

**722 млрд рублей** предоставил Сбербанк в кредит россиянам на покупку жилья в 2016 году

Генеральный директор «Триумфальной арки» Анатолий Гребенюк о достройке домов СУ-155 **с. 6** В Московской области будет разработано 300 документов, определяющих работу застройщиков **с. 9**



Издаётся  
с апреля 1924

# Строительная газета

[www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№2 (10429) 20 января 2017

## На высшем уровне

Алексей ЩЕГОЛОВ

### Сервис по обслуживанию МКД будет образцовым

В ходе совещания Президента России Владимира Путина с членами правительства глава Минстроя России Михаил Мень сообщил, что в министерстве идет подготовка единого стандарта сервиса управления многоквартирными домами. Президент поручил ускорить эту работу. «Это необходимо сделать в течение года, до зимы 2018 года. Надо хотя бы к следующей зиме подойти с этими стандартами», — указал Владимир Путин.

Работа по выполнению этого поручения сейчас активно развернулась в Минстрое РФ. Как сообщил «СГ» заместитель главы Минстроя РФ, главный жилищный инспектор Андрей Чубис, стандарты будут включать различные показатели и требования к сотрудникам жилищных компаний и их работе. Внедрение единого стандарта сервиса управления многоквартирными домами необходимо для улучшения качественных показателей работы управдома, например, для сокращения времени реагирования на обращение потребителя и создания дистанционных каналов для общения с потребителями. «Уже сегодня мы видим динамику. По данным социисследований, уровень удовлетворенности потребителей содержанием домов и работой управляющих компаний вырос на 15%. Введение стандарта сервиса поможет повысить уровень работы управляющих компаний и сделать их по-настоящему клиентоориентированными», — сказал Андрей Чубис. При этом от того, насколько потребитель будет доволен качеством работы управляющей компании, зависит и ее собственное благополучие. Ведь тогда собственник будет своевременно оплачивать услуги по содержанию дома и захочет заказать и другие услуги у своей компании, например, установку видеонаблюдения, проведение энергоэффективных работ.

Окончание на с. 13

ISSN 0491-1660



9 770 491 166 776

## Новое качество жизни



Юлия БАТУРИНА  
**Реализация приоритетного проекта «ЖКХ и городская среда» может стимулировать развитие экономики в регионах**

## Наказание рублем

Андрей МОСКАЛЕНКО

**За год столичные власти оштрафовали половину застройщиков, привлекающих деньги дольщиков**

На сегодняшний день в Москве в общей сложности заключено около 70 тыс. договоров долевого участия (ДДУ). Только в 2016 году количество зарегистрированных договоров составило 35,6 тыс., что почти в два раза превышает аналогичный показатель за 2015 год (19,6 тыс. ДДУ). За прошедший год столичные дольщики вложили в строи-

тельство жилья в общей сложности более 318 млрд рублей. На эти деньги в городе силами 220 застройщиков, работающих в Москве и привлекающих денежные средства граждан, сейчас возводится 471 объект (это свыше 90% от всего объема строящейся в столице жилой недвижимости). Как не раз отмечал в «СГ» председатель Московского комитета по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) Константин Тимофеев, столь высокая активность покупателей, готовых заключать ДДУ, обязывает местные вла-

**1,6  
трлн рублей**

вложили дольщики в строительство жилья в Москве за последние шесть лет. При этом, по данным на конец 2016 года, в Москве было продано, но пока не передано дольщикам недвижимости на 700 млрд рублей

сти серьезнее относиться к регулированию сферы долевого строительства, выявлять и предотвращать случаи нецелевого использования денег, принадлежащих частным соинвесторам.

Уровень доверия москвичей к долевому строительству, как мы видим, очень высок. Да и подавляющее большинство объектов (98%), которые сегодня строятся в городе на деньги дольщиков, реализуются в рамках федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», то есть практически все столичные застройщики работают строго в соответствии с законодательством.

Окончание на с. 7

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

**СУБСИДИЯ  
ДЛЯ ПОСТРАДАВШИХ**

В Ингушетии завершается переселение граждан из оползневого участка Малгобекского района. Как сообщили «СГ» в пресс-службе Минстроя России, данное мероприятие было включено в 2016 году в федеральную целевую программу «Жилище». «Для переселения 671 семьи из оползневой зоны в Ингушетии из федерального бюджета в 2016 году была направлена субсидия в размере 2,67 млн рублей», — сказала заместитель главы Минстроя Елена Сизэрра. По словам замминистра, по итогам прошлого года все средства федерального бюджета освоены в полном объеме, осуществлены основные строительно-монтажные работы по всем домам и инженерной инфраструктуре. В рамках переселения осуществляется строительство 26 домов с укладкой наружных и внутриводоподачных сетей, а также благоустройство микрорайонов.

**ЛУЧШИЕ  
ИЗ ЛУЧШИХ**

Рабочая группа по отбору эффективных механизмов развития ЖКХ и формирования комфортной городской среды, которую возглавляет замглавы Минстроя России Андрей Чубис, утвердила 37 лучших практик из 28 регионов для создания отраслевой модели «ЖКХ и городская среда». Как уточнила замгендиректора «АСИ» Марика Коротаева, готовое решение включает в себя четкое описание инициативы и тех показателей, на которые повлияло внедрение практик. Среди них предпосылки реализации проекта, необходимые действия по его развертыванию, возможные механизмы и инструменты внедрения решения, выгодополучатели (сам регион, предприниматели, жители), участники проекта и ресурсы для его реализации, подтверждение эффективности практики общественными и бизнес-объединениями и даже контакты проектной команды в регионе. Также карточка решения будет содержать необходимую нормативно-правовую базу, организационную и финансовую модель реализации, типовые «дорожные карты» внедрения и образовательные программы.

**«СЕМЕЙНАЯ»  
СТРОЙКА**

В Самарской области в инициированной Минстроем госпрограмме «Жилье для российской семьи» («ЖРС») участвуют 17 девелоперских проектов общей площадью свыше 990,23 кв. метров. Как сообщили «СГ» в обладминистрации, наиболее крупными из них являются микрорайон «Южный город» (застройщики «Юг-1» и «Юг-2», ГК «Древо», «СОФЖИ») и жилой комплекс «Кошелев-Проект» (застройщик «Авиакор»). По данным пресс-службы, на 1 января в реестре граждан — участников программы «ЖРС» в области зарегистрирован 9 041 человек. Из них 4 464 уже определились с выбором своего будущего места жительства, заключив договоры участия в долевом строительстве и договоры купли-продажи. В пресс-службе уточнили, что программу курирует региональный Минстрой, а ведением реестра участников программы занимается Самарский областной Фонд жилья и ипотеки. Напомним, что программа «ЖРС» запущена в России в 2014 году. Она дает возможность покупать квартиры с чистовой отделкой по цене 35 тыс. рублей за кв. метр в проектах — участниках программы.

# Процесс пошел

Юлия ПАВЛОВА

**Формируется состав  
участников базовой  
организации СНГ в сфере  
техрегулирования**

Национальные органы государственного управления строительством государ-

дарств — участников СНГ представили организации, которые войдут в состав участников базовой организации по вопросам технического регулирования в строительном комплексе, созданной на базе подведомственного Министерству России ФАУ «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строитель-

стве» («ФЦС»). Как сообщили «СГ» в ФАУ «ФЦС», для участия в работе базовой организации определены учреждения Белоруссии, Азербайджана, Казахстана, Молдовы, Киргизии и Узбекистана. Это РУП «Стройтехнорм» со стороны Республики Беларусь, Азербайджанский научно-исследовательский институт строительства и архитектуры, Казахский научно-исследовательский и проектный институт строительства и архитектуры, Управление технико-экономического регулирования Министерства регионального развития и строительства Республики Молдова, Отдел технического нормирования Государственного агентства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при правительстве Кыргызской Республики и Государственный комитет Республики Узбекистан по архитектуре и строительству.

Напомним, что базовая организация была создана для решения вопросов формирования общей, полноценной, профессиональной среды в сфере технического нормирования, отвечающей национальным интересам каждого государства на пространстве СНГ и обеспечивающей надежность и безопасность строительных объектов, доступность экономического сотрудничества в сфере строительства. Необходимость в такой структуре связана с тем, что за последние годы в государствах — участниках СНГ наметились существенные расхождения в подходах к строительному нормированию, которые способны в будущем создать неправданные барьеры в экономическом сотрудничестве.

Одно из планируемых направлений работы базовой организации — ведение секретариата Межгосударственной научно-технической комиссии по стандартизации, техническому нормированию и оценке соответствия в строительстве (МНТКС), что подразумевает возобновление работы этой комиссии.

**Справочно**

- Вопрос о создании базовой организации государств — участников СНГ по проблемам технического регулирования в строительном комплексе был инициирован еще в 2014 году в Астане на 36-м заседании Межправительственного совета по сотрудничеству в строительной деятельности стран СНГ (далее — Совет). В течение 2014–2015 годов данный вопрос рассматривался в государствах — участниках СНГ. Российской стороной поддержана предложение Исполкома СНГ и секретариата Совета о создании базовой организации. Министром России была подтверждена готовность Российской Федерации принять данное предложение и сформировать базовую организацию на базе ФАУ «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве».
- 25 мая 2016 года проект документа по указанному вопросу был утвержден на 37-м заседании Совета в Минске. 21 сентября 2016 года создание базовой организации было одобрено на очередном заседании Комиссии по экономическим вопросам при Экономическом совете СНГ. 9 декабря на 72-м заседании Экономического совета СНГ ФАУ «ФЦС» придан статус базовой организации, а также утверждено положение о базовой организации.



