. Практика применения принципов сервейинга при реструктуризации предприятий // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. - Казань, 2003. -С.257-262.
Казань дает уроки антикризисного управления // Коммерсантъ.-2003.- 4 сентября
Каримов М. Проект развития городской территории Салмачи // Формула финансового
здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. -Казань, 2003. - С.294-297.
Кириллович Г. Второе дыхание Салмачей // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. - Казань, 2003.- С.212-217.
Кириллович Г. Кадры по-прежнему решают все // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. - Казань, 2003. - С.353-355.
Кириллович Г. Руководители ПАИ побывали на американских курсах // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10.- Казань, 2003. -С.397-398.
Минниханов Р. Система антикризисного управления продолжает развитие // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7.Т.10. - Казань, 2003. - С.8-11.
Моренко И., Салахатдинова Л. Банкротство в дискурсе мнений работников предприятий // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. - Казань, 2003. - С.314-334.
Московцева О. Для самых продвинутых // Время и деньги. – 2003.- 7 августа
Некоммерческое партнерство «Поволжский антикризисный институт» // Формула финансового здоровья. Стандарты управления недвижимостью. Библиотека кризис-менеджера. Вып. 6. Т.8. - Казань, 2003. - С.15-18.
Опубликован рейтинг консалтинговых компаний // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. - Казань, 2003. - С.380-381.
Проскуряков А. Все по-прежнему решают кадры // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. - Казань, 2003. - С.431-432.
Работать в команде или воевать одному? Арбитражные управляющие объединяются. Государству отводится роль наблюдателя // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. - Казань, 2003. - С.470-474.
Россия изучает разработку ПАИ // Время и деньги. – 2003.- 1 июля
Россия оценила ПАИ // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. - Казань, 2003. - С.392-393.
Сабирова Л. Роберт Хайруллин: «Все свободное время я посвящаю работе» // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7.Т.10. - Казань, 2003. -С.219-221.

Семенов Е. «Три удара»: стук молотка слышен в Москве // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т.10. - Казань, 2003. - С.339-341.
Сёмин А. Антикризисное управление: иного не дано // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7.Т.10. - Казань, 2003. - С.12-27.
Сёмин А. Банкротство сродни хирургическому вмешательству. Но порой без него не обойтись... // Время и деньги. – 2003. - 22 июля
Сёмин А. На новом витке развития: [антикризисное управление] // Время и деньги. – 2003. – 17 апр.
Сосновская Е. Организация деятельности в области арендных операций // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7.Т.10. - Казань, 2003. -С.298-312.
Хайруллин Р. В ритме времени // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7.Т.10. - Казань, 2003. - С.28-32.
Хайруллин Р. За проступки ГУПов будет отвечать бюджет // Время и деньги. - 2003.- 13 февраля
Хайруллин Р. Предотвратить и исправить // Время и деньги. - 2003. - 20 марта
Чеснокова Е. Союз двоих: Выдвиженец Семина пробился // Известия. - 2003. - 27 июня
Ялуков А. Поиск инвесторов: сложно, но необходимо // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 7. Т. 10. - Казань, 2003. - С.341-343.

2004

Галеев А. Сервейинг как фактор финансового оздоровления организаций-должников // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т. 11-12. -Казань, 2004. -С. 76-78.
Гиззатуллин А. Об инфраструктуре антикризисного управления // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.11-12. - Казань, 2004. -С. 47-59.
Инвесторов будут привлекать сервейингом территорий // Время и деньги.-2004.-29 апреля
Моренко И., Салахатдинова Л. Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих Республики Татарстан»: период становления в мнениях арбитражных управляющих // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.11-12. - Казань, 2004. - С.114-141.
Мухаметзянов Э. Механизмы рейтинговой оценки в системе антикризисного управления // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.11-12. - Казань, 2004. - С.89-90.
Проскуряков А. Управление человеческими ресурсами в процессе антикризисных преобразований // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.11-12. - Казань, 2004. -С.72-75.
Рейтинг арбитражных управляющих на 1 октября 2003 года // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.11-12. - Казань, 2004. - С.354.
Россия изучает разработку ПАИ // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.11-12. - Казань, 2004. - С.168-170.

2005

Баррэ К.: «У нас много общего!» // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.13. - Казань, 2005. - С.265.
Вафин А. Рейтинговое агентство ПАИ: идея, методика, продвижение // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.13.-Казань, 2005. - С.58-66.
Кириллович Г. ПАИ снова лидер // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.13. - Казань, 2005. - С. 271.
Мухаметзянов Э. Рейтинг арбитражных управляющих на 1 октября 2004 года // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып.8. Т.13. - Казань, 2005. - С.156-157.
ПАИ вошел в 50 лучших консалтинговых компаний России, а также занял 1-е место в Татарстане и ПФО // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.13. - Казань, 2005. - С.268.
Поволжский антикризисный институт подтвердил статус крупнейшей консалтинговой фирмы Республики Татарстан и Приволжского федерального округа // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.13. - Казань, 2005. -С.211.
Сабирова Л. Опыт антикризисного управления РТ заинтересовал экспертов ТАСИС // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.13. - Казань, 2005. - С.259-260.
Сабирова Л. Опыт татарстанских антикризисных органов будет применяться в регионах России // Формула финансового здоровья: Библиотека кризис-менеджера. Вып. 8. Т.13. -Казань, 2005. - С.168-169.

2008

Алексей Сёмин «Нельзя сбрасывать права и ответственность на неподготовленные плечи» // Время и деньги. – 2008.- 12 января
Загрутдинов Р. Новое время – новые задачи // Время и деньги. - 2008. - 3 июля
Масгутова Л. Зрелость молодости: Поволжскому антикризисному институту 5 лет // Время и деньги.-2008.- 27 февраля

2010

Татарстан: регион перспективного ленд-девелопмента // Недвижимость. - 2010. - 19 августа

2011

Алексей Сёмин // Forbes. – 2011. - 14 апреля
Алексей Сёмин: «В недвижимости надо быть консерватором» // Ведомости. - 2011. - 9 марта
Алексей Сёмин: «Да, мы ликвидировали огромное число предприятий...» // Бизнес Online. – 2011. - 4 июля
Алексей Сёмин, ASG: Миллиардер-рантье из Казани // Финанс. – 2011. - 1 июля
Алексей Сёмин: «Почему-то по умолчанию считается, что чиновнику всегда проще заниматься бизнесом» // Время и деньги. – 2011. - 18 декабря
Алексей Сёмин: Собиратель ценностей // Деловой квартал. - 2011.- 19 ноября
В дар Фонду «Возрождение» передана коллекция мебели и живописи XIX века // Рамблер. - 2011.- 30 июня
В Казани строят первый доходный дом // Regnum. - 2011. - 13 декабря
В Татарстане появится виртуальный Музей частных коллекций // Газета. - 2011. - 30 мая
В январе на рынке загородного жилья продолжился выход новых поселков // Svdevelopment.Com. - 2011. -14 февраля
Гараева Ю. Большая Казань Сёмина: [владелец инвест-группы ASG А. Сёмин передал Казани 300 га земель в Высокогорском районе РТ для многодетных семей и пообещал вложить 5 млрд руб. в исторический центр города] // Ведомости. – 2011. – 17 февр. – С. 6.
Казанцев В. ТНВ назначило Алексея Семина крайним по центру Казани // Бизнес Online. – 2011. - 20 сентября
Компания Blacwood подготовила обзор рынка недвижимости за январь 2011 года // Irn.Ru. -2011. - 14 февраля
Минвалеев А. Группа ASG: «Угроза сноса на Московской – это пример «бархатного саботажа» чиновников» // Бизнес Online. – 2011. - 25 октября
Рустам Минниханов посетил Выставочный центр Международного института антиквариата ASG // Татар-Информ. -2011. -26 июля
Сёмин А. Инвестировать в культуру интереснее, чем покупать самую длинную яхту: [Беседа с председателем Совета директоров инвестиционной группы компаний ASG] // Коммерсантъ. – 2011. – 27 апреля. – С. 16-17.
Хайруллин Р.: «Аварийные дома посчитали по всей России» // Irn.Ru. - 2011. - 20 сентября



ПЕЙЗАЖ С ПАСТУХАМИ (ФРАГМЕНТ)

Дюге, Гаспар
1669 – 1671 годы
Холст, масло. 49,5×65 см
БСИИ ASG, инв. № 04-1303

2012

ASG для реконструкции в Казани передали еще один исторический особняк - на ул. Пушкина, 38 // Бизнес Online. – 2012. – 26 марта

ASG передано еще одно старинное здание для реконструкции // Официальный портал мэрии Казани. - 2012. - 4 октября

ASG подводит итоги 300 дней государственно-частного партнерства // mincult.tatarstan.ru. - 2012. - 29 ноября

ASG представит отреставрированную мебель XVIII – XIX вв. // Министерство культуры Республики Татарстан. - 2012. - 19 июля

Абдуллина Л. При реставрации здания в Казани найдены редкие монеты 18 века // Татар-Информ. -2012. -20 ноября

Алексей Сёмин: «Мы пошли на неэквивалентный обмен» // https://asg-invest.ru. - 2012. - 21 февраля

Арямнова В. «Перезагрузка» старой Казани» // Республика Татарстан. - 2012. - 18 сентября

Бектелиева А. В подвале дома в Казани рабочие обнаружили монеты царской чеканки XVIII века // Коммерсантъ. Волга-Урал. - 2012. - 21 августа.

Бизнес, власть, общество в программах сохранения культурно-исторического наследия России // Бизнес Online. - 2012. - 11, 19 октября

Бизнес-центр «MEGGA PARK» занимает 2-ое место в топ-15 бизнес-центров Казани // Деловой квартал. - 2012. - 24 августа

В номерах старинной гостиницы, где жил Тукай, появится антикварная мебель // Prokazan.ru. - 2012. - 11 декабря

В центре Казани откроется уникальный торгово-офисный центр // Tatpressa.Ru. -2012. -20 сентября

Валеев А. Знакомьтесь: Алексей Сёмин, олигарх! // РуПолитика. -2012. - 25 февраля

Вильданова Э. Рынок замер в ожидании 30 тыс. кв. метров площадей в исторических зданиях Алексея Сёмина // Бизнес Online. -2012. - 18 декабря

Восполняя потери прошлого // Бизнес Online. -2012. - 19 ноября

Государственно-частное партнерство - будущее российской культуры // Бизнес Online. -2012. - 4 октября

Группе ASG доверили еще 7 зданий // Деловой квартал. -2012. - 16 августа

Завалишина Т. Алексей Сёмин: «Бедные терпят богатых в той степени, в которой богатые платят за то, чтобы не было революции» // Бизнес Online. -2012. -28 августа

Завалишина Т. Алексей Сёмин: «За что наказывать зеленодольцев, оставляя их в Богом забытом уголке?» // Бизнес Online. -2012. -29 августа

Завалишина Т. «Чтобы вести переговоры в стиле Сёмина, нужно потратить лет 20...» // Бизнес Online. -2012. -31 августа

Завалишина Т. «Я – продукт той системы, которую создал Шаймиев» // Бизнес Online. -2012. -30 августа

Иванова К. В доме на К. Маркса реставраторы обнаружили заваленные землей подвалы // Татар-Информ. -2012. - 5 октября

Иванычева О. Путешествие в прошлое с видом на будущее // Казанские Ведомости. -2012. -18 сентября

Ильсур Метшин и Алексей Сёмин провели обход зданий, которые ASG Group реставрирует в центре Казани // Бизнес Online. -2012. - 7 августа

История К. Маркса, 11. Часть 2. Реставрация // Бизнес Online. -2012. - 30 июля

История К.Маркса,11. Часть 1. Два века дома Урванцевых // Бизнес Online. -2012. - 19 июля

Как менялась «Жемчужина города» // Бизнес Online. -2012. - 9 октября

Каттаргин Д., Минвалеев А., Вильданова Э. «Сёмину пришлось все-таки поделиться землей» // Бизнес Online. – 2012. - 17 февраля

Клад нашли строители на объекте в историческом центре Казани // Деловой квартал. -2012. - 20 ноября

Компания ASG начала реконструкцию 11 исторических зданий // Комсомольская правда. -2012. - 22 февраля

Короли недвижимости // Forbes. – 2012. - 3 февраля

Круговорот миллиардеров // Forbes. – 2012. - 3 мая

Латыпов Т. Исторический центр Казани: Сёмин наше все? // Бизнес Online. – 2012. - 20 июля

Любимова О. Алексей Сёмин рассказал о строительстве в центре Казани и земле для многодетных семей. Эксклюзивно для «АиФ-Казань» // АиФ Казань. -2012. -14 мая

Магазин и кофейня выселены судом из исторического памятника // Городской портал. -2012. -18 октября

Мазитова Д. Общекультурная функция миллиардера Сёмина // KazanWeekEnd. -2012. -10 февраля

Медный клад. В аварийном доме в Казани нашли монеты XVIII века // Smartnews. -2012. -22 ноября

Международный институт антиквариата ASG вошел в Ассоциацию музейных работников // Музеи России. -2012. -22 октября

Международный институт антиквариата ASG проводит тур по Франции // Деловой квартал. -2012. -26 марта

Минвалеев А. Алексей Сёмин распродает половину своей империи» // Бизнес Online. – 2012. - 16 января

Минвалеев А. Алексей Сёмин: «Свой первый миллион долларов я заработал на акциях «Газпрома» // Бизнес Online. – 2012. - 6 августа

Минвалеев А. У Сёмина начали изымать земли? // Бизнес Online. – 2012. - 17 января

Орешина О. Битва за Казань. Историческую // Pullse. – 2012. - 10 октября

Под кучей мусора. В центре Казани нашли тайное подземелье позапрошлого века // Smartnews. -2012. -14 октября

Преданья старины // Строймаркет Татарстан. -2012. - № 1. - С.10-11.

Работы продолжатся и зимой // Бизнес Online. – 2012. - 13 ноября

Разрушены и забыты. Культурное наследие страны // 74.ru. - 2012. - 20 ноября

Реставраторы ASG подготовили объекты исторического центра к зимнему сезону.

Реставрация объектов в историческом центре, переданных ASG, идет по плану // Официальный портал мэрии Казани. - 2012. - 3 августа

Реставрация Пушкина, 38. Продолжение // Бизнес Online. – 2012. -12 октября

Руководителей республиканских СМИ отправили в пресс-тур по исторической Казани // Татар-Информ. - 2012. - 14 сентября

Сафина А. Алексей Сёмин- инвестор –инноватор // Republique. - 2012. - № 3

Сёмин А.: «Первые этажи восстановленных зданий будут ориентированы на туристов» // Деловой квартал. - 2012. - 8 августа

Сёмин вошел в тридцатку крупнейших лендлордов России» // Время и деньги. – 2012. - 31 января

Синицын В.О. Красавец-дом Сергея Землянова. О судьбе которого после октября семнадцатого архивы молчат // Казань. - 2012. - № 8.

Срок окупаемости исторической недвижимости в Казани – 20-25 лет // Деловой квартал. - 2012. - № 20. - С.14.

Усадьбы Бурнаевых и Юнусовых будут воссозданы в оригинальном варианте // kzn.ru. -2012. -29 ноября

Фадеева Е., Илларионова Л. Светлана Персова: «У минкульта РТ очень много претензий к компании ASG» // Бизнес Online. – 2012. - 22 мая

Фрумкин К. Сингапур на Волге // Ko.ru. -2012. -15 октября

Харитонова Е. Заменит ли «Бизнес-град» Колхозный рынок? // Вся Недвижимость. - №48 (378). – 2012. - 6-12 декабря

Центр Казани спасут от «вымирания» в вечернее время // Вся недвижимость. -2012. - № 36. -С.56-57.

Чичерова Л. Застройщики скептически оценивают перспективу строить арендное жилье // Ведомости. Недвижимость. – 2012. - 29 ноября

Шагулин А. Метаморфозы Алексея Сёмина // Бизнес Online. – 2012. - 18 февраля

Шамгунов А. Памятник эпохи раннего Сёмина // Вечерняя Казань. – 2012. - 8 февраля

Эксперты круглого стола: «Въезд в казанский центр ограничат!» // ProKazan.ru. -2012. -13 июня

Юдкевич М. «Сёмин подводит мэрию под памятник» // Вечерняя Казань. – 2012. - 5 сентября

2013

Абдуллина Л. Повернулись фасадом // Татар-Информ. - 2013. - 19 марта

Агеева Л. Алексей Сёмин: «Это наше лицо. Оно нам нравится!» // Казанские истории. – 2013. -31 мая

Агеева Л. Второй день рождения Международного института антиквариата // Казанские истории. – 2013. - 8 июня

Адмиралтейскую контору в Казани позолотили // Daily. -2013. -11 ноября

Алексей Сёмин вошел в общественный совет при Министерстве культуры РФ // Regnum. -2013. -26 февраля

Алексей Сёмин добавил «Миру искусств» бесплатное мобильное приложение // Бизнес Online. -2013. - 3 декабря

Алексей Сёмин обещал отреставрировать 26 исторических зданий до неузнаваемости // PRO Gorod. -2013. -3 июня

Алексей Сёмин увенчал короной и Зилантом будущий главный офис ASG в Казани // Бизнес Online. - 2013. - 7 октября

Алексей Сёмин: «Если бы не мы, то исторические здания развалились» // Prokazan.ru.-2013. -12 февраля

Алексей Сёмин: «Казанцы просто не узнают центр Казани после реставрации!» // Казань.24ru. - 2013. - 3 июня

Алексей Сёмин: «Блинами в отреставрированном особняке точно не получится торговать!» // Казань.24.ру. -2013. -5 июня

Алексей Сёмин: «В нашем проекте есть экономический расчёт» // Filister. -2013. -11 февраля

Алексей Сёмин: Вкладывать деньги в реставрацию должно быть престижно // Baltinfo.ru. - 2013. - 14 февраля

Арт в ромашках [Алексей Сёмин: «Проекты в области культуры могут быть в лучшем случае самоокупаемыми»] // Коммерсант. -2013. - № 23. - С.36

ASG вложит в реконструкцию исторического центра Казани 6 млрд рублей // РБК. Татарстан. -2013. -30 мая

ASG превратит особняк казанского дворянина в дом приемов // Казань-пресс. -2013. -17 сентября

ASG продолжит восстановление старинных зданий в историческом центре Казани // Tatre.Ru. -2013. -5 августа

Бизнес-итоги-2012. Часть 5-я // Бизнес Online. – 2013. - 6 января

В институте антиквариата ASG презентовали журнал «Мир искусств» // Вечерняя Казань. - 2013. - 4 апреля

В Казани в имении Банарцева откроется Дом приемов // Деловой квартал. - 2013. - 18 сентября

В Казани вышел в свет третий номер журнала «Мир искусств: Вестник МИА ASG // Музеи России. - 2013. - 25 сентября

В Казани напишут «Альтернативную историю» // Известия Татарстана. - 2013. - 22 апреля

В Казани отреставрировали 26 старинных зданий // Urbanus.ru. - 2013. - 2 июля

В Казани подведут итоги «Альтернативной истории» // Metro. - 2013. - 6 июня

В Казани решили открыть галерею частных коллекций // Аргументы недели Online. -2013. - 11 февраля

В Казани туристам разрешат гулять по крышам и жить в старинных домах-усадьбах // ProГород. - 2013. - 26 февраля

В Казани установили гигантского Зиланта // Metro. -2013. - 10 октября

В Казань доставлена картина фламандского живописца из Дома Рубенса в Антверпене // Интертат.ру. - 2013. - 6 декабря

В Казань перевезли полотно из дома Рубенса // Комсомольская правда. - 2013. - 8 декабря

В Казань привезли полотно из дома Рубенса // АиФ Казань. - 2013. - 6 декабря

В Международный институт антиквариата ASG доставили более 500 предметов искусства // Бизнес Online. - 2013. - 6 декабря

В Москве состоялось заседание попечительского совета Российского военно-исторического общества // Культура. РФ. - 2013. - 30 мая

В хранилище музея антиквариата собраны около 3 тысяч предметов старины // АиФ. -2013. - 10 июня

В центре Казани корону над штаб-квартирой ASG покрыли 24-каратным золотом // PRO Новости. - 2013. - 11 ноября

Второй этап реставрации 26 исторических зданий Казани планируется завершить к 2016 году // Официальный портал мэрии Казани. - 2013. - 2 августа

Выставка одного полотна» в институте антиквариата // Бизнес Online. - 2013. - 10 июня

Гнездо рода Урванцовых. - Казань. – 2013. - № 1.