## Жилищная поддержка

Сергей НИКОЛАЕВ

**Успешно реализуется  
ФЦП «Жилище»**

Минстрой России приступил к сбору и анализу информации из субъектов РФ для подготовки сводного годового отчета по реализации ФЦП «Жилище» в 2016 году. Об этом «Строительной газете» сообщили в пресс-службе ведомства, уточнив, что в минувшем году на реализацию ФЦП из федерального бюджета для обеспечения жильем 24,7 тыс. граждан было выделено 30 млрд рублей. По словам замглавы министерства Елены Сизэрра, которая курирует работу финансового департамента ведомства, уже сейчас, по данным за девять месяцев 2016 года, можно говорить об успешной реализации программы.

В Минстрое отметили, что ФЦП «Жилище» является основным инструментом формирования рынка доступного жилья, в том числе жилья эконом-класса. Так, в рамках именно этой программы было решено финансировать приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье», который направлен на увеличение объемов ежегодно вводимого жилья до 100 млн кв. метров к концу 2020 года. «Один из важных механизмов достижения данных показателей — финансирование ин-

фраструктуры для вновь возводимого жилья», — подчеркнули в пресс-службе. «Средства в размере 20 млрд рублей ежегодно будут распределяться в регионы через подпрограмму «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище», — заключили в Минстрое.

Напомним, что реализация федеральной целевой программы «Жилище» началась в 2002 году и была рассчитана до 2010 года. Ввиду социальной значимости и востребованности ее мероприятий правительство продлило ее действие сначала до 2015 года, а потом и до 2020 года. В новую редакцию продленной программы вошло пять

подпрограмм: «Обеспечение жильем молодых семей», «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации», «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством», «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» и «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан». Программа представляет собой взаимосвязанный комплекс мероприятий, направленных на повышение доступности жилья для населения, путем массового строительства жилья эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности.



## НОВОСТИ



Производственно-складской центр в Ногинском районе Московской области

## Широта охвата



Сергей НИКОЛАЕВ

### В Солнцеве построят торгово-развлекательный центр с медиаэкранами

Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура) утвердил проект торгово-развлекательного центра с паркингом в столичном районе Солнцево. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе ведомства, уточнив, что здание рассчитано на широкий спектр арендаторов для охвата повседневных потребностей разных категорий жителей района. Как отметили в ведомстве, спроектированный компанией «АрхСофПроКт» двухэтажный ТРЦ общей площадью 5400 кв. метров с одним подземным этажом имеет важное градообразующее значение в панораме улицы Главмостстрой (напротив дома № 1). «Значимость объекта, хорошо просматриваемого с разных точек зрения на фоне однородной жилой застройки, подчеркнет крупноразмерная структурная решетка фасадов с медиаэкранами. В облицовке будут использованы светлый керамогранит и витражное остекление. Здание имеет центральную композицию, а главный ход выделен лестницей и поперечными пандусами», — уточнили в пресс-службе.

«Проектное решение торгово-развлекательного центра в Солнцеве отвечает потребностям жилой среды и общему эстетическому заказу города на формирование разнообразной, выразительной, художественно осмыслинной и информативной городской среды. Солнцевский район активно развивается. Туда приходит качественная столичная инфраструктура: транспортные, социальные и досуговые объекты», — прокомментировал главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, напомнив, что в настоящее время продолжается строительство самой протяженной линии метро в Москве от «Делового центра» до «Солнцево» и «Рассказовки».

## По нарастающей

Сергей НИКОЛАЕВ

### В Подмосковье растет строительство объектов коммерческой недвижимости

В Московской области в 2016 году было введено в эксплуатацию около 4,6 млн кв. метров нежилой недвижимости, из которых 3,9 млн «квадратов» пришлось на коммерческие объекты и 659,7 тыс. — на социальные. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе Минстроя Подмосковья, отметив, что за год власти региона выдали девелоперам разрешения на строительство 5,6 млн кв. метров коммерческой недвижимости. В том числе выданы разрешения на строительство более 1 млн кв. метров складов, 1,3 млн кв. метров производственных объектов, 1 млн «квадратов» торговых помещений и 230 тыс. кв. метров офисных площадей.

По данным ведомства, лидером по вводу нежилой недвижимости стал Красногорский район, где построено более 670 тыс. кв. метров. На втором месте по вводу — Домодедово с показателем 500 тыс. «квадратов», а на третьем — Подольск (350 тыс. кв. метров). Существенные объемы строительства зафиксированы также в Мытищах (244 тыс. кв. метров) и Ногинском районе (214 тыс. кв. метров).

Среди сегментов рынка коммерческой недвижимости лидером по строительным объемам стала логистическая сфера, на которую пришлось 22% возведенных «квадратов», или около 1 млн кв. метров. На второй позиции — объекты производственного назначения с совокупным объемом более 835 тыс. кв. метров (по сравнению с 2015 годом введено втрое больше площадей заводов). На рынке торговой недвижимости за год построили более 755 тыс. кв. метров новых площадей (годовой рост составил 30%).

По словам министра строительного комплекса Московской области Сергея Пахомова, прирост объемов строительства деловой недвижимости способствует появлению дополнительных услуг и новых рабочих мест в регионе, а также влечет за собой развитие других отраслей экономики: ритейла, промышленности, социальной и других сфер. «На территории региона реализуется комплекс мероприятий, направленных на создание условий для привлечения в Московскую область инвесторов, заинтересованных в строительстве объектов нежилого назначения, в том числе деловой недвижимости. Немаловажным фактором повышения интереса бизнес-сообщества к реализации коммерческих проектов стала оптимизация административных процедур для получения градостроительной документации застройщиками», — отметил министр.

# Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

## ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2017 год

можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — 380 руб. 00 коп.

на полугодие — 2280 руб. 00 коп.

на год — 3900 руб. 00 коп.

(экономия 15%)

Заполните заявку на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) (раздел «Подписка»)  
или отправьте ее в свободной форме  
по электронной почте [stroygazet@gmail.com](mailto:stroygazet@gmail.com)

### подписку с КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем  
оформить через  
«Урал-Пресс». Электронный  
подписной каталог  
и контакты всех  
представительств  
«Урал-Пресс» —  
на сайте  
[www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ  
ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПОДПИСНАЯ КАМПАНИЯ  
НА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА

### Каталог российской прессы

Подписные индексы:  
■ 10929 - для индивидуальных подписчиков  
■ 10930 - для предприятий и организаций



### Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы:  
■ 32010 - для индивидуальных подписчиков  
■ 50092 - для предприятий и организаций



### Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

Подписные индексы:  
■ P2012 - для индивидуальных подписчиков  
■ P2011 - для предприятий и организаций



ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

## НОВОСТИ

# Закон для дольщиков

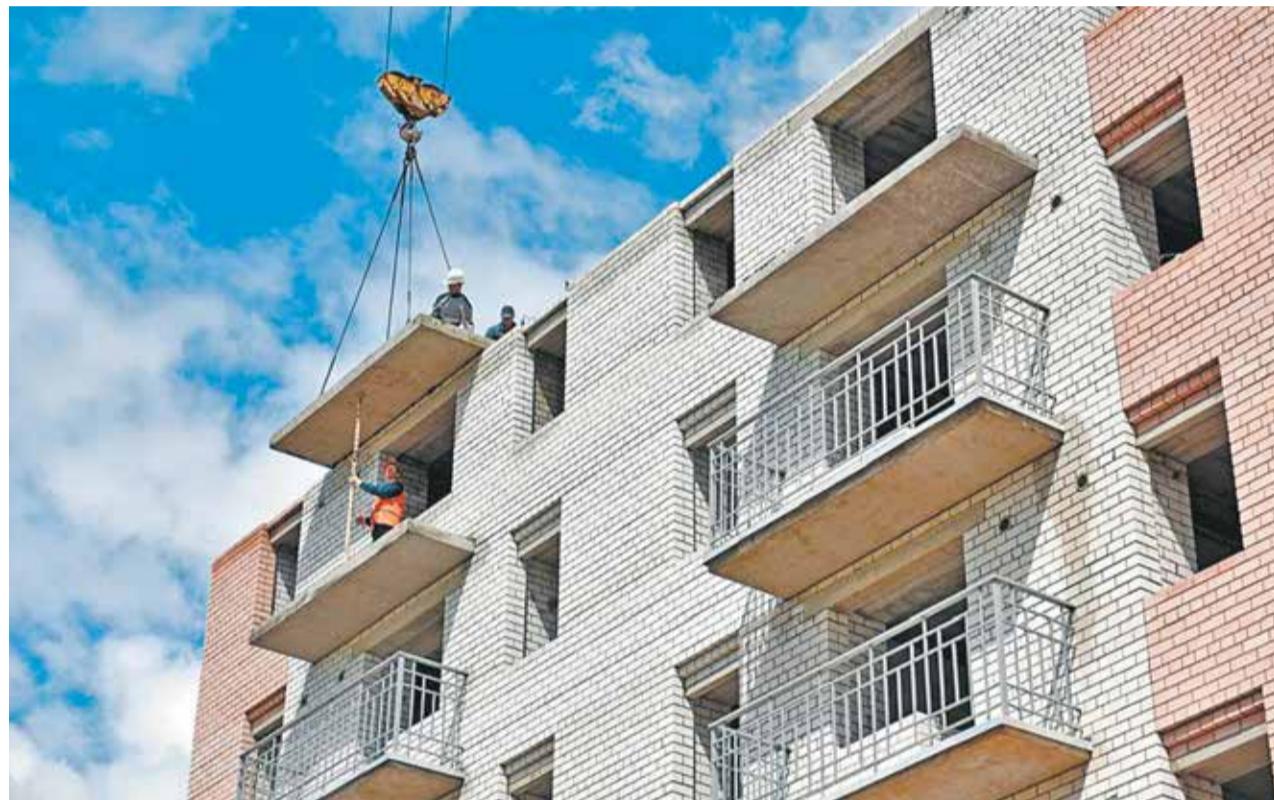
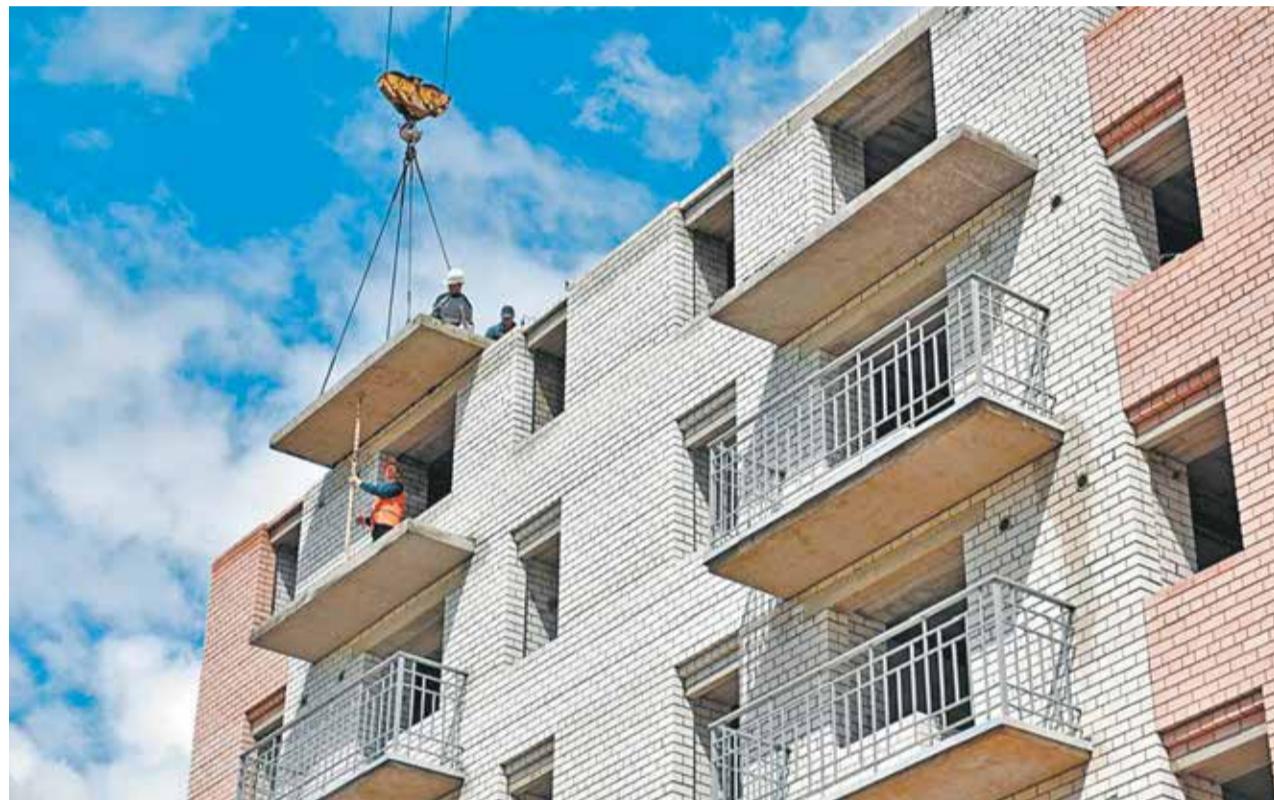
**В Ярославской области за полгода достроят семь проблемных домов**

Сергей НИКОЛАЕВ

**В** настоящее время на территории Ярославской области с привлечением денежных средств граждан по договорам долевого участия строится 340 многоквартирных жилых домов. Из них проблемными являются 17, что составляет 5% от общего числа.

В первом полугодии 2017 года в Ярославской области планируется достроить семь многоквартирных домов дольщиков. Об этом директор областного департамента строительства Светлана Жилькина сообщила на совещании с участием врио губернатора Дмитрия Миронова. По словам руководителя департамента строительства, в начале этого года в Ярославле уже ввели в эксплуатацию проблемный жилой дом для более чем 200 дольщиков «Ивановской домостроительной компании». Кроме того, в первом квартале 2017 года в городе планируется достроить проблемные жилые дома компаний «ЯФСК» в 12-м микрорайоне Дзержинского района и компании «Мариан строй» на улице Балтийской. В случае сохранения темпов строительства за полгода планируется ввести в эксплуатацию еще четыре дома.

Для защиты прав граждан-соинвесторов планируется внести изменения в областное законодательство. По поручению Дмитрия Миронова, прорабатывается проект областного закона, направленного на стимулирование застройщиков, выразивших готовность достраивать проблемные жилые дома. Предусматривается предоставление им земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов. В обладминистрации считают, что комплексный подход позволит полностью решить проблему обманутых дольщиков в регионе.



Строительство проблемного дома в 12-м микрорайоне Дзержинского района Ярославля



## 45 оттенков разного

Сергей НИКОЛАЕВ

**В Останкине построят жилой комплекс с разноцветными фасадами**

Москомархитектура одобрила третий этап строительства необычного жилого комплекса в Северо-Восточном административном округе. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе ведомства, уточнив, что проект ЖК разработан архитекторами бюро «АПЕКС» по заказу группы компаний ПИК. Как рассказали в пресс-службе, расположенный в районе Останкино жилой комплекс «Green Park» строится по принципу квартальной застройки. Он будет состоять из пяти отдельно стоящих корпусов переменной этажности, объединенных подземной автостоянкой. В домах новых индустриальных серий предусмотрены торговые и офисные пространства на первых этажах, а также кафе и рестораны. Всего же проектом предусмотрены 13 секций по 12 и 20 этажей на 956

квартир, подземный паркинг на 367 машино-мест, благоустроенный двор с детскими и спортивными площадками.

«Данный проект хоть и не относится к типовой застройке, все-таки является продолжением и развитием программы модернизации столичных ДСК, в которой участвует Москомархитектура», — отметил главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

Как рассказал Кузнецов, вентилируемые фасады корпусов облицованы яркими панелями, для которых авторы предложили 45 различных оттенков. «С внешней стороны квартала дома украшены треугольными эркерами, которые создают красивый рельеф. Если наблюдать фасады в движении, как прохожий, то они будут плавно менять свой колорит от монохромного белого до самых разных цветов», — отметил главный архитектор, добавив, что все входные группы решены на одном уровне с землей, без перепадов, а витражное остекление делает первые этажи проницаемыми для света.

## Район без долгостроя

Сергей НИКОЛАЕВ

**В Ленинградской области достроен жилой дом для 70 дольщиков**

В поселке Сосново введен в эксплуатацию последний в Приозерском районе жилой долгострой. Долгожданные квартиры в доме на улице Никитина, достроенном при помощи областных властей в ходе процедуры банкротства, получили 70 человек. Разрешение на ввод здания областной Комитет государственного строительного надзора и государственной эксперти-

зы выдал в конце декабря прошлого года.

Как рассказали «СГ» в пресс-службе регионального правительства, проблемный дом в Сосново начали строить еще в 2009 году. Однако в 2011 году из-за финансовых проблем застройщик — компания «Строй-Союз» — прекратил работы. Позднее компания была признана банкротом. В ходе процедуры конкурсного производства функции застройщика взял на себя вновь созданный жилищно-строительный кооператив (ЖСК). «Примечательно, что, несмотря на незавершенную до сих пор процедуру банкротства, арбитражный управляющий не препятствовал достройке дома», — отметили в обладминистрации.

По информации областного правительства, в случае с обманутыми дольщиками поселка Сосново региональные власти взяли на себя вопросы подключения дома к коммуникациям — газоснабжению, водоснабжению и водоотведению. «Кроме того, ЖСК была оказана помощь с приведением в порядок проектной документации», — добавили в пресс-службе.

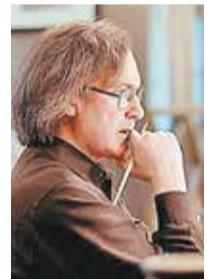
В обладминистрации подчеркнули, что ситуация с вводом в эксплуатацию проблемных объектов жилищного строительства находится на особом контроле областного правительства и лично губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко.



# Выгодно, потому что прекрасно

**Михаил Филиппов:**

«Красота становится не только культурным, но и очень серьезным экономическим понятием»



**Справочно**

■ Михаил Филиппов — российский архитектор. Родился в 1954 году в Ленинграде. В 1979 году окончил Ленинградский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И. Е. Репина. Член Союза архитекторов и Союза художников России. Градостроительные проекты: Олимпийская медиадеревня в Красной Поляне, «идеальный» город резиденций Николино (Московская обл.). Отдельные объекты: реконструкция «ГУТА-банка» (Москва); представительский особняк в Большом Афанасьевском переулке (Москва); Государственный музейный еврейский театр (Москва); представительский комплекс в пос. Горки Ленинские (Московская обл.); проект реконструкции района Морского вокзала и гавани города Сочи и др.

Оксана САМБОРСКАЯ

Архитекторы имеют все основания считать прошлый год удачным. Увенчалась успехом их многолетняя борьба за повышение статуса профессии, а благоустройство городов, создание красивой и удобной среды поставлено теперь во главу угла. В жилищном строительстве акценты тоже сместились — важным снова становится не сколько, а как. Об архитектуре и ее роли в жизни современного горожанина корреспондент «СГ» побеседовал с известным российским архитектором Михаилом ФИЛИППОВЫМ.

«СГ»: Михаил Анатольевич, как вам сегодняшняя градостроительная и архитектурная политика?