Государство и бизнес обсудят проблемы сохранения исторического центра Казани // Казанские Ведомости. - 2013. - 11 февраля

Группа ASG уже вложила в исторический центр Казани 2,5 млрд. рублей из запланированных 5 млрд рублей // Бизнес Online. - 2013. - 30 мая

22 марта – День рождения Антониса ван Дейка [Увидеть в Казани работу мастерской Ван Дейка можно в Международном институте антиквариата ASG] // KazanWeek.ru. -2013. - 22 марта

Дмитрий Рогозин пригласил Алексея Сёмина в попечительский совет Российского военно-исторического общества, созданного Владимиром Путиным // Бизнес Online. -2013. - 20 мая

До 6 млрд рублей потратят на реставрацию зданий в Казани // Русская планета. - 2013. -31 мая

Дом приемов откроется в 2014 г. в отреставрированном особняке в Казани // Недвижимость. РИА Новости. - 2013. - 18 сентября

Журнал «Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата» – номер 2 // Казанские истории. – 2013. - 1 августа

Журнал «Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата» - номер 3 // Казанские истории. – 2013. - 25 сентября

Журнал «Мир искусств: Вестник МИА ASG» – уже второй номер // Казанские истории. - 2013. - 24 мая

За успехи Универсиады мэр Казани вручил награды топ-менеджменту «Корстона», «Ривьеры», ASG и других компаний // Бизнес Online. -2013. – 15 ноября

Завалишина Т. Алексей Сёмин: «Мы вернули Казани ее жемчужину, но никаких, даже моральных, стимулов двигаться дальше не ощутили...» // Бизнес Online. – 2013. - 28 октября

Завалишина Т. Алексей Сёмин: «Нашей национальной идеей могла бы стать идея казанской агломерации» // Бизнес Online. – 2013. - 29 октября

Здесь будет город-фасад. Мэрия Казани подвела итоги восстановления исторического центра // Коммерсантъ Волга-Урал. Казань. -2013. - 2 сентября

И. Метшин: «Нужно усовершенствовать федеральный закон в части льгот для инвесторов» // Мэрия Казани. - 2013. - 11 февраля

Илларионова Е., Вильданова Э. Индийская защита Алексея Сёмина // Бизнес Online. – 2013. - 23 октября

Инвестиции в культурные ценности // Твоя история. - 2013. - № 5. - 23 сентября

Интервью М. Яо о западноевропейской живописи и декоративно-прикладном искусстве XVI-XIX веков // Собака.ру. Казань. - 2013. - 25 апреля

К реставрации казанских памятников подключился французский архитектор // РБК Татарстан. - 2013. - 14 октября

Казанец сравнил старинный фотоаппарат с башней Сююмбике и - победил! [В МИА подвели итоги конкурса «Альтернативная история»] // Казань 24. - 2013. - 13 июня

Казани возвращают старый облик: как идет реставрация исторических памятников // Инказан.ру. - 2013. - 3 июня

Казанский инвестор в рекордные сроки отреставрировал 26 старинных зданий // Комсомольская правда. - 2013. - 2 июля

Казанский миллиардер Алексей Семин отреставрирует московскую усадьбу // РБК. – 2013. - 25 ноября

Казанский миллиардер восстановит историческую усадьбу в Подмосковье // Аргументы Недели-online. - 2013. - 31 мая

Казанский стиль // Огонек. - 2013. - №6. - С.46.

Казанцам бесплатно покажут сокровищницы антиквариата// Metro. - 2013. - 7 июня

Казанцев приглашают бесплатно посмотреть на антиквариат// Metro. - 2013. - 10 июня

Казанцы не узнают исторический центр после реконструкции // Tatcenter.ru. - 2013. - 31 мая
Казань посетил французский архитектор Сириль Ле Гри для обмена опытом в области реставрации исторических интерьеров // Бизнес Online. - 2013. - 11 октября
Как Алексея Сёмина поставили в пример бывшему губернатору Приморского края // Бизнес Online. - 2013. - 13 марта
Как бизнесмену оставить имя в истории // Казанские Ведомости. - 2013. - 12 февраля
Как Казань преобразилась за «500 дней»? // Комсомольская правда. 2013. - 4 июня
Как сохранить объекты культурного наследия? // Урбанус. Ру. - 2013. - 20 февраля
Каталог живописи лучших картин знаменитого коллекционера – уже в Казани! // Urpur.Ru. - 2013. - 26 июля
Катаргин Д. Алексей Сёмин: «В каждом из этих зданий можно было снимать фильмы ужасов...» // Бизнес Online. – 2013. - 20 сентября
Катаргин Д., Сергеев Е. Рустам Минниханов: «Долг каждого – исправить свои ошибки...» // Бизнес Online. – 2013. - 12 февраля
Катаргин Д., Минвалеев А., Маслова К., Вильданова Э. ВСМ Казань – Москва: Ленар Сафин предложил изымать земли экспресс-методом» // Бизнес Online. – 2013. - 5 ноября
Климова Л. Эффективный способ развития культуры – частная инициатива» // Казанские истории. – 2013. - 28 марта
Конференция «Государственно-частное партнерство как эффективный инструмент сохранения объектов культурного наследия России» // Art16.ru. - 2013. - 14 февраля
Корону на будущем главном офисе ASG в Казани покрыли 24-каратным золотом // Бизнес Online. - 2013. - 11 ноября
Маленькая крепость с большой историей // Komdom. - 2013. - № 4(19).– 27 февраля
Мамаева Т. Искусствовед Вадим Садков: «Появляться на крупных аукционах новичкам небезопасно» // Бизнес Online. – 2013. - 14 февраля
Миллиардер Алексей Сёмин приглашает на ночные прогулки по «европейской» Казани // PRO Gorod. - 2013. - 3 июня
Миллиардер на пенсии: Алексей Сёмин дал откровенное интервью // Prokazan. - 2013. - 10 апреля
Миллиардер Сёмин рассказал, какой клад нашел при реставрации старинных домов // PRO Бизнес. - 2013. - 28 октября
Миллиардер Сёмин: «Чтобы быть успешным, нужно научиться грамотно отдавать» // Prokazan.ru. - 2013. - 14 февраля
Минвалеев М., Ганеева Э., Вильданова Э.УФАС vs Алексей Семин: торги отменить, гектары оставить // Бизнес Online. – 2013. - 4 июля
Минниханов Р.: В РТ накоплен огромный опыт в вопросе сохранения объектов культурного наследия // Татар-Информ. - 2013. - 11 февраля
Миссия выполнима: 500 дней на возрождение улиц // Казань.24.ру. - 2013. - 2 июля
Михаил Яо [Музей, созданный из коллекций Алексея Сёмина, - непубличный. Мы хотим, чтобы сюда пришёл только тот, кто захотел прийти] // АиФ. - 2013. - 10 апреля
Мэр Казани поблагодарил компании, помогавшие реставрировать город // РБК. - 2013. -29 августа
На здании Адмиралтейской конторы в Казани восстановили корону Российской империи // Регнум. - 2013. - 8 октября
На конференции в Калининграде специалисты обсудили казанский опыт восстановления исторических зданий // Бизнес Online. - 2013. - 5 ноября
На Московском международном форуме по иностранным инвестициям рассказали о проекте реставрации в Казани инвестиционной группы компаний ASG // Бизнес Online. - 2013. - 28 октября
Назначение Олеси Балтусовой само по себе примечательно...// Бизнес Online. - 2013. - 19 февраля
Научный журнал «Мир искусств» запустил бесплатное мобильное приложение // Музеи России. - 2013. - 3 декабря
Незабытые капиталы Семина // Ведомости. - 2013. - 31 мая
Обнародована программа реконструкции исторического центра Казани // 116 kzn.ru. -2013. - 31 мая
Осипова И. Снести нельзя использовать // Эксперт. - 2013. - № 7.
Перспективные руины // Baltinfo.ru. - 2013. - 15 февраля
Погорелова Ю. Дворец со всеми неудобствами // Коммерсантъ. Деньги. - 2012. - № 5(862). - С.53-56.
Полотно из дома Рубенса прибыло в Казань // Kazanweek.ru. - 2013. - 6 декабря
Полотно из Дома Рубенса прибыло в Казань // Культура. РФ. - 2013. 9 декабря
Посетители Международного института антиквариата увидят «Распятие с донаторами» // Официальный портал мэрии Казани. - 2013. - 7 июня
Почему Алексею Сёмину интересно восстановление исторических зданий? // Татре.Ру. -2013. - 28 октября
Почувствуйте себя Индианой Джонсом и вскройте тайник 16-го века [приглашаем казанцев посетить один из самых необычных музеев города - Международный институт антиквариата] // PRO Gorod. - 2013. - 27 мая
Путешествие в прошлое с Международным институтом антиквариата // Казанские истории. - 2013. - 11 июня
Розанова А. Усадьбы Юнусовых и Бурнаевых вновь стали 2-этажными // Kzn.ru. - 2013. - 11 февраля
«Рояль в кустах» от Алексея Сёмина // Бизнес Online. – 2013. - 13 февраля
Рустам Минниханов обошел с ревизией исторические здания Казани // Бизнес Online. -2013. - 10 мая
Рустам Минниханов: «Долг каждого – исправить свои ошибки...» // Бизнес Online. -2013. - 11 февраля
Саакян К. Старинный французский замок Левевилль // Continent Expedition. - 2013. -май-июнь. - С.62-63.
Сегодня в Казани Алексей Сёмин проведет всероссийскую конференцию реставраторов // Бизнес Online. - 2013. - 11 февраля
Серова И. Памятники еще остались, теперь вся надежда на меценатов // Вечерняя Казань. - 2013. - 12 февраля
Сёмин вкладывает деньги в реставрацию // Skfonews.Ru. - 2013. - 3 июня
Сёмин ответил за 5 миллиардов // Daily. - 2013. - 31 мая
Смирнова И. И. Метшин: «Восстановление исторического центра – задача не на один год» // Kzn.ru. - 2013. - 11 февраля
Современные элиты и художественная культура // Музей. - 2013. - № 2
100 дней до Универсиады: что нужно успеть до июля-2013? // Бизнес Online. - 2013. - 28 марта
Субсидирование инвесторов даст шанс на возрождение памятников // Коттэдж.ру. -2013. - 15 февраля
Субсидирование инвесторов даст шанс на возрождение памятников // Арендатор.ру. -2013. - 15 февраля
Сумма инвестиций ASG в реконструкцию зданий исторического центра Казани выросла до 6 млрд // Деловой квартал. - 2013. - 31 мая
Сухорукова Н. Как офисные центры Алексея Сёмина попали под тяжелую руку Асгата Сафарова // Бизнес Online. – 2013. - 25 февраля
Топал Н. Золотые унитазы уступили место предметам искусства // Аргументы недели. -2013. - 11 февраля
Усадьбы Юнусовых и Бурнаевых вновь стали 2-этажными // Мэрия Казани. - 2013. - 11 февраля
«Homo legens: человек читающий» // Казанские истории. – 2013. - 26 мая
Ценители искусства увидят 400 лучших картин из коллекции известного бизнесмена Алексея Сёмина // Известия Татарстана. - 2013. - 24 июля
Частные инвесторы вложили в возрождение исторического центра Казани миллиарды рублей // Деловой квартал. - 2013. - 9 сентября
Чернобровкина Е. Алексей Сёмин: «Когда госкапитализм заполнит все сферы, это приведет к застою» // Бизнес Online. – 2013. - 15 ноября
Чтение в искусстве: Институт антиквариата представляет новую экспозицию // Daily. -2013. - 27 мая
Шагулин А. «Снос памятника архитектуры – это вообще не тема для дискуссий...» // Бизнес Online. – 2013. - 27 февраля
Шебалова Л. Исполком Казани vs Алексей Сёмин: кошки-мышки с олигархом из списка Forbes // Бизнес Online. – 2013. - 4 июня
Шебалова Л., Минвалеев А. «Груничев vs Семин: великая битва за

малую землю» // Бизнес Online». – 2013. - 24 мая
Шесть миллиардов рублей вложит ASG в реконструкцию зданий в исторической части столицы Татарстана // Kznrielt.ru. - 2013. - 31 мая
«Широта казанская» // Культура РФ. - 2013. -22 июля

2014

Агеева Л. Алексей Сёмин: «Все сели за игорный стол и бесплатно получили фишки» // Казанские истории. – 2014.- 3 марта
Агеева Л. Алексей Сёмин не вступает в бой, который можно проиграть. Часть 1 // Казанские истории. – 2014.- 22 февраля
Агеева Л. Алексей Сёмин: «Без элиты общество будут жить одним днем» // Казанские истории. – 2014.- 6 марта
Агеева Л. «Формула финансового здоровья» Алексея Сёмина // Казанские истории. – 2014.- 20 февраля
Алексей Сёмин разбил в Казани сквер близ объектов реставрации ASG // Бизнес Online. – 2014. – 1 июля
ASG завершает реставрацию дома Банарцева в Казани: лепнина, камин и антикварная мебель // Бизнес Online. – 2014. – 20 ноября
Бикбов А. Лицеприятный портрет // Татарстан.-2014.- октябрь
Билалов Р., Латыпов Т. Охота на лендлорда? // Бизнес Online. – 2014.- 5 мая
В Казани в Адмиралтейской конторе, реставрируемой группой ASG, появятся залы, посвященные российским императорам // Бизнес Online. – 2014. – 9 февраля
В Казани внешне может быть здание отреставрировано, но внутри... // Бизнес Online. – 2014. – 20 мая
В Казани восстановят усадебный быт // Kazan Week. – 2014. – 14 мая
В Казани миллиардер Сёмин восстановил интерьер сгоревшей усадьбы // Progorod. – 2014. – 22 мая
В Казани открылась выставка мультимиллиардера Алексея Сёмина // Аргументы и факты. Казань. – 2014. – 11 декабря
В Казанском Кремле создали «Зарисовки усадебного быта // KazanFirst. – 2014. – 11 декабря
В центре Казани из советских коммуналок воссоздали дворянский дом // ProKazan.ru. – 2014. – 20 ноября
Владимир Мединский подвел итоги первого года работы РВИО на заседании попечительского совета // Официальный портал Министерства культуры РФ. – 2014. – 17 апреля
Всего за полтора года реставраторы вернули старинную усадьбу к жизни. – Казанские истории. – 2014.- 11 июня
Выставка «Зарисовки усадебного быта» открывается в Казанском Кремле // Татар-информ. – 2014. – 8 декабря
Вышел в свет четвертый номер журнала «Мир искусств: вестник Международного института антиквариата ASG // Бизнес Online. – 2014. – 14 января
ИГК ASG и французских дизайнеров объединил Кольбер // Бизнес Online. – 2014. - 5 ноября
Инвестиционная группа компаний ASG подписала долгосрочный контракт с УК «Евромет Девелопмент» // Бизнес Online. – 2014. – 30 октября
Интерьеры старинных зданий Казани украшают лепниной по образцам XVIII века // Бизнес Online. – 2014. – 18 февраля
Казанские бизнесмены реанимируют старинные здания города // Деловой квартал. – 2014. – 15 июля
Казанский бизнесмен Алексей Сёмин стал меценатом года культуры // Бизнес Online. – 2014. – 26 декабря
Казанский бизнесмен Алексей Сёмин стал меценатом Года культуры. – Казанские истории. – 2014. - 25 декабря
Казанский миллиардер откроет залы пяти российских императоров // Известия Татарстана. – 2014. – 9 февраля
Катаргин Д. Как Рустам Минниханов зашел на «огонек» к Алексею Сёмину // Бизнес Online. – 2014. - 9 декабря
Латыпов Т. Дембич vs Семин: архитектурное фиаско в суде // Бизнес Online. – 2014. - 13 августа
Международный институт антиквариата ASG // ProKazan.ru. – 2014. – 27 октября
Минвалеев А., Вильданова Э. Исполком Казани объявляет большую распродажу. – Бизнес Online. – 2014.- 17 марта
На выставке «Зарисовки усадебного быта» представят будущий облик отреставрированных особняков в Казани и Московской области // KazanWeek. – 2014. – 3 декабря
Не было ни шиша, да вдруг – «Алтын» // Glazey.ru. – 2014. – 14 апреля
Президент Татарстана посетил мемориальные музеи Казани // Портал Правительства Республики Татарстан. – 2014. – 10 декабря
Разговоры с Минтимером Шаймиевым о политике и экскурсия в прошлое Евразии с Фатихом Сибагатуллиным // Бизнес Online. – 2014. – 9 февраля
Рентабельна ли реставрация исторических зданий? // Новости рынка недвижимости Самары. – 2014. – 20 мая
Рубль за квадратный метр для миллиардера Сёмина // Бизнес Online. – 2014. - 21 января
Рустам Минниханов осмотрел исторические здания в центре Казани // Казанские истории. – 2014. - 12 июня
Рустам Минниханов совершил очередную пешую прогулку по историческому центру столицы РТ // Официальный портал Правительства РТ. – 2014. – 7 июля
Сёмин богаче братьев Шаймиевых: Журнал Forbes опубликовал рейтинг 200 самых богатых бизнесменов России // Kazanfirst.-2014.-20 апреля
Сохранение художественно-исторической среды города как духовного фактора культуры» // Казанские истории. – 2014. - 19 ноября
Татарстанский бизнесмен номинирован на всероссийскую премию «Меценат Года культуры» // Бизнес Online. – 2014. – 23 декабря
«Тюнинг для деревни» с комментариями Алексея Сёмина // Ведомости. Как потратить. – 2014. – 11 июля
Уголок дворянской усадьбы в Казани. – Казанские истории. – 2014. - 20 мая
Шагулин А., Гавриленко А. Алексей Семин vs Артем Сидоров: минэкологии попросило прокуроров не вмешиваться» // Бизнес Online. – 2014.- 26 августа
Шагулин А., Маслова К. Алексей Семин «засветился» в глобальном рейтинге Forbes // Бизнес Online. – 2014.- 4 марта
Юхновская О. Алексей Сёмин подскажет, как стать богатым... // Tataram.ru. - 2014.- 7 февраля

2015

Афанасьев С. Исследование «Реального Времени»: кому принадлежит казанский рынок офисных площадей // Реальное Время. – 2015. - 17 сентября
ASG на II Международном съезде реставраторов // Бизнес Online. – 2015. – 18 сентября
ASG на форуме деловых женщин // ASG на форуме деловых женщин. – 2015. – 17 августа
ASG подарил театралам Казани экскурсионный маршрут // Бизнес Online. – 2015. – 24 августа
«Белая ворона» в гостях у МИА // Бизнес Online. – 2015. – 28 сентября
Бесплатная экскурсия. Пешком по театральной Казани // Вечерняя Казань. – 2015. – 18 августа
Бизнес-итоги-2014. Часть 3-я // Бизнес Online. – 2015. – 4 января
Большое собрание изящных искусств ASG в каталогах // Казанские истории. – 2015. - 29 декабря
В Казани работал II международный съезд реставраторов // Реальное Время. – 2015. - 18 сентября
В МИА ASG воссоздали покои императора Наполеона и демонстрируют посетителям уникальную online реставрацию шедевра итальянской живописи XVII века // Art 16.ru. – 2015. – 28 октября
Встраивание объектов культуры в общую инфраструктуру позволит заработать механизму государственно-частного партнёрства в полном объеме // Ульяновская правда. – 2015. – 12 сентября
Выставочный центр МИА вновь готов к приему гостей // Бизнес Online. – 2015. – 27 июля
«2279 предметов в каталоге – это одна из самых больших частных коллекций мебели в России» // Бизнес Online. – 2015. - 3 марта



НОЧНОЙ ПЕЙЗАЖ С ВОДОПАДОМ (ФРАГМЕНТ)

Роос, Йозеф Старший
XVIII век
Холст, масло. 98,5×124 см
БСИИ ASG, инв. № 04-1760

День мецената и благотворителя // РИА Новости. – 2015. – 13 апреля
Журналисты «UTV» оценили реставрацию дома Банарцева // Бизнес Online. – 2015. – 6 июля
За кулисами истории. Корреспондент «РГ» прогулялся по театральной Казани XVIII – XX веков // Российская газета. – 2015. – 10 сентября
Искусство мебели в новом каталоге Международного института антиквариата // Бизнес Online. – 2015. – 19 августа
Исторические здания ASG в юбилейном выпуске программы на UTV // Бизнес- Online. – 2015. – 2 октября
Казанцев приглашают на экскурсии, посвященные истории городского театра // Аргументы и факты. – 2015. – 18 августа
Казанцы побывали на Баумана в музее под открытым небом // Казанские Ведомости. – 2015. – 19 мая
Компания миллиардера Алексея Сёмина предложила построить под Казанью логистический комплекс // Реальное Время. – 2015. - 15 марта
Комплекс усадеб в Старо-Татарской слободе как машина времени // Казань. – 2015. – 16 сентября
Международному институту антиквариата предлагают сотрудничество музеи Подмосковья // Бизнес Online. – 2015. – 23 марта
Международный институт антиквариата ASG, принадлежащий миллиардеру Сёмину, завершает реставрацию первого памятника в центре Казани // KazanFirst. – 2015. – 12 августа
МИА начинает новый проект // Бизнес Online. – 2015. – 20 мая
МИА приглашает казанцев к созданию летописей // Бизнес Online. – 2015. – 30 июня
МИА – стажировочная площадка КФУ // Бизнес- Online. – 2015. – 7 октября
МИА сыграл элегию усадебного парка на «Книга-фесте – 2015» // Бизнес Online. – 2015. – 5 июня
Министерство культуры РФ подтвердило квалификацию архитекторов ASG // Бизнес Online. – 2015. – 5 ноября
Министр культуры Московской области Олег Рожнов посетил Выставочный центр ASG // Бизнес Online. – 2015. – 16 марта
«Наполеон всюду счастлив: личные покои императора в Сан-Мартино» // Реальное Время. – 2015. - 21 октября
Наполеон всюду счастлив // Эфир. – 2015. – 29 октября
О проекте государственно-частного партнерства по возрождению исторического центра Казани // Казань. – 2015. – 16 сентября
Объект ASG официально принят Министерством культуры Московской области // Бизнес Online. – 2015. – 17 ноября
Online реставрация итальянского шедевра XVII века // Казанские истории. – 2015. – 1 ноября
«Online реставрация» итальянского шедевра из собрания МИА ASG // Бизнес Online. – 2015. – 12 октября
Очередной выпуск журнала ASG «Мир искусств»: от тайн архитектуры до реставрации живописи // Бизнес Online. – 2015. – 19 октября
Придать первозданный вид // Вопрос-Ответ. – 2015. – 13 января
Рейтинг богатейших бизнесменов // Forbes. – 2015. - 3 мая
Реконструкция интерьеров резиденции Наполеона на основе БСИИ ASG // Бизнес Online. – 2015. – 29 октября
Серазетдинов Н. Казанские специалисты по антиквариату исправляют ошибки французских экспертов и разгадывают тайны картин XVI века // Prokazan.ru – 2015. - 9 января
Стенограмма круглого стола МКФ-2015, посвященного ГЧП в сфере культуры // Научная Россия. – 2015. – 19 октября