Михаил Филиппов: Если посмотреть на ситуацию в Москве, то произошел огромный рывок вперед. В городе воплощен проект, который является лучшим за последние сто лет, — это облицовка гранитом центральных улиц и создание пешеходных прогулочных зон с очень неплохим дизайном. Происходит это не только в Москве, но и в других городах. Я прожил большую часть своей жизни в Санкт-Петербурге и как житель и архитектор счастлив, что моя родная улица Пестеля обрела гранитную мостовую. Это имеет огромное, серьезнейшее значение! Замечательно, что городская, государственная политика обратилась к человеку, что город начал жить как город, а не как место, где можно проехать от квартиры до места работы или до магазина, что у нас появились улицы, а не проезды. Это поднимает статус архитектуры! Хочу сказать, что в этом решении есть какая-то царственность и преемственность. Ведь Екатерина II не пожалела огромных сил для того, чтобы одеть в гранит Неву. Это было очень мощно! Многие города и столицы Европы до сих пор этого не имеют.

«СГ»: Вы считаете, что опыт столиц можно будет перенести в другие города?

М.Ф.: Да, я думаю, что это произойдет практически везде и очень скоро. Этому способствуют технологии — то же мощение гранитом стало доступно и недорого из-за новой технологии его резки. Сегодня

ВИКТОР КРУЧИНИН



«Римский дом» (2-й Казачий переулок, Москва)

МАСТЕРСКАЯ МИХАИЛА ФИЛИППОВА



«СГ»: Но есть немало и современных зданий, и города, которые востребованы. А «классикой» там и не пахнет...

М.Ф.: Есть, но они не вечно. Главный принцип модернизма, который заложен при создании современных зданий и городов, — делать устойчивыми неустойчивые формы. Здания модернизма принадлежат к движимости, а не к недвижимости. В них заложен дизайн вещей, которые можно двигать. Они не «архитектура», а «дизайн». Предметы дизайна становятся предметами архитектуры. Если бутылку увеличить во много раз, получится небоскреб в Москва-Сити. В результате к ним и относятся, как к «отделке», которую можно изменить в угоду моде. И получается, что все здания, построенные до возникновения модернизма, то есть примерно до 1920 года, объявлены памятниками градостроительства, их никогда не снесут, а если снесут, то восстановят, как восстановили города Европы после Второй мировой войны. Но ни одно здание, даже знаковое, построенное после 1954 года, не восстановят. К примеру, World Trade Center, погибший в результате теракта в 2001 году, никому в голову не пришло восстановить в первоначальном виде, хотя он и символ времени, и памятник архитектуры эпохи. А вот когда в 1902 году упала Кампания собора Святого Марка в Венеции, ее восстановили в том же виде и на том же месте. Так что классическая архитектура — это выбор человечества, а не мой каприз. А сегодня что происходит? «Экспериментальные» города 60-х годов не состоялись: Рио-де-Жанейро не переехал в Бразилию, индийский Чандигарх обстроен лачугами. ХХ век не породил ни одного градостроительного памятника, хотя построено в этом веке было во много раз больше, чем за всю предыдущую историю человечества.

«СГ»: Но «классика» — это все же выбор достаточно состоятельной аудитории. Типовое жилье требует недорогих решений.

М.Ф.: «Классика — для богатых» — это клевета на классику, причем глобальная. Это иллюзия, что конструктивизм или «хрущевки» хоть как-то связаны с дешевизной и народностью. Когда пропагандировали «хрущевки», оправдывая их низкой стоимостью, в эти популистские расчеты не входил весь комплекс реальной стоимости этих вещей. Не принимались в расчет энергоэффективность, шумозащита, цена эксплуатации. А стоит это дороже, чем, скажем, сталинская застройка. А происходило это потому, что вся композиционная структура, которая связана с современной архитектурой, порождена космическим мышлением, аллюзиями 60-х годов: «Мы все хотим побывать на Луне, но там бывали мы только во сне». Образ 60-х годов — это временная остановка на Земле перед полетом в космос, которая не имеет большого значения. «Классический» подход в архитектуре — это не дорого, а просто по-другому. Например, мы сделали в классическом стиле жилой комплекс «Маршал» в Москве... Это — социальное жилье для военнослужащих, созданное по государственному заказу и в пределах той стоимости, которая предписана законом. И девелоперы тоже стали понимать, что красиво — значит экономически выгодно, что красота — конкурентное преимущество. Покупателю нужно что-то, что отличало бы его дом от других. И при этом надо помнить, что именно массовое жилье определяет облик города, и поэтому оно просто обязано быть интересным с архитектурной точки зрения.



Курорт «Горки Город» в Красной Поляне (Сочи)

SHUTTERSTOCK



Один из проектов архитектора Михаила Филиппова — ЖК «Итальянский квартал» в Москве

## БИЗНЕС

# Выполняя взятые на себя обязательства

**Анатолий Гребенюк:** «В этом году проблема обманутых дольщиков СУ-155 будет полностью решена в Ленинградской, Калининградской и Калужской областях»

Андрей МОСКАЛЕНКО

В декабре 2015 года Правительственная комиссия по экономическому развитию и интеграции одобрила концепцию Минстроя России по достройке проблемных объектов группы компаний «СУ-155» в 14 регионах страны. Ответственным за финансирование работ по завершению строительства объектов и выполнение обязательств перед дольщиками был назначен банк «Российский капитал». А функции технического заказчика на этих объектах были переданы ООО «ИК «Триумфальная арка». О том, как обстоят дела с введением долгостроев СУ-155 и какая роль отведена в этой истории «Триумфальной арке», «СГ» рассказал генеральный директор компании Анатолий ГРЕБЕНЮК.

**«СГ»: С каким конкретно «наследством» ГК «СУ-155» вам пришлось иметь дело?**

**Анатолий Гребенюк:** В зону ответственности «Российского капитала», а значит и в нашу компетенцию, входит 145 объектов СУ-155. В их числе — 15 инженерных сетей и 130 жилых домов, общая площадь которых составляет более двух миллионов квадратных метров. А это 36 607 квартир и почти 30 тысяч участников долевого строительства. Объекты, за доводку которых «Роскан» взялся лишь в начале прошлого года и с которыми нам предстояло работать, находятся в Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге, Твери, Калуге, Владимире, Обнинске, Иваново, Нижнем Новгороде, Калининграде, Волгограде, Костроме, Ярославле и Туле.

**«СГ»: И что удалось сделать за год?**

**А.Г.:** В конце декабря в рамках реализации концепции достройки объектов СУ-155 завершено строительство 59 жилых домов по всей России — это больше 14 тысяч квартир общей площадью свыше одного миллиона «квадратов», 46 из них уже были введены в эксплуатацию, а остальные объекты на тот момент проходили итоговые проверки. Так что работа идет в хорошем производственном темпе. И как отметил по этому поводу министр строительства и ЖКХ Михаил Мень, результаты отвечают тем планам, которые были поставлены на 2016 год. В частности, за год были решены проблемы почти 15 тысяч человек — свое долгожданное жилье получает практически половина обманутых СУ-155 дольщиков и пайщиков.

**«СГ»: В каком состоянии вам «достались» объекты СУ-155?**

## Кстати

ПОМIMO 130 жилых домов, переданных государством «РОССИЙСКОМУ КАПИТАЛУ» в рамках процедуры санации ГК «СУ-155», еще 15 домов достраивает в подмосковном Звенигороде застройщик «СТРОЙПРОМАТОМАТИКА». Для их возведения в свое время ГК «СУ-155» привлекла средства около двух тысяч дольщиков. Ряд социальных объектов разорившейся девелоперской компании перешел в ведение региональных властей. В частности, в Московской области объекты социальной инфраструктуры теперь завершает Urban Group.



Глава Минстроя России Михаил Мень (в центре), председатель правления банка «Российский капитал» Михаил Кузовлев (слева) и генеральный директор компании «Триумфальная арка» Анатолий Гребенюк на тверских объектах СУ-155

**А.Г.:** В различной степени готовности: от нулевой стадии до 95%. Но надо понимать, что это жилые дома, которые стояли фактически брошенные по полтора-два года, что не могло не сказаться на их состоянии. Какие-то дома были полностью построены, но по разным причинам не были подключены к сетям — теплу, электричеству и т.п. Поэтому каждый объект оценивался нами отдельно, в каждом случае решение по комплексу необходимых работ принималось индивидуально. Мы проводили обследование объекта, давали рекомендации или «расконсервировали» его.

**«СГ»: Это весь спектр работ «Триумфальной арки»? И почему, являясь, по сути, коммерческой структурой, вы принимаете столь активное участие в процессе государственной санации некогда крупнейшего частного стройхолдинга?**



Очередной жилой дом СУ-155 (ЖК «Новая Сельма») был сдан в Калининграде в ноябре 2016 года

**А.Г.:** Наша компания выполняет функции технического заказчика на достраиваемых объектах СУ-155. Нас привлекли в качестве профессионального независимого заказчика, не входящего в группу СУ-155, в целях защиты интересов дольщиков. С этой целью «Триумфальная арка» организует полный комплекс работ по реализации проекта: от разработки и получения разрешительной документации до ввода объектов в эксплуатацию и передачи домов управляющим компаниям, инженерных сетей и сооружений — эксплуатирующим организациям, квартир — дольщикам. Компания осуществляет технологическое подключение к инженерным сетям, планирование, разработку и реализацию договорно-правовых отношений, в том числе и претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров с контрагентами компании, контролирует качество и сроки строительства.

При этом «Триумфальная арка» входит в Финансовую группу «САФМАР», и решение об участии в проекте достройки объектов ГК «СУ-155» принималось руководством группы. Учитывая важность проекта и социальную напряженность, связанную с обманутыми дольщиками, необходима была компания с очень серьезными компетенциями в области строительства. Поэтому неудивительно, что выбор пал на группу «САФМАР», которая в свою очередь определила одну из своих компаний — «Триумфальную арку» для участия в данном проекте в качестве техзаказчика.

**«СГ»: Представляя год назад график достройки объектов, «Роскан» предупредил, что он не является окончательным... Менялась ли в процессе санации и оценка расходов санатора на достройку? Будут ли еще вноситься какие-нибудь корректировки? И когда наступит «дедлайн» в истории с СУ-155?**

**А.Г.:** На сегодняшний момент строительство ведется по графику, никаких изменений не предвидится. Предлагается, что в 2017 году проблема обманутых дольщиков СУ-155 будет полностью решена в Ленинградской, Калининградской и Калужской областях. Не намерен «Роскан» отступать и от своих планов по сдаче всех оставшихся объектов компании в 2018 году.

Что касается финансирования, то в 2016 году банк вложил в достройку объектов СУ-155 порядка 15 млрд рублей. Общая сумма, необходимая для завершения строительства, оценивается в 47 млрд рублей с возможной корректировкой в сторону уменьшения по мере утверждения проектно-сметной документации, прошедшей государственную экспертизу.

## К взлету готовы?

Алексей АНДРЕЕВ

**Несмотря на повышенный интерес подрядчиков к строительству аэропорта в Саратове, поиск исполнителей продолжается**

Одннадцать российских и иностранных строительных организаций уже направили в адрес ПАО «СарАэро-Инвест» (входит в УК «Аэропорты регионов») предложения об участии в предварительном отборе подрядчиков для строительства нового аэропортового комплекса «Центральный» в Саратове, объявленном всего две недели назад.

«Мы получили уведомления со стороны ряда ведущих компаний о готовности к выполнению строительно-монтажных и пусконаладочных работ в новом саратовском аэропорту, — рассказал «СГ» директор по капитальному строительству УК «Аэропорты регионов» Андрей Земляков. — И учитывая

высокий интерес строительного рынка к проекту, приняли решение продлить прием заявок с 19 до 25 января, чтобы все желающие успели предоставить детальные и проработанные сведения о своем потенциале. Кроме того, мы ждем новых заявок от компаний, которые пока не проявили себя».

Исходя из конкурсной документации, организаторами тендера будет изучаться опыт всех потенциальных подрядчиков при реализации крупных строительных проектов, оснащенность производственными ресурсами, строительной техникой и наличие инженерно-технических специалистов. А выбранная по итогам предварительного, а затем и основного отбора компания уже этой весной приступит к строительству объекта. Ей предстоит взвести пассажирский терминал общей площадью 23 тыс. квадратных метров и пропускной способностью 1 млн человек в год. Выполнение всех строительно-монтажных и пусконаладочных работ должно быть завершено к концу 2018 года.



Проект аэропорта «Центральный» в Саратове

## Справочно

■ «Аэропорты регионов» — ведущий аэропортовый холдинг России, стратегическим инвестором которого является ГК «Ренова». На сегодняшний день в него входят аэропорты в Екатеринбурге, Самаре, Нижнем Новгороде и Ростове-на-Дону. Также компания реализует проекты строительства новых аэропортов «Платов» (Ростов-на-Дону) и «Центральный» (Саратов).

## Справочно

■ С тех пор, как столичные власти решили усилить контроль за долевым строительством, для чего в 2010 году и был создан Москкомстройинвест, ведомство провело более 770 проверок застройщиков, привлекающих денежные средства дольщиков. За шесть лет застройщики — нарушители 214-ФЗ были оштрафованы на сумму свыше 300 млн рублей. Все эти деньги направлены в городской бюджет. С каждым годом количество ревизий только увеличивается.



SHUTTERSTOCK

## Наказание рублем

c.1

«Для застройщиков этот факт — повод сохранить кредит доверия и не подвести своих частных соинвесторов, — уверен Константин Тимофеев. — Для контролирующих органов, каковым является Москкомстройинвест, — не допустить появления новых обманутых дольщиков (сейчас в столичном реестре граждан, пострадавших от долгостроя и мошенничества, насчитывается около 1200 человек. — «СГ»). С этой целью сотрудники Москкомстройинвеста весь прошлый год в рамках ранее согласованного с городской прокуратурой графика ревизий на 2016 год инспектировали застройщиков, возводящих в столице жилые дома на средства частных соинвесторов. В частности, за год ведомством в общей сложности было проведено 158 проверок застройщиков, из них 90 — плановых выездных, 30 — внеплановых документарных, 38 — совместно с прокуратурой и правоохранительными органами. По итогам инспекций к административной ответственности было привлечено 110 организаций — они оштрафованы на общую сумму в 54,3 млн рублей.

Деньги, полученные от этих санкций, пойдут в бюджет Москвы, однако эта мера используется скорее для того, чтобы застройщики работали лучше, а не для пополнения казны. «Городу важно, чтобы застройщик исправил все имеющиеся нарушения и не повторял их», — подчер-

кивает глава Москкомстройинвеста, посетовав, правда, что немалая часть проверенных застройщиков в течение года привлекалась к административной ответственности уже два и более раз. Здесь, кстати, стоит напомнить, что прошлой осенью московским мэром было подписано специальное распоряжение «Об утверждении порядка организации работы с дебиторской задолженностью». Для застройщиков это означает следующее. Ранее, если застройщик не оплатил штраф за 60 дней, то в течение 10 дней Москкомстройинвест направлял ему уведомление о том, что необходимо явиться в комитет для составления протокола об административном правонарушении. Теперь же уведомление направляется уже на следующий рабочий день после истечения срока в 60 дней. После этого застройщику опять-таки дается 60 дней на оплату штрафа, но на сей раз уже в тройном размере. Это значит, что, если изначальная сумма была 500 тысяч рублей, но ее не оплатили, то, согласно КоАП РФ, размер взыскания составит уже 1,5 млн рублей.

Как сообщил глава Москкомстройинвеста, ведомство будет и далее осуществлять регулярные проверки столичных девелоперов, а для совершенствования риск-ориентированного подхода (в нынешней экономической ситуации любая стройкомпания находится в зоне риска, из-за чего дольщики могут потерять свои деньги) в ближайшее время разработает и утвердит специальные критерии. По ним застройщиков будут ранжировать по категориям риска или классам опасности. К июню этого года московские власти обещают сформировать еще и реестр столичных проблемных объектов.

### Кстати

ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА СРЕДНЯЯ ЦЕНА ДОГОВОРА ДДУ ВЫРОСЛА НА 800 ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ — С 9,4 МЛН В НАЧАЛЕ ГОДА ДО 10,2 МЛН В КОНЦЕ. Но, несмотря на поднявшуюся стоимость квартир, спрос на жилье в столице остается на высоком уровне. Еще одна прошлогодняя тенденция связана с укрупнением застройщиков. Так, около 50% ДДУ, заключенных в самом активном — третьем квартале, пришлось на 15 ведущих строительных компаний.



MSKAGENCY.RU

## Формула комфорта



Евгений САНДЛЕР,  
коммерческий директор ГК INGRAD

**Пять тенденций развития девелопмента будущего**

Вскоре девелоперам жилой недвижимости неизбежно придется столкнуться с новой реальностью. Изначально российский девелопмент сводился к реализации объектов строительства — жилых комплексов — вне зависимости от локации, близости социальной или развлекательной инфраструктуры, архитектуры и других составляющих. Более того, где бы девелопер не реализовывал объект, у него была уверенность в том, что проект будет пользоваться спросом. Сегодня спрос на жилую недвижимость обусловлен множеством факторов как внутренней, так и внешней среды. Потребности клиента на рынке недвижимости значительно изменились в сторону комплексных инфраструктурных решений. Безусловно, цена и локация играют определяющую роль, но все большее внимание уделяется именно инфраструктуре жилых массивов.

Помимо общекономических показателей платежеспособности населения, уровня удовлетворенности граждан жилищными условиями, наличия разных вариантов предложения, целевой аудитории, которые формируют спрос на жилую недвижимость, стали значимыми еще и другие факторы.

Сегодня люди даже при выборе собственного жилья все чаще стремятся упростить себе жизнь. Такие покупатели останавливаются на полностью оснащенном варианте квартиры с готовым интерьером: мебелью, гарнитурами, электроприборами, постельными принадлежностями. Исходя из этого, одной из тенденций развития рынка недвижимости может стать концепция «turn and live» (можно перевести как «открой и живи» или «покупни и живи»). Покупатели не хотят тратить время и деньги на ремонт, предпочитая приобретать жилплощадь с уже заложенной ценой отделки. А продажу квартир «под ключ» могут себе позволить только крупные, финансово независимые компании-застройщики.

Если говорить о рынке жилой недвижимости Москвы и Московской области, то нужно учитывать и тот факт, что сегодня он переполнен предложениями. При этом спрос продолжает снижаться. Следующая тенденция — диверсификация в рамках одного дома: нижние этажи — эконом-класс, средние — комфорт, верхние — бизнес-класс.

Третьей тенденцией развития рынка жилья в Москве и Подмосковье можно обозначить качество работы с клиентами. Потенциальные покупатели становятся все более требовательными не только к качеству продукта, но и к отношению к ним застройщика.

Четвертая тенденция — обязательства застройщиков, относящиеся к развлекательной инфраструктуре. Городские власти понимают, что некоторым районам застройки не хватает полной инфраструктуры. Поэтому обременения застройщиков будут учитывать не только развитие социальной инфраструктуры, но и предоставление округу, в котором ведется строительство, элементов развлекательной инфраструктуры.

Также одной из новых тенденций девелопмента будущего станет особый подход к архитектуре. В борьбе за платежеспособного клиента застройщики должны учитывать и тот факт, что современные жители Москвы и Подмосковья предпочитают эстетически привлекательные проекты однотипным «коробкам». Выбор стиля при разработке концепций новых ЖК будет в пользу классики, которая всегда в моде. Но создать красивый проект уже недостаточно, важно будет гармонично вписать его в архитектурную концепцию города.