2016

Алексей Сёмин завершил реставрацию первого объекта культурного наследия ASG в Казани. – Бизнес Online. – 2016. - 15 июня
Алексей Сёмин – номинант Национальной премии «Культурное наследие» // Бизнес Online. – 2016. – 24 мая
Алексей Сёмин, Михаил Швыдкой, Вадим Садков в 14 номере «Мира искусств» // Бизнес Online. – 2016. – 12 июля
Аналог картины из собрания ASG продан Sotheby's за $125,000 // Бизнес Online. – 2016. – 8 фев
ASG выпустила путеводитель по своим объектам в Казани // Бизнес Online. – 2016. – 23 июля
ASG готовит к сдаче очередной объект культурного наследия в Казани // Бизнес Online. – 2016. – 29 июля
ASG завершила реставрацию объекта культурного наследия конца XVIII века // Бизнес Online. – 2016. – 20 июня
ASG на IV Съезде градозащитных организаций России // Бизнес Online. – 2016. – 27 апреля
ASG начинает новый этап восстановления объектов культурного наследия // Бизнес Online. – 2016. – 20 маяраля
В выставочном зале «Манзара» ИФМК КФУ открылись две выставки: «Красная линия» и «Милли бизәкләр» - «Национальные узоры» // КФУ. – 2016. – 16 ноября
В Институте антиквариата показали первое в мире кресло с подогревом // Kazanfirst.ru.- 2016. – 12 января
В Казани восстановлен «Дом архитектора Коринфского» // Хранители наследия. – 2016. – 17 июня
В Казани восстановлен Дом Банарцева // Хранители наследия. – 2016. – 5 июля
Директор Русского музея Владимир Гусев рассказал «Миру искусств» о «музейном буме» // Бизнес Online. – 2016. – 21 марта
Итоги первой пятилетки: восстановление объектов культурного наследия ASG в историческом центре Казани (2012-2016) // Бизнес Online. – 2016. – 11 июня
Кабмин РТ назвал варианты использования Адмиралтейской конторы, реставрируемой ASG Алексея Сёмина // Бизнес Online. – 2016. – 19 февраля
Картина из Большого собрания изящных искусств ASG атрибутирована в ГМИИ им. А.С. Пушкина // Бизнес Online. – 2016. – 11 мая
Кому принадлежит искусство?.. // КФУ. – 2016. – 3 октября
Матвеев М., Салихова Л. Сегодня невыгодно заниматься бизнесом в загородной недвижимости // Реальное Время. – 2016. - 14 июня
Международная научная конференция по сохранению художественно-исторической среды современного города организована КФУ и МИА // Бизнес Online. – 2016. – 17 ноября
Международная научно-практическая конференция «Сохранение художественно-исторической среды современного города как фактора культуры» // БезФормата.ru. – 2016. – 22 ноября
«Мир искусств» Online: история шедевров от Международного института антиквариата // Бизнес Online. – 2016. – 6 апреля
«Настольная книга инвестора» - ASG подготовила уже второе издание // Бизнес Online. – 2016. – 26 октября
Новая старая Казань – город-музей под открытым небом // Элита Татарстана. – 2016. – 16 мая
Образ города // Бизнес Online. – 2016. – 8 июля
Опыт ASG по восстановлению объектов культурного наследия обсужден на круглом столе в Эрмитаже // Бизнес Online. – 2016. – 12 апреля
Рабочая группа проинспектировала ход работ на объектах ASG // Бизнес Online. – 2016. – 5 августа
Степан Новиков: «В реставрацию ушёл, наверное, волею судьбы...» // Казанские истории. – 2016. - 11 февраля
Урожайное лето ASG // Бизнес Online. – 2016. – 7 сентября
Что нам стоит дом построить»: земельные секреты казанских застройщиков // Реальное Время. – 2016. - 18 июля
Экскурсия по историческому центру Казани // Art.16.ru – Культура и искусство в Татарстане. – 2016. – 25 мая
Экспонат на миллиард: как российские бизнесмены утоляют жажду прекрасного // Forbes. – 2016. – 29 февраля
Экспонаты МИА в объективе ТНВ // Бизнес Online. – 2016. – 11 января

2017

Алексей Сёмин присматривается к японским домам Iida Group для коттеджных поселков ASG // Бизнес Online. – 2017. – 12 июля
Алексей Сёмин. Рывок лендлорда // Бизнес Online. – 2017. – 14 августа
ASG Алексея Сёмина заявила, что восстановлению исторических зданий мешают соседи // Бизнес Online. – 2017. – 29 октября
ASG выходит на рынок недвижимости // Tatre.ru. – 2017. – 5 мая

ASG начинает второй этап восстановительных работ в двух исторических домах Старо-Татарской слободы // Бизнес Online. – 2017. – 8 июня
ASG объявила о старте второго этапа восстановительных работ в главном доме усадьбы Урванцовых в Казани // Бизнес Online. – 2017. – 27 мая
ASG передаст Казани треть земли в своих коттеджных поселках Алтан и Вознесение под социальную инфраструктуру // Бизнес Online. 2017. – 8 декабря
ASG планирует отреставрировать пять домов в центре Казани // Реальное Время. – 2017. – 5 мая
ASG презентовала туристический потенциал своих объектов комитету содействия развитию туризма города Казани // Бизнес Online. – 2017. – 13 февраля
ASG приступает к реставрации номеров Михайлова: стоимость работ превысит 200 миллионов рублей // Бизнес Online. – 2017. – 7 июля
Ахметгареев Р., Набиуллина Л. Пробуждение лендлордов: Сёмин вскрыл кубышку, Росреестр разбушевался, а покупателей нет // Бизнес Online. – 2017. – 26 июня
В Казани обсудили строительство дома УК «Капитал-Траст-Инвест» Алексея Сёмина на улице Калинина // Бизнес Online. – 2017. – 28 августа
В МИА отреставрирована картина итальянского мастера раннего барокко // Бизнес Online. – 2017. – 10 апреля
В «Ночь музеев» МИА расскажет о добродетелях // Бизнес Online. – 2017. – 18 мая
В ожидании новых постояльцев: как реставрируют гостиницу «Амур» // Реальное Время. – 2017. – 16 августа
В Приволжском районе построят новые школу и детский сад // Новости Казани. – 2017. – 8 декабря
Визит мэра Парижа Анн Идальго в Казань // Аргументы и факты. – 2017. – 17 февраля
Группа ASG приступила ко второму этапу реставрации дома купца Землянова, на очереди ещё 12 объектов // Бизнес Online. – 2017. – 24 августа
Группой компаний ASG начат второй этап реконструкции двух объектов в Старо-Татарской слободе // город Казань. – 2017. – 7 июня
200 млн за обновленный облик доходного дома // Бизнес Online. – 2017. – 7 июля
До конца года ASG Алексея Сёмина намерена завершить реставрацию 7 особняков в центре Казани // Бизнес Online. – 2017. – 5 мая
До конца 2017 года ASG планирует сдать в Казани еще 8 исторических объектов проекта «500 дней» // Татар-Информ. – 2017. – 5 мая
Дом приемов ASG открыли мэр Казани и мэр Парижа // Бизнес Online. – 2017. – 17 февраля
Дом С.А. Землянова. Рабочая встреча // Art.16.ru – Культура и искусство в Татарстане. – 2017. – 29 августа
Denkmal-2017. Послесловие // Хранители наследия. – 2017. – 14 ноября
«Для Алексея Сёмина в подмосковном загородном доме мы делали кабинет из карельской березы» // Реальное Время. – 2017. – 16 августа
«Земля у вас совсем дешевая»: как японские домостроители зашли в Татарстан // Бизнес Online. – 2017. – 22 ноября
Как возрождают гостиницу «Амур», где жил Габдулла Тукай: фоторепортаж // Бизнес Online. – 2017. – 16 августа
Как снять офис в Казани, особенно маленькой компании // Urbaninfo.ru. – 2017. – 13 декабря
Катаргин Д., Гавриленко А. Сёмин расправляет плечи: ASG доведет инвестиции в исторические особнячки до 6 миллиардов» // Бизнес Online. – 2017. - 5 мая
Компания ASG запустила второй этап реставрации усадьбы Урванцовых // Новости регионов России. – 2017. – 27 мая
«Казань – источник для размышлений»: кому Анн Идальго кричала «О-ла-ла»? // Бизнес Online. – 2017. – 17 февраля
Корякин О. Что осталось от номера Качалова: в Казани восстановят гостиницу, где жил знаменитый актер // Российская Газета: Неделя. – 2017. – 13 июля
Малютин А. Привет лендлордам: Татарстан задумал досрочную переоценку сельхозземель. – Реальное Время. – 2017. - 27 июля
Масаси Канэи: «В России думают: кирпичный или бетонный дом лучше деревянного, это ошибка» // Реальное Время. – 2017. – 20 ноября
МИА и КФУ начинают новый учебный год // Бизнес Online. – 2017. – 13 октября
МИА и управление культуры исполкома Казани обсудили направления сотрудничества // Бизнес Online. – 2017. – 17 января
Мусина А. В казанском доме купца Михайлова начали укреплять фундамент // Татар-Информ. – 2017. – 7 июля
Мэр Парижа: «У нас много проектов, мы уезжаем из Казани с большими планами» // БезФормата.ru. – 2017. – 16 февраля
Набиуллина Л. «Злоключения номеров Михайлова позади: Алексей Сёмин не пожалеет на них 200 млн рублей» // Бизнес Online. – 2017. - 10 июля
На объектах ASG идет генеральная уборка // Бизнес Online. – 2017. – 26 апреля
На реконструкцию Номеров Михайлова ASG потратит более 200 млн рублей // Реальное Время. – 2017. – 7 июля
На трех объектах ASG в Старо-Татарской слободе возобновились восстановительные работы // Бизнес Online. – 2017. – 16 августа
Номера Михайлова откроют с мемориальной комнатой актера Качалова // Реальное Время. – 2017. – 7 июля
Номера Михайлова: что скрывается за обновленным фасадом? // Реальное Время.-2017.-7 июля
Обеспечивая население арендным жильем, следует осторожно подходить к застройке огромных территорий // Story.Expert. – 2017. – 10 мая
Объект ASG стал примером сохранения ОКН на парламентских слушаниях // Бизнес Online. – 2017. – 3 июля
Пейзаж за 73 тысячи долларов // Бизнес Online. – 2017. – 6 декабря
Проект «Культурный дневник школьника» открыл гимназистам сокровищницу татарстанского миллиардера // БезФормата.ru. – 2017. – 15 декабря
Простота средств, сдержанность и вкус – все идеалы искусства старых мастеров в 16 номере Вестника Международного института антиквариата // Бизнес Online. – 2017. – 11 января
Razvitie профессиональных контактов Международного института антиквариата // Бизнес Online. – 2017. – 7 февраля
Реконструкция здания гостиницы «Амур» // Префектура «Старый город». – 2017. – 17 августа
Романова О. ASG возобновила реставрацию двух домов стоимостью 85 и 55 млн рублей в Старо-Татарской слободе // Татар-информ. – 2017. – 7 июня
Романова О. Компания ASG запустила второй этап реставрации усадьбы Урванцовых // Татар-Информ. – 2017. – 26 мая
Салмачинский капкан разжимается: как Игорь Куляжев договорился с Сёминым и Ко // Бизнес Online. – 2017. – 2 августа
Сёмин застроит Салмачи и Вознесенское японскими домами // Реальное Время. – 2017. – 13 июля
Скрябин И. Алексей Сёмин вдохновился «Амуром» и замахнулся на целый квартал // Бизнес Online. – 2017. – 17 августа
Скрябин И. Алексей Сёмин взялся за реставрацию «гнезда революции» в Старо-Татарской слободе // Бизнес Online. – 2017. - 24 августа
Татьяна Прокофьева: «Если не вынести газопровод, транспортная схема города может полететь» // Бизнес Online. – 2017. – 8 декабря
Татьяна Прокофьева: «Казань спокойно может разместить и 3 миллиона человек» // Бизнес Online. – 2017. – 5 декабря
Турцева Д. Алексей Сёмин заселит Старо-Татарскую слободу халяль-бизнесом. – Реальное Время. – 2017. - 8 июня
Турцева Д. Казань вернула себе расположение Алексея Сёмина: реставраторы вновь взялись за «дом-утюжок» на Галактионова // Реальное Время. – 2017. - 5 мая
У ASG профессиональный праздник // Бизнес Online. – 2017. – 18 апреля
Федорова Н. «Мы сами соскучились по Алексею Сёмину, но не известно, когда он вернется в Россию» // Реальное Время. – 2017. - 20 марта

Хроника второго этапа восстановления объектов культурного наследия ASG // Бизнес Online. – 2017. – 30 октября

«Чисто европейское искусство...»: Михаил Пиотровский дал интервью «Миру искусств» // Бизнес Online. – 2017. – 19 октября

Ширшова В. Алексей Сёмин запустит в тукаевскую гостиницу столичных отельеров? // Реальное Время. – 2017. - 16 августа

Ширшова В. Сёмин застроит Салмачи и Вознесенское японскими домами // Реальное Время. – 2017. - 13 июля

Экскурсия по Технопарку и территории Сколково на «Открытых инновациях» // Rnn Rusnanonet. – 2017. – 12 октября

Юхновская О. Доходная «матрёшка». Несколько жизней особняка купца Ажгихина // АиФ Татарстан. - 2017. - 17 мая

2018

ASG завершает газификацию поселка Каймары, на очереди новые проекты // Бизнес Online. - 2018. - 20 ноября

ASG завершила подготовку ОКН к эксплуатации в зимний период // Бизнес Online. -2018. - 8 ноября

ASG объявила о старте продаж участков под жилую застройку в поселке Каймары // Бизнес Online. - 2018. - 31 мая

ASG предложила правительству Подмосковья рассмотреть возможность приватизации усадеб // Интерфакс. - 2018. - 9 февраля

ASG приглашает девелоперов к совместной реализации проектов коттеджных поселков в черте Казани // Бизнес Online. - 2018. - 28 мая

ASG проводит День открытых дверей для профессионалов рынка недвижимости, собственников и инвесторов // Бизнес Online. - 2018. - 18 июня

«Бизнес Online» публикует табель о рангах генералов экономики Татарстана по итогам второго квартала 2018 года // Бизнес Online. - 2018. - 2 июля

В МИА атрибутирована картина одного из крупнейших художников Ломбардии XVII века // Бизнес Online. - 2018. - 27 августа

В поселке Каймары стартовали работы по газификации // Бизнес Online. - 2018. - 12 июля

В реставрационных мастерских Международного института антиквариата реставрирован поставец эпохи Ренессанса // Бизнес Online. - 2018. - 8 февраля

Вильданова Э., Катаргин Д. Ярмарка недвижимости: от «витрины» Сёмина на 3 миллиарда до штаб-квартиры Муратова // Бизнес Online. -2018. - 16 мая

ГК «ASG» начинает продажу участков под жилую застройку в поселке Новые Каипы с 1 сентября 2018г. // Бизнес Online. - 2018. - 3 сентября

Значительная часть территории будет передана для государственных нужд, в частности, для строительства развязки и дороги-дублера вдоль железной дороги // Татар-Информ. -2018. - 29 марта

Инвестиционная компания ASG выступила с инициативой о возможности приватизации памятников истории // Deadokey. - 2018. - 12 февраля

Картины художников, представленных в БСИИ ASG, стали самыми интересными лотами Christie's и Sotheby's // Бизнес Online. - 2018. - 19 февраля

Компания заявила о завершении реставрационных работ еще на трех объектах по соглашению «500 дней» // Татар-Информ. - 2018. - 28 сентября

Набиуллина Л. «Не на средний карман»: компания Алексея Сёмина презентовала риелторам сразу 9 особняков // Бизнес Online. - 2018. - 27 июня

Набиуллина Л. Особняки Семина. «Просто офисы делать скучно. Нужно, чтобы кипела жизнь!» // Бизнес Online. – 2018. - 28 сентября

От Комитета по охране наследия бизнес Казани ожидает качественного импульса в диалоге с властью // Татар-Информ. - 2018. - 28 июня

От маньеризма до маринистики: шедевры корпоративной коллекции ASG из реставрационных мастерских // Бизнес Online. - 2018. - 22 мая

От химии - к механике: МИА делится опытом реставрации // Бизнес Online. - 2018. - 30 июля

Почем пускают на постой бизнес Алексей Миронов, КАМАЗ, «Ак Барс Холдинг» и Алексей Сёмин? // Бизнес Online. - 2018. - 13 марта

Префект Старо-Татарской слободы о новых музеях и фестивалях, потенциале набережной Кабана и планах инвесторов во главе с Семиным // Бизнес Online. - 2018. -29 октября

Романова О. ASG завершает в Казани реставрацию дома усадьбы Урванцова и тайного советника Осокина // Татар-информ. - 2018. - 18 апреля

Романова О. В Казани сквер у Тихвинской церкви пополнился 30 кленами и рябинами // Татар-информ. - 2018. - 29 апреля

Романова О. Дворянские сани с подогревом из музея Казани попали в «Что? Где? Когда?» // Татар-Информ. - 2018. - 27 января

Романова О. Музей антиквариата переедет «под крыло» Казанского Кремля // Татар-Информ. - 2018. - 29 января

Романова О. Музей Тукая в Казани пополнился экспонатами из привечавшей в последние дни жизни поэта гостиницы // Татар-Информ. 2018. - 29 июня

Романова О. Незримые покровители Казани: вписанные в историю страны и мира образы // Татар-Информ. - 2018. - 13 февраля

Романова О. Путеводитель второклашки по местам Толстого в Казани победил в научной конференции // Татар-информ. - 2018. - 16 апреля

Романова О. Реставраторы Казани распознали комод Петра I в лоте с аукциона во Франции // Татар-Информ. - 2018. - 22 ноября

Серова И. Алексей Сёмин надеется отбить 100 млн на реставрацию Дома Ажгихина и других памятников дорогой арендой // Реальное время. – 2018. - 28 сентября

Серова И. Алексей Сёмин сдаст историю Казани, «не планируя на этом серьезно заработать» // Реальное Время. - 2018. - 26 июня

Серова И. Не нужен нам берег: Алексей Сёмин ищет кому отдать участок у Кабана // Реальное Время. - 2018. - 23 мая

Совместный проект казанской гимназии № 3 и МИА удостоен диплома XVI Рождественских чтений // Бизнес Online. - 2018. - 2 февраля

«Супермаркет Недвижимости» принял участие в 11-й выставке загородной недвижимости и частного домостроения // Бизнес Online. - 2018. - 16 октября

Уважение к истории — залог достойного будущего // Бизнес Online. - 2018. - 17 апреля

2019

Аренда исторических особняков ASG в центре Казани // Бизнес Online. - 2019. - 13 мая

ASG за полгода сдала в долгосрочную аренду уже второй ОКН // Бизнес Online. - 2019. -16 декабря

ASG завершает обновление ТЦ «Мегга Мебель» на Сибирском тракте // Бизнес Online. - 2019. - 31 октября

В Казанском кремле наградили лауреатов фестиваля «Архитектурное Наследие» // Союз архитекторов России. - 2019. - 27 мая

В объект культурного наследия, восстановленный ASG в формате государственно-частного партнерства, вернулась жизнь // Бизнес Online. - 2019. - 30 апреля

«В Санкт-Петербурге выверенные вывески, которые не нарушают облика города, а у нас...» // Бизнес Online.- 2019. - 16 октября

Восстановленные объекты ASG презентовали на первой в 2019 году коллегии Комитета охраны культурного наследия // Бизнес Online. - 2019. - 16 января

«Вывески, предметы охраны, согласование работ...»: ASG обозначила актуальные проблемы восстановления ОКН // Бизнес Online. - 2019. - 22 октября

Итоги 2018 // Бизнес Online.- 2019. -14 января

Итоги фестиваля «Архитектурное наследие 2019» подвели в Казани // Элита Татарстана. - 2019. - 27 мая

Капитал LIFE расширяет свое присутствие в Татарстане // Бизнес Online. - 2019. - 15 июля

Кирилов М., Лучников А. Соединить два ядра агломерации: реанимирует ли Афанасьев «Большой Зеленодольск»? // Бизнес Online. - 2019. - 9 декабря

«Мы живем в России, и у многих есть убеждение, что дом нужно

строить из камня» // Татар-Информ. - 2019. -11 февраля
«Поверить алгеброй гармонию...»: ОКН ASG обмерили красноярцы // Бизнес Online. - 2019. - 22 июля
Олеся Балтусова: «Ждем от инвесторов и критики, и претензий, и требований что-то сделать» // Бизнес Online. - 2019. - 4 марта
Романова О. В Казани здание мебельного ТЦ на Компрессорном изменит облик // Татар-Информ. - 2019. - 21 октября
Романова О. В Казани реставраторы намерены переименовать архитектурный памятник федерального значения // Татар-Информ. - 2019. - 26 июня
Романова О. Миллиардер Сёмин вдвое увеличит расходы на восстановление в Казани объектов наследия // Татар-Информ. - 2019. - 23 января
Саммит PRO Development: Казань достигла пика цен, на рынке царствует продавец, а банкиры уже готовы делить будущую прибыль застройщиков // Бизнес Online. - 2019. -17 апреля
Серова И. Восстановленный Дом Чекмарева-Каменева переименуют в честь генеральши Великопольской // Реальное Время. - 2019. - 26 июня
Собственник объекта в историческом центре — структуры Алексея Сёмина // Реальное Время. - 2019. -5 декабря
Стройка на периферии: «Болезненна тема дорог, а еще серьезнее проблема — с инженерной инфраструктурой» // Реальное Время. - 2019. - 16 апреля
Судьба 136 центровых га // Бизнес Online. - 2019. - 9 августа
Угаров А. Группа компаний ASG миллиардера Сёмина вложила 100 млн рублей в реставрацию памятников в Казани // Татар-Информ. - 2019. - 14 января
Что нам стоит дом построить? О чем шептались девелоперы, пока в высоких кабинетах обсуждалась концепция исторического центра Казани // События. - 2019. - 17 апреля