Не стоит забывать и о том, что жители современного мегаполиса стремятся покупать квартиры в экологически чистых районах. Практически все строящиеся сегодня жилые комплексы столицы и Московской области возводятся вблизи зеленых массивов, природных заповедников. Эта тенденция должна сохраниться и в будущем.

На мой взгляд, будущее — за девелоперами, которые смогут выйти на этот высокий уровень и решать не только инфраструктурные задачи, но и предложить покупателям свою формулу комфорта.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ



---

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

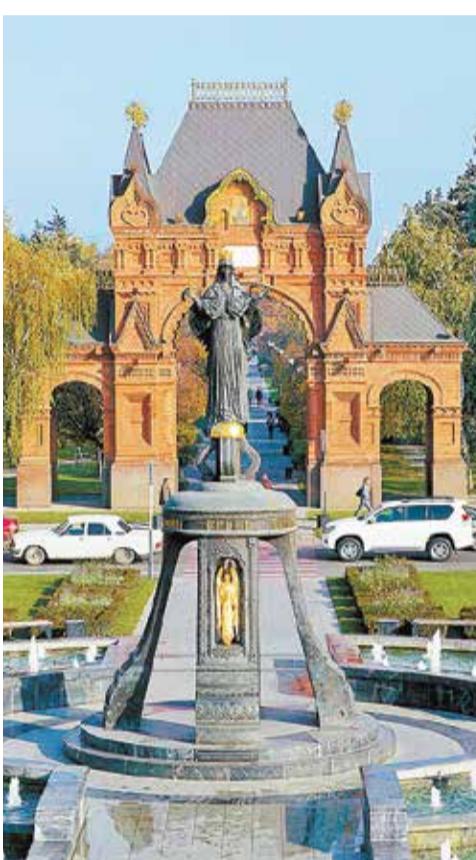
**Б**ольшой интерес жителей Краснодара вызвал вынесенный на общественные слушания проект генерального плана краевого центра. Публичные слушания в форме собраний и конференций граждан по месту жительства прошли с 15 ноября по 29 декабря прошлого года во всех внутригородских округах Краснодара и пригородных населенных пунктах. Для желающих внести изменения в главный градостроительный документ кубанской столицы были проведены 33 публичные встречи. В результате в городскую администрацию поступило около 550 обращений жителей города, которые необходимо учесть при формировании генплана.

Как заявил мэр Краснодара Евгений Первышов, теперь этот документ направлен на доработку. В результате предлагаемых корректировок будут устранены ошибки прежнего генплана редакции 2012 года. Например, для увеличения количества зеленых зон прежние проектировщики «нарисовали» их поверх жилых домов или там, где дома уже построены. Но существуют и обратные примеры, когда жилищное строительство началось в нарушение разрешенного вида использования участков под зеленые зоны. Как подчеркнул Евгений Первышов, по таким «корректировкам», инициаторами которых выступают застройщики, будут приняты соответствующие меры.

Разработка главного градостроительного документа будет проходить при активном участии представителей городской общественности и экспертов, в числе которых архитекторы, проектировщики и инженеры. Для того чтобы лучше организовать общественный контроль, в январе планируется сформировать экспертный совет, который будет принимать участие в принятии важных решений, касающихся перспективы развития города. Так что новый вариант генплана будет создаваться с участием активных горожан. По словам Евгения Первышова, подготовка нового генплана, который определит перспективу развития Краснодара на ближайшие 20-30 лет, займет не меньше года.

# Полтысячи обращений

## Краснодарцы активно участвуют в формировании генплана своего города



# Точечной застройке — нет



внимание уделено жилищному строительству. Планом предусматривается существенное увеличение площади жилых и смешанных общественно-жилых зон. По сведениям, предоставленным министерством строительства Удмуртии, почти 80% планируемого строительства будет производиться на свободных территориях в пределах городской черты, а оставшаяся часть — в местах, уже занятых застройкой, но предназначенных для реконструкции.

Новый генплан позволяет увеличить жилищный фонд Ижевска на 8 млн квадратных метров и довести его до 20,8 млн «квадратов». При этом в нем отсутствуют зоны под точечную застройку. Предусмотрены и дополнительные контрольные механизмы, которые помогут исключить такой вид строительства в столице республики.

К особенностям нового плана можно также отнести резервирование двух крупных рекреационных территорий — зоны набережной местного пруда и зоны ипподрома, для которых впоследствии будут разработаны концепции комплекс-

А вот транспортная система города сохранена почти такой же, как и в предыдущей версии генплана. По мнению экспертного сообщества, она требует лишь небольших корректировок, так как оптимальна для республиканского центра.

Татьяна ТОРГАШОВА

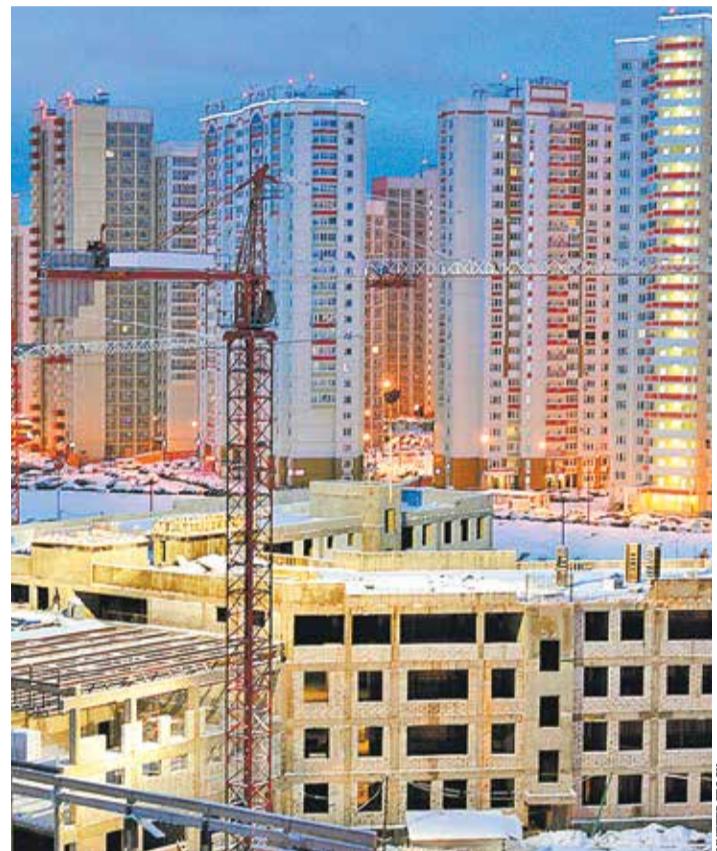
**системно**

В январе этого года в Удмуртской Республике вступила в силу новая редакция Генерального плана Ижевска. Инициатором и заказчиком этой работы, длившейся более двух лет, выступила администрация города. Разработку выполнили специалисты Научно-проектного института пространственного планирования «ЭНКО» из Санкт-Петербурга, после чего состоялись все положенные процедуры: общественные слушания, заседания различных комиссий, рассматривавших предложенные изменения. И под занавес минувшего года президент правительства республики утвердил изменения, внесенные в план.

В новой редакции документа, который определяет системное развитие города до 2035 года, особое

# Планов громадье

**К лету в Подмосковье планируется разработать три сотни документов, определяющих работу застройщиков**



SHUTTERSTOCK

Оксана САМБОРСКАЯ

**Н**а прошлой неделе начальник Главархитектуры Московской области Владислав Гордиенко напомнил, что к июлю 2017 года Главархитектура МО должна завершить разработку почти 300 правил землепользования и застройки (ПЗЗ), а также 254 генеральных плана муниципальных образований Московской области. «На согласование центральных органов государственной власти и органов местного самоуправления находятся 254 проекта генеральных планов и 28 проектов схем территориального планирования муниципальных районов, 273 проекта размещения в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП)», — сообщил Владислав Гордиенко.

Генеральные планы и ПЗЗ, пояснил Гордиенко, отличаются тем, что генплан определяет стратегию и функционал, перспективное развитие территории. В ПЗЗ для каждой территориальной зоны определяются виды разрешенного использования земельного участка и предельные параметры застройки. Именно эти документы и будут в дальнейшем определять стратегию работы застройщиков, которые внимательно следят за работой над ними.

Эксперты неоднозначно относятся к этой работе. Как отмечает директор по инвестициям девелоперской компании «Сити-XXI век» Сергей Нотин, утверждение ПЗЗ (а утверждены они должны быть во всех муниципальных образованиях Российской Федерации к 1 июля 2017 года) — задача сложная, особенно для регионов, в которых ведется активное мас-

штабное строительство. Эксперт надеется, что в процессе утверждения будут учтены факторы, которые связаны с несовершенством нашего законодательства. Среди них, например, проблема наложения земель лесного фонда на земли других категорий, из-за чего затягивалось утверждение генпланов и ПЗЗ до сих пор. Как отмечает Сергей Нотин, в Подмосковье таких наложений чуть ли не 200 тысяч, причем физически леса на существенной части этой территории нет, но и развивать эти территории в силу закона невозможно. «Данная коллизия должна быть разрешена так называемой лесной амнистии, однако вопрос до сих пор не решен, несмотря на совершенно правильную инициативу Московской области», — говорит эксперт.