2020

Аксенов Е. «В Казани за компрессорным вырастет «Сёминград»? // Вечерняя Казань. – 2000. - 12 февраля
Антикризисное предложение доступно в трех поселках казанской агломерации: Новых Каипах, Каймарах и Новой Константиновке // Бизнес Online. – 2020. – 19 июня
ASG получила разрешение на работы в усадьбах Старо-Татарской слободы // Бизнес Online. - 2020. – 20 января
Ахмеров В. Алексей Сёмин пытается продать дом Апанаева на Тукая «в виде эксперимента» // Реальное Время. – 2020.- 23 января
Ваганова В. Татарстанская компания планирует реновацию территории у Компрессорного завода // Татар-Информ. – 2020. – 11 февраля
Васильев В. Александр Васильев посетил музей антиквариата в Казани // Татар-Информ. – 2020. – 16 октября
Выездная школа историка моды и ведущего ТВ-шоу «Модный приговор» Александра Васильева прошла в Казани // Татар-Информ События. – 2020. – 20 октября
«Главная драма России – у нас куча принцесс и ни одного принца!» // Бизнес Online. – 2020. – 17 октября
Готовящиеся к сдаче объекты ASG изучат архитекторы из Красноярска // Бизнес Online. – 2020. – 25 февраля
Егорова И. Сельская ипотека - мечта застройщиков пригорода // Kazan First. – 2020. – 25 марта
Единственные в России: музей Казани приобрел картины итальянского художника позднего Средневековья // События. – 2020. – 25 июня
«Застройщикам – земли с отсрочкой: коттеджный бум Казани поддержат не только ипотекой». – Бизнес Online. – 2020. - 16 марта
«Как застройщику сократить стоимость кредита в условиях использования эскроу-счетов» // Новости рынка недвижимости Республики Татарстан. – 2019. - 23 апреля
Кириллов А., Лучников А. Соединить два ядра агломерации: реанимирует ли Афанасьев «Большой Зеленодольск»? // Бизнес Online. – 2019.- 9 декабря
«Коллекция на Эрмитаж» - Александр Васильев оценил Большое собрание изящных искусств ASG // Бизнес Online. – 2020. – 22 октября
Краснокирпичный объект для красной линии: ASG готовит к сдаче ОКН федерального значения // Бизнес Online. – 2020. – 25 сентября
«Люди с деньгами ждут «сладких» предложений»: топ-30 коммерческой недвижимости на продажу // Бизнес Online. – 2020. – 28 мая
Набиева Л. Стройка на периферии: «Болезненна тема дорог, а еще серьезнее проблема — с инженерной инфраструктурой» // Реальное время. – 2019. - 16 апреля
Очередной том серии каталогов Большого собрания изящных искусств ASG выходит в свет // Бизнес Online. – 2020. – 15 декабря
Романова О. Музей Казани случайно стал первым в РФ владельцем картин итальянца Санте Перанда // Татар-Информ. – 2020. – 16 июня
Романова О. Первый прецедент в Казани: объекты культурного наследия переформатируют в апартаменты // Татар-Информ. – 2020. – 20 января
Романова О. Судья «Модного приговора» дал совет миллиардеру Сёмину избавиться от антиквариата // Татар-Информ. – 2020. – 16 октября
Серова И. Снести «устаревшие депрессивные объекты» ради жилых многоэтажек // Реальное Время. – 2020. – 11 февраля
Серова И.«Человейники» на Компрессорном: миллиардер Сёмин задумал реновацию промзоны в Казани. – Реальное время. – 2020. - 11 февраля
Скрябин И. «Без банка и переплат: на земли «коттеджного пояса» Казани дали беспроцентную рассрочку» // Бизнес Online. – 2020. - 19 июня
Скрябин И. Застройщикам – земли с отсрочкой: коттеджный бум Казани поддержат не только ипотекой // Бизнес Online. – 2020. – 16 марта
Скрябин И. Одноэтажный Татарстан: выполнить «план Путина – 2020» помогут 10 тысяч частных домиков? // Бизнес Online. – 2020. – 17 февраля
Скрябин И., Катаргин Д. Спасибо Хуснуллину и Сёмину: кто построит «Большой Зеленодольск» на 150 тысяч человек? // Бизнес Online. – 2020. – 14 октября
Скрябин И., Катаргин Д. «Спаситель нацпроекта»: Алексей Сёмин вводит в бой свой грандиозный земельный банк // Бизнес Online. – 2020. - 23 октября
«Точки роста для рынка недвижимости Татарстана» // Реальное Время. – 2019. - 23 апреля
Ширшова В., Панченко А. «Алексей Сёмин: «Наша цель — раскрыть земельную кубышку, которую ASG собирала 20 лет» // Реальное Время. – 2020.- 30 декабря
Ширшова В., Панченко А. «Федералы взвоют от нашей системы согласований!» — почему Казань стала городом 10 застройщиков // Реальное Время. – 2020. – 16 декабря
Явдолюк Н. Жизнь арендного бизнеса Казани после пандемии: убытки, новые реалии и стратегии развития // Бизнес Online. – 2020. – 29 сентября

2021

Алексей Сёмин прервал шестилетнее молчание: шесть ярких цитат из эксклюзивного интервью мультимиллиардера // Бизнес Online. – 2021. – 27 апреля
Артемьев А. «В Казани построят коттеджный поселок с 1700 жителями и... многоэтажками» // Реальное время. – 2021. - 15 января
ASG и «Манн, Черемных и Партнеры» обсудили стратегию ленд-девелопмента в казанской агломерации // Реальное Время. – 2021. – 16 февраля
Большая Казань: куда уезжают горожане и какие районы застраиваются быстрее всего // Татар-Информ. – 2021. – 6 июня
Большой Зеленодольск - яркий пример агломерационного подхода // press-release.ru. – 2021. – 25 июня
В ASG опровергли отсутствие социальной инфраструктуры на своих участках // Реальное Время. – 2021. – 19 апреля
В Казани обсудили аспекты комплексного развития территорий ASG // Реальное Время. - 2021. – 2 апреля
В Казани построят коттеджный поселок с 1700 жителями и... многоэ-

тажками // Реальное Время. – 2021. – 15 января
В Международном институте антиквариата ASG завершена реставрация картины итальянского мастера XVII века на редкий библейский сюжет // Бизнес Online. – 2021. - 1 февраля
Власти Татарстана нашли первые 500 млн рублей на новую вылетную магистраль, которая обеспечит городу жилищный бум // Бизнес Online. – 2021. – 18 января
Заботина А. Каким будет новый район Казани «Яблоневые сады» размером с Азино. – Реальное время. – 2021. - 2 июня
Заботина А. Сдуют ли архивную пыль с проекта «Большой Зеленодольск»? // Реальное время. – 2021. - 23 июля
Иванова М. Как «Яблоневые сады» решат проблему всего юго-востока Казани // Реальное время. – 2021. - 9 июня
Катаргин Д., Галямов Р. Алексей Сёмин: «Впервые я начал верить в какие-то высшие силы...» // Бизнес Online. – 2021. - 4 мая
Катаргин Д., Галямов Р. Алексей Сёмин: «Время, когда нужно разбить кубышку, настало!» // Бизнес Online. – 2021. - 27 апреля
«Концепцию развития Казанской агломерации презентовали федеральным застройщикам в Санкт-Петербурге» // Реальное время. – 2021. - 23 апреля
Крупнейший девелопер России с продажами в треть триллиона даст «мастер-класс» на Мамадышском тракте // Бизнес Online. – 2021. – 21 января
«Манн, Черемных и Партнеры» посоветовали при продаже земель Алексея Сёмина думать и о создании рабочих мест // Бизнес Online. – 2021. – 16 февраля
Министр сельского хозяйства Татарстана о том, куда тратится 15 млрд рублей господдержки, тотальной чипизации и землях лендлордов // Бизнес Online. – 2021. – 13 января
«Младшее поколение будет платить ипотеку еще лет 20 после старших родственников» // Бизнес Online. – 2021. – 2 апреля
Мнение эксперта: Как льготная ипотека повлияет на стоимость жилья // Бизнес Ключ. – 2021. – 17 июня
Мурзина А. В Казани построят «Яблоневые сады» - огромный микрорайон // АиФ Казань. – 2021. – 2 июня
Опыт выживания татарстанских предпринимателей в пандемию // Реальное Время. – 2021. – 4 января
Пересказ: интервью миллиардера Алексея Сёмина в трех абзацах // Татар-Информ. – 2021. – 27 апреля
Романова О. «Ночь в музее» в Казани // Татар-Информ. – 2021. – 15 мая
Сдержать резкий рост цен на жилье в Казани может лишь развитие территорий // Реальное Время. – 2021. – 19 апреля
Серова И. Иван Черемных: «Так и будем наблюдать рост цен на жилье или пора искать решения?» // Реальное время. – 2021. - 5 апреля
Скрябин И., Катаргин Д. «Пляски девелоперов» у Вознесенского тракта: кто поживится на новой «точке роста» Казани». – Бизнес Online. – 2021. - 18 января
Скрябин И., Катаргин Д. «Покупатели смирились»: хватит ли Казани «соточки» за квадратный метр? // Бизнес Online. – 2021. – 14 июня
Скрябин И., Катаргин Д. Путин дал команду ФАС: Шафигуллин поищет, кто в Татарстане раздул цены на жилье» // Бизнес Online. – 2021.- 22 апреля
Скрябин И., Катаргин Д. «Час ПИК» в Казани: любимый застройщик Хуснуллина запустил коготок в земельный банк Семина» // Бизнес Online. – 2021. - 21 января
Топ-100 деловой элиты Татарстана // Бизнес Online. – 2021.- 5 июля
Топ-50 строителей Татарстана: наши в Москве, смена рулевого и новые имена // Бизнес Online. – 2021. - 9 августа
Что мешает закону о КРТ «развернуться» уже сегодня? Мнение от практиков - что нужно подтянуть // Бизнес-Ключ. – 2021. – 9 июня
Ширшова В. «Казань можно смело ставить на третье место в России по привлекательности для девелоперов» // Реальное время. – 2021. - 17 февраля
Ширшова В. Сдержать резкий рост цен на жилье в Казани может лишь развитие территорий // Реальное время. – 2021.- 19 апреля
Ширшова В., Новикова Т. Игорь Манн: «Практики ASG станут золотым стандартом для других лендлордов» // Реальное время. – 2021. - 24 февраля