Ждут утверждения ПЗЗ и в концерне «КРОСТ». Заместитель генерального директора Проектно-технологического института концерна Сергей Тупиков напоминает, что только после утверждения ПЗЗ застройщики и инвесторы могут принять решение о начале строительства объекта. Без утвержденных ПЗЗ не допускается выдача разрешений на строительство. Кроме того, добавляет эксперт, ПЗЗ избавляют застройщиков от необходимости сбора информации о границах разных типов охранных зон строительства на земельном участке, границах территорий объектов культурного наследия и других зон с особыми условиями. Все это в целом значительно ускоряет срок реализации девелоперского проекта.

Директор компании «НДВ-Девелопмент» Андрей Стригалев считает, что согласованные ПЗЗ, представленные в открытом доступе, позволят собствен-

никам земельных участков лучше понять планы властей относительно назначения и разрешенного использования этих участков. «Это, — поясняет Андрей Стригалев, — означает, что при предметном интересе к конкретному земельному участку потенциальный инвестор будет обладать полной информацией о том, какого назначения объекты допускаются к размещению на данном участке и в каком объеме. То есть девелоперы смогут не только в кратчайшие сроки оценивать привлекательность конкретных участков, но и в случае их приобретения существенно экономить время на получении разрешительной документации для выхода на стройплощадку». Кроме того, надеется Андрей Стригалев, согласованные ПЗЗ могут способствовать снижению коррупционной составляющей. Однако эксперт отмечает и минусы. В частности, если возникнет необходимость внести изменения в уже разработанные и согласованные ПЗЗ, то тогда не избежать рассмотрения данного вопроса градостроительно-земельной комиссией и повторных публичных слушаний.

Неоднозначно относится к утверждению ПЗЗ и партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котовский. По его мнению, при приобретении земли на рынке у застройщика появляется возможность оценить конкурентное поле, перспективы транспортного развития, не дублировать ту социальную инфраструктуру, которая уже существует или планируется конкурентами. Но с другой стороны, считает эксперт, земли под жилищное строительство станут меньше, стоять она будет дороже, а изменить вид ее разрешенного использования будет практически невозможно.

## MosBuild WorldBuild Moscow

Самая крупная в России выставка строительных и отделочных материалов

Представьте свою продукцию потенциальным клиентам

Посетители выставки \*

63 330 специалистов из 81 региона России

> 42 000 посетителей ищут новых поставщиков на MosBuild / WorldBuild Moscow



4–7 апреля 2017

Россия, Москва  
ЦВК «Экспоцентр»

## BuildUral WorldBuild Ural

Самая крупная в уральском регионе выставка строительных, отделочных материалов и инженерного оборудования



14–16 марта 2017

Екатеринбург  
МВЦ «Екатеринбург-ЭКСПО»

## ТЕХНОЛОГИИ/ МАТЕРИАЛЫ

# До самых до окраин

**Приоритетом для энергетиков стало доступное электроснабжение каждого потребителя во всех уголках страны**



На форуме ENES 2016 в Гостином дворе

Алексей ТОРБА

**Н**а состоявшемся в Москве 23-25 ноября 2016 года V Международном форуме по энергоэффективности и развитию энергетики ENES 2016 было сделано немало громких заявлений. Особенно запомнилось выступление заместителя министра энергетики России Антона Инюцына на панельной дискуссии «Реформирование энергоаудита: экономия средств и интеграция в бизнес-процессы потребителей энергоресурсов». Антон Инюцын отметил: «Задача по снижению энергоемкости ВВП поставлена в 2008 году, введено энергообследование. К 2012 году мы получили огромные расходы бюджетного сектора и определенные проблемы с саморегулируемыми организациями, с контролем их деятельности. Дело даже не в контроле за СРО, а в том, что в 90% случаев за этими

энергообследованиями ничего не последовало. За весь период энергообследований, пик которых пришелся на 2011-2012 годы, израсходовано более 10 миллиардов рублей. Проще было направить эти средства на конкретные объекты, чтобы получить экономический и технологический эффект».

В ходе дискуссии говорилось также о том, что сегодня команда министра энергетики Александра Новака делает все возможное для того, чтобы сокращать бюджетные расходы и проводить энергоаудит более эффективно. Но совершенно очевидно, что необходимо, наконец, перейти от рассуждений об экономии энергии к разработке и реализации конкретных технических решений. Как сообщил на состоявшемся в рамках форума саммите лауреатов премии «Глобальная энергия» президент Ассоциации «Глобальная энергия» Игорь Лобовский, ситу-

ация в энергетике сейчас сложная. Стремительный рост населения планеты неизбежно увеличивает мировое энергопотребление. Проблема энергетического голода коснулась уже около четырех миллиардов человек.

В особенно сложной ситуации оказались жители удаленных и малонаселенных поселений, обеспечение которых электроэнергией требует больших затрат, что влечет за собой необходимость применения современных энергосберегающих технологий. В этой связи на заседании «От инновационных технологий к стратегии развития удаленных и малонаселенных поселений» Антон Инюцын подчеркнул: «Примерно в 120 тысячах населенных пунктах нашей страны проживают не более 200 жителей — они, как и все россияне, должны быть обеспечены электроэнергией по доступным тарифам, транспортной инфраструктурой, образовательными и медицинскими услугами, почтовым и банковским обслуживанием, связью. Для решения проблемы, затрагивающей интересы свыше 10 миллионов граждан, необходим комплексный подход на межотраслевом уровне по созданию единой межведомственной концепции устойчивого развития социальной инфраструктуры малых населенных пунктов и удаленных территорий».

В свою очередь, генеральный директор Агентства стратегических инициатив Андрей Никитин предложил создать реестр инфраструктурных решений и технологий для улучшения качества жизни таких поселений. «Можно взять pilotные регионы, посмотреть на примерах одного-двух поселений, как работает реестр, и насколько там изменится качество жизни». Эта инициатива Андрея Никитина была поддержана участниками заседания, предложившими конкретные решения, которые могли бы войти в такой реестр.

На пленарном заседании участники форума пришли к выводу, что локомотивом внедрения инноваций должны стать

города, в которых внедряются технологии «умного города», позволяющие сократить потребление электроэнергии на 30% и потери воды до 15%. Лидируют в повышении энергоэффективности Сингапур, Шанхай, Верона и Москва. Рассказывая о том, как был достигнут такой результат, заместитель мэра Москвы Петр Бирюков подчеркнул большую роль взаимодействия городских властей и энергокомпаний. Благодаря их совместной масштабной работе, с 2010 года Москва сократила потребление всех энергоресурсов. Кроме того, по словам Петра Бирюкова, многократно повысилась надежность ресурсоснабжения города: количество аварий, приводящих к отключению абонентов, сведено к нулю. Еще более точные цифры привел генеральный директор ПАО «Россети» Олег Бударгин: за три года аварийность в столице снижена на 49%, а среднее время восстановления электроснабжения составляет 34 минуты.

Насыщенная деловая программа ENES 2016 убеждает: опыт мегаполисов найдет применение в небольших населенных пунктах. Так, в рамках форума состоялось подписание важнейших соглашений, позволяющих повысить энергоэффективность в регионах, в том числе удаленных. Например, Ульяновская область и компания Legrand договорились о строительстве завода по производству низковольтного коммутационного оборудования, а Мурманская область и ОАО «Биоэнерго» — о сотрудничестве по модернизации системы теплоснабжения Заполярья.

Итогом форума стало подписание главами российских городов совместного заявления по вопросам энергоэффективности и устойчивого развития, а также декларации о комплексном развитии социальной инфраструктуры малонаселенных и удаленных пунктов (микропоселений). Значимость этих документов трудно переоценить. Они свидетельствуют о том, что если раньше энергетики считали своей главной задачей электроснабжение промышленных потребителей, то сейчас в приоритете обеспечение доступной электроэнергией каждого потребителя страны независимо от места его проживания.

## Выгодный кредит

Сергей НИКОЛАЕВ

### Производитель стройматериалов из Удмуртии получил кредит на 106 млн рублей

Компания «Орион», занимающаяся производством строительных изделий из древесины, получила от Промсвязьбанка кредит в размере 106 млн рублей в рамках программы стимулирования кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства, которую реализует Корпорация МСП (Программа 6,5). Как сообщили «СГ» в пресс-службе Корпорации МСП, низкая процентная ставка по кредиту (под 9,6% годовых) обеспечена поручительством этой госкорпорации, а также Гарантийного фонда содействия кредитованию малого и среднего предпринимательства Удмуртии.

«Орион» производит фанеру, шпон, деревянные плиты и панели. Его производственная площадка находится в 10 километрах от Увы, административного центра Увинского района Удмуртии. Новые инвестиции будут направлены на завершение модернизации производства, начатого компанией в 2013 году.

«Обновление производственных мощностей позволит увеличить объемы выпускаемой продукции и снизить расходы на заготовку леса и его переработку. Проект имеет большое значение для всего Увинского района республики, его реализация позволит создать новые рабочие места и увеличить объем налоговых отчислений в бюджет», — прокомментировал руководитель «Ориона» Александр Штумф.



### Справочно

■ Программа 6,5 — новый инструмент господдержки кредитования малого и среднего бизнеса, предусматривающий ограничение процентной ставки по банковским кредитам для субъектов МСП. Участие в проекте принимают более 30 крупнейших российских банков. Процентная ставка по программе составляет 10,6% годовых для малого бизнеса и 9,6% годовых для среднего предпринимательства. По состоянию на 10 января 2017 года Корпорация МСП предоставила 6,59 тыс. гарантий и поручительств на сумму свыше 80,24 млрд рублей, что позволило предпринимателям привлечь финансирование объемом 113,97 млрд рублей.

## На рыночные рельсы

Сергей НИКОЛАЕВ

### Московский ДСК-1 снижает себестоимость продукции

Один из старейших московских домостроительных комбинатов — ДСК-1, принадлежащий финансово-строительной корпорации «Лидер» бизнесмена Владимира Воронина, в рамках текущей реорганизации производства намерен к июлю 2017 года сократить себестоимость вводимого предприятием квадратного метра жилья на 5000 рублей. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе компании.