2022

ASG invest о трендах комплексного развития территорий в 2022 году // Финансовая газета. – 2022, 23 января
В Казани с подачи миллиардера Семина появится новый индустриальный парк // Бизнес Online. – 2022, 21 января
Время покажет: как комплексно достичь разумного баланса между общественным и личными интересами // Строительная газета. – 2022, 1 марта
Кокунин М. Старинные интерьеры и навесы под торговлю: в Казани реставрируют дом братьев Юнусовых // Реальное Время. – 2022, 11 ноября
Компания миллиардера Сёмина восстановит Адмиралтейскую контору // Бизнес Online. – 2022, 24 сентября
Лебедев А. Сохранение памятников: уточняем приоритеты // Республика Татарстан. – 2022, 26 января
Научная элита Узбекистана посетила Дом приемов ASG // Бизнес Online. – 2022, 27 июня
Романова О. В Казани нашли шедевр 1600-х годов итальянца Ванни, писавшего для собора Петра в Ватикане // Татар – информ. – 2022, 7 января
Соколова Н. Рубенс гостит на Истре. В «Новый Иерусалим» привезли фламандскую живопись из российских музеев и частных собраний // Российская газета. – 2022, 12 декабря
Харитонова Т., Стряпчиева А. На востоке Казани появится более 17 тысяч рабочих мест — ASG invest проектирует новый индустриальный парк // Реальное Время. – 2022, 27 апреля

2023
Казань задает тренд: на «Казаныше» презентовали концепцию-эталон по развитию территорий // Реальное Время. – 2023, 7 декабря
Ключевой градостроительный резерв города открывается для застройщиков // Татар – информ. – 2023, 12 декабря
Проект массовой жилой застройки «Восточной дуги» Казани вошел в активную фазу // Бизнес Online. – 2023, 6 декабря
С начала года выставку «Под знаком Рубенса» в музее «Новый Иерусалим» посетили больше 73 тысяч человек // Истринские Вести. – 2023, 21 июля
Сохранение архитектурного наследия – задача номер один // РБК. – 2023, 14 октября
«Спасенная красота. Инвестиции во благо!»: в Казани презентовали эксклюзивное издание, посвященное восстановлению исторических зданий // Бизнес Online. – 2023, 14 октября
«У нас появляется свой Лувр»: Казань сделала заявку на вторую столицу частного коллекционирования? // Бизнес Online. – 2023, 26 мая
Харитонова Т. Вечные ценности шедевров мирового искусства будут воспевать в Казани // Реальное Время. – 2023, 9 марта

2024

Губаева Л. Деловой бранч «Реального времени»: «Первые десять лет ОКН — «черный лебедь». Потом — «белый слон»: Гости бранча «Реального времени» — об особенностях работы девелоперов с объектами культурного наследия и о том, как привлекать к этим объектам инвесторов // Реальное Время.- 2024, 10 июня
Петрова Е. Искусствовед Вадим Садков: «Это вклад в изучение мировой истории искусства» // Реальное Время. – 2024, 2 февраля
Сессия ИД «Коммерсантъ» на XV Международном экономическом форуме «Россия – Исламский мир: KazanForum 2024» «Инвестиции в коммерческую недвижимость» // Коммерсант. – 2024, 16 мая
Харитонова Т. «Новый год начался с красоты необыкновенной»: митрополит Кирилл посетил Музей частных коллекций в Доме приемов // Реальное Время. – 2024, 4 января
Юхновская О. Мэтр российского искусствоведения Вадим Садков согласился работать в Казани // Вечерняя Казань. – 2024, 2 февраля





ЛАТОНА И ЛИКИЙСКИЕ КРЕСТЬЯНЕ

Карраччи, Аннибале, последователь
XVII век
Холст, масло. 73×99 см
БСИИ ASG, инв. № 04-2100

ПРЕДМЕТНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ УКАЗАТЕЛЬ К СОДЕРЖАНИЮ

А

Агломерационное развитие территорий, правовой дискурс – **с. 406-412**

Агломерационный подход ASG, стратегия и практика – **с.90-93**

Агротуризм – **с. 302-305**

Ажгихина В.Л., усадьба – **с. 384-385**

Аки, проект – **с. 216-217**

Александрова, дом – **с. 334-335**

«Амур», гостиница – **с. 362-363**

Апанаева, дом – **с. 370**

Б

Банарцева, дом – **с. 328-329**

«Большая Казань»- 2050 – **с. 147**

«Большой Зеленодольск», проект – **с. 244-245**

Бурнаевых, усадьба – **с. 377-379**

В

Вертелевка, проект – **с. 208-209**

Вертелевка, производственно-логистический парк – **с. 274-275**

Верхнеуслонский район, перспективы развития – **с. 256-259**

Волжская тропа, туристический маршрут – **с. 297**

Восток, индустриальный парк, концепция – **с. 277**

Восточная дуга, проект – **с. 168-169**

Восточная дуга, развитие территорий – **с. 192-196**

Высокогорский район, перспективы развития – **с. 246-247**

Г

Галеева, усадьба – **с. 372**

Гильдия сервейеров Республики Татарстан – **с. 74**

Главный дом городской усадьбы Урванцовых – **с. 350-351**

Государственно-частное партнерство – **с. 100-101**

Д

Дворец изящных искусств ASG – **с. 320-326**

Дом приемов – **с. 331**

Доходный дом Иванова – **с. 358-359**

Ж

Жилой дом XIX века – **с. 360, с. 386-387**

З

«Забулачье», концепция развития – **с. 184- 187**

Зеленодольский район, перспективы развития – **с. 240-243**

Землянова, дом – **с. 364-365**

И

Изумрудная Долина, проект – **с. 214-215**

Ильинское, проект застройки – **с. 266**

Индустриальный парк, сущность, функции – **с. 292-293**

Институт пространственного планирования РТ - **с. 12-13**

Институт развития города - с. 23 -24

Исторические поселения Республики Татарстан – **с. 18-19**

К

Каипы, проект застройки – **с. 254-255**

Каймары, проект застройки – **с. 250**

«Контроль инвестиций Татарстана», информационная система – **с. 36-37**

Концепция развития земельных активов ASG в Казанской агломерации – **с. 104-106**

Л

Лаишевский район, перспективы развития – **с. 252-253**

М

Моркваши, проект застройки – **с. 261**

Музей частных коллекций ASG - **с. 336-345**

Н

Новая Чебакса (Эстачи), проект – **с. 248-249**

Новое Вознесение, Южный парк, проект – **с. 204-205**

Новое Вознесение-2, проект – **с. 206-207**

Новые Печищи, проект застройки – **с. 260**

Номера Михайлова – **с. 382-383**

О

Объекты культурного наследия, туристический потенциал – с. 311-312

П

Пестречинский район, перспективы развития – **с. 262-264**

Поддержка многодетных семей – **с. 98-99**

Президентская программа реконструкции и восстановления исторического центра Казани – **с. 102-103**

Промышленные парки РТ, история – **с. 288-289**

Р

РЕБУС 2023 – **с. 19-20**

Развитие территорий ASG в Казанской агломерации – **с.180-181**

Реновация промышленной застройки – **с. 66**

Рыбная Слобода, проект комплексной застройки – **с .267**

С

Сабитовой, дом – **с. 371**

«Самолет Страна», группа – **с. 237**

Самосырово, проект – **с. 200-201**

Северный парк, проект – **с. 210-211**

«Сервейинг как фактор финансового оздоровления организаций-должников», научная конференция – **с. 45**

Сервейинг, научная школа – **с. 70-71**

Сибирякова Г.Г., дом – **с. 381**

Смолиных В.Е. и В.Б., дом – **с. 356-357**

Субаевых, дом – **с. 366**

Т

Тихая Гавань, проект – с. 198-199

Туризм, виды проекты в Казанской агломерации – **с. 296-297**

Ф

Флигель усадьбы Даниловых – **с. 353**

Ч

Чебаксинское озеро, проект – **с. 212**

Чекмарева-Каменева, дом – **с. 348-349**

Ш

«Шакир-солдата», дом – **с. 368-369**

Шарова, дом – **с. 354-355**

Э

Экономическая эффективность проектов ASG в Казанской агломерации – **с.170-173**

Ю

Юнусовых, усадьба – **с. 374-376**

Я

Яблоневые сады, проект - **с. 202-203**

ASG INVEST
ГРУППА КОМПАНИЙ

Научно-просветительское издание

КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ:
СЕРВЕЙИНГ И СОХРАНЕНИЕ НАСЛЕДИЯ

Оригинал-макет подписан в печать 14.06.2024
Формат 60x90 1/8. Гарнитура Proxima Nova Condensed
Усл. печ. л. 61,5
Тираж 2000 экз. Заказ №241573
Книга отпечатана ООО «АПРЕСС»

ASG INVEST
ГРУППА КОМПАНИЙ

8 (843) 511-48-72
info@asg-invest.ru

asg-invest.ru

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
под многоквартирное строительство

mkd.m2-asg.ru

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПОРТАЛ

Мир искусств

8 (843) 203-93-32
info@int-ant.ru

int-ant.ru

ИНВЕСТИЦИИ ВО БЛАГО! РЕСТАВРАЦИЯ В ЦИФРАХ И ФАКТАХ

2

ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

7

ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ

12 млрд

ОБЩИЙ ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ В РЕСТАВРАЦИЮ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ КАЗАНИ, МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

26

ЗДАНИЙ РЕСТАВРИРУЕТ ASG В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЁРСТВА ПО ВОЗРОЖДЕНИЮ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА КАЗАНИ



Дворец изящных искусств ASG

15

ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

1

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ

2

ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3

ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ С ВОССТАНОВЛЕННЫМИ ИНТЕРЬЕРАМИ ПЕРИОДА ВОЗВЕДЕНИЯ АРХИТЕКТУРНОГО СООРУЖЕНИЯ: ДОМ БАНАРЦЕВА, УСАДЬБА АИГИНЫХ, ГУСЕВА ПОЛОСА

500

ДНЕЙ СРОК РЕАЛИЗАЦИИ ПЕРВОГО ЭТАПА МАСШТАБНОГО ПРОЕКТА ASG ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА КАЗАНИ

2

УСАДЬБЫ ОТРЕСТАВРИРОВАНЫ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЁРСТВА ПО ВОЗРОЖДЕНИЮ УСАДЕБ

35 тыс. м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ РЕСТАВРИРУЕМЫХ ASG ЗДАНИЙ В ЦЕНТРЕ КАЗАНИ

65 тыс. м²

ПЛОЩАДЬ ВОССОЗДАВАЕМЫХ В ИСТОРИЧЕСКОМ СТИЛЕ ЗДАНИЙ В ЦЕНТРЕ КАЗАНИ

2,5 тыс. м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОТРЕСТАВРИРОВАННЫХ УСАДЕБ И ВОССОЗДАННЫХ ИНТЕРЬЕРОВ



ASG INVEST
ГРУППА КОМПАНИЙ

ВЕДЕТ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ С 1991 ГОДА

Основные направления деятельности:

РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

СОХРАНЕНИЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

ISBN 978-5-907770-51-5
9 785907 770515