«С приходом нового акционера ДСК-1 переходит на рыночные рельсы, внедряя новые стандарты обслуживания. В сентябре 2016 года на комбинате запущен проект «Повышение конкурентоспособности», который призван оптимизировать структуру управления, модернизировать производственные мощности и сократить затраты комбината, сохранив высокую надежность и качество продукта. Уже во второй половине 2016 года затраты комбината сократились на 380 млн рублей за счет оптимизации работы заводских производств, объединения монтажных управлений и сокращения численного состава структурных подразделений», — прокомментировал работу предприятия генеральный директор ДСК-1 Дмитрий Капырин.

На данный момент в ДСК-1 сформирована производственная программа на ближайшие четыре года: на этапе проектирования находятся более 2 млн кв. метров жилья. В 2017 году комбинат планирует произвести 600 тыс. кв. метров жилья, увеличив долю госзаказа в столице до 40-50%. В настоящее время его доля составляет около 18%.



Перуанская правительственный делегация во время посещения объектов ирригационного комплекса «Ольмос»

# И на Тихом океане...

**В Перу осуществляется крупный гидротехнический проект, основу которого заложили советские инженеры**

Владимир ТЕН

Прямо перед многоквартирным домом в Мытищах, где живет пенсионер Валерий Федосов, установлен необычный монумент — памятник в честь 200-летия первого Мытищинского водопровода. Памятник представляет собой «буket» из трех перекрученных и изогнутых труб большого диаметра, на которые вместо бутонов насыпаны гигантские водопроводные задвижки.

Каждый раз, проходя мимо, инженер Федосов скептически хмыкает — ему «буket» не очень нравится. Валерий Евгеньевич считает, что лучшими памятниками достижениям российской и советской гидротехнической школы являются воздвигнутые сооружения и реализованные проекты. К одному из таких амбициозных проектов Федосов имел самое непосредственное отношение...

Совсем недавно бразильская компания Odebrecht отрапортовала об окончании проходки уникального тоннеля в перуанских Андах. Через этот тоннель вода из бассейна Амазонки может быть переброшена на заливное тихоокеанское побережье Перу. Как заявил Джованни Паласиус, директор проекта со стороны Odebrecht, прокладка тоннеля стала, возможно, самым сложным проектом такого рода в мире. Паласиус, однако, забыл упомянуть о своих славных предшественниках. Ведь нынешний перуано-бразильский проект по своим техническим характеристикам на 95% совпадает с советским проектом «Ольмос», главным разработчиком которого был Валерий Федосов.

Инженерное образование Федосов получил в МИСИ (ныне МГСУ). После учебы должен был по распределению поехать в Узбекистан на Тахиаташский гидроузел. Но судьба в лице всесильного Минсредмаша (одно из ведомств, работавших на советский ВПК. — «СГ») распорядилась иначе, и Федосов попал в один из закрытых городов атомной отрасли. Мирному и не очень мирному атому много воды, так что инженеры-гидротехники в отрасли были нужны.

Тем временем в далекой стране Перу зрел план, чем-то напоминавший советский проект переброски стока сибирских рек в изнывавшие от безводья республики Средней Азии. В Южной Америке недостатка воды вроде нет, континент пересекают полноводные реки — Амазонка, Ориноко, Парана. Но это водное изобилие находится к востоку от Анд. Западное же побережье из-за климатической причуды испытывает остreyший дефицит воды. Холодное течение Гумбольта создает температурную инверсию, препятствующую выпадению осадков на тихоокеанском побережье Перу и Чили. Именно поэтому на севере Чили расположена самая сухая пустыня на земле — Атакама, где существенных осадков не выпадало 400 лет!

На побережье Перу тоже почти не бывает сильных дождей, но с конца мая по начало октября над столицей страны Лимой висит влажный туман — «гаруа». Этот феномен тоже связан с холодным Гумбольдтом. «Туман, или, скорее, замерший в воздухе дождь, висит

на высоте от полутора до двух метров над землей. Так что голова у тебя мокрая, а ботинки сухие, — рассказывает Валерий Евгеньевич. — Влага не достигает земли, а если учсть, что реки, впадающие в Тихий океан, маловодные, возникает проблема с орошением земель».

Еще в начале прошлого века исследователи Чарльз Саттон и Антуньес де Майоло нашли в Андах узкое место, где всего 20 километров отделяют полноводную Уанкабамбу (бассейн Амазонки) от скудной речки Ольмос. Саттон и де Майоло первыми выдвинули идею переброски вод в засушливые прибрежные районы, но технических возможностей воплотить ее в жизнь тогда не было.

К проекту вернулись лишь в 60-е годы прошлого столетия. Сначала правительство Перу привлекло к сотрудничеству компанию «Италконсалт», но предложенный ею проект не удовлетворил заказчика. И тогда перуанцы решили пригласить советских специалистов. Здесь свою роль сыграло и то, что как раз в это время шло строительство Асуанского гидроузла в Египте. В реализации этого масштабного проекта принимали участие советские специалисты.

&lt;/

# Чистый отдых



ASTRA TOUR.COM

## В городе Саки начинается строительство новых очистных сооружений

Мария САНИНА (Крым)

**Н**овые канализационные очистные сооружения (КОС) считаются в курортных Саках объектом № 1. Существующие сооружения, которым не одно десятилетие, уже плохо справляются с нагрузкой. После присоединения Крыма к России власти полуострова заявили о планах превратить Саки в крупный лечебно-оздоровительный кластер республиканского и даже общероссийского масштаба. Понятно, что строительство новых санаторных учреждений, жилья и предприятий невозможно без создания современной инженерной инфраструктуры, в том числе очистных сооружений. Ведь развитие курортной составляющей не должно наносить ущерба экологической безопасности города и прилегающих к нему районов. И вот в конце минувшего года на одном из важнейших объектов города — КОС — начались подготовительные работы.

«Больше года назад мы взяли высокую планку, сумев войти с масштабными проектами в федеральную целевую программу, и первыми из горо-

дов Крыма приступили к разработке проектно-сметной документации, — заявил глава администрации города Саки Андрей Ивкин. — Так вот, за год с лишним нам удалось подготовиться к следующему, еще более ответственному этапу — строительству объектов ФЦП».

Стоимость объекта оценивается примерно в 1,5 млрд рублей. В 2017 году предстоит освоить порядка 1 млрд рублей. Мощность первой очереди КОС составит 15 тыс. куб. метров в сутки. Ввод второй очереди мощностью 10 тыс. куб. метров в сутки планируется в 2018 году. Работы будут вестись без прекращения действия старых КОС, что непросто, но это — принципиальное требование городских властей к подрядчикам.

Главная цель проекта — сохранение и восстановление экологии курорта. Строительство новых КОС позволит избежать попадания неочищенных сточных вод в лечебное Сакское озеро и в другие озера города — Ковш, Чокрак. Новые сооружения смогут принимать не только городские стоки, но и стоки сел Орехово и Михайловка, которые распо-

## Кроме того

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ «СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ И Г. СЕВАСТОПОЛЯ ДО 2020 ГОДА» БУДЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ ПОДВЕДОМСТВЕННЫМ МИНИСТРОМ РОССИИ ФАУ «РОСКАПСТРОЙ» И КОСНЕТСЯ ОБЪЕКТОВ ДОРОЖЕ 1,5 МЛРД РУБЛЕЙ ИЛИ ТЕХНИЧЕСКИ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИ СЛОЖНЫХ ОБЪЕКТОВ.

Об этом стало известно 9 января на рабочем совещании под председательством первого заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Леонида Ставицкого.

«Строительный контроль дорогих и технически сложных объектов, финансируемых за счет бюджетных средств, должен осуществляться организациями, независимыми от заказчиков строительства, — подчеркнул Леонид Ставицкий. — Данный механизм уже оправдал себя при строительстве объектов инфраструктуры ЧМ-2018. Он позволяет эффективно отслеживать соблюдение графиков строительно-монтажных работ, их качество и соответствие проектной документации. В конечном итоге, это повышает эффективность расходования бюджетных средств». На сегодняшний день ФАУ «Роскапстрой» уже заключило государственные контракты и договоры на выполнение функций строительного контроля с заказчиками строительства следующих объектов: КОС с применением новых технологий обработки в городе Саки; объездная дорога в Симферополе на участке Дубки — Левадки; развитие аэропортового комплекса «Симферополь»; второй этап строительства тракта водоподачи от сбросов в Северо-Крымский канал до Феодосии и Керчи.

ложены в прилегающем Сакском районе. В Михайловке сегодня вообще нет очистных сооружений, а в Орехово КОС практически не действуют. Между тем, Михайловское озеро сбросными каналами соединяется с Сакским, и нарушенная экология Михайловского может негативно влиять на баланс сакской «соленки», что недопустимо.

Очищенные сточные воды предполагается использовать для рыбохозяйств и полива сельхозугодий. Помимо этого, воду, прошедшую очистку по новым технологиям, можно будет использовать для полива зеленых насаждений, что будет значительно дешевле, чем сегодня.

Справедливости ради стоит отметить, что идея строительства очистных сооружений вблизи жемчужины курорта — Сакского лечебного озера — поначалу вызвала у жителей города обеспокоенность, многие из них принимали участие в обсуждении проекта КОС на общественных слушаниях. Однако городские власти сумели убедить горожан, что опасности для озера нет. Выбирая подрядчиков и технологии, руководство города опиралось на опыт других регионов. В частности, технология очистки, которая будет применяться в Саках, уже работает в Красной Поляне на объектах, входивших в инфраструктуру зимних Олимпийских игр.

# На вывоз!

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

## В Волгоградской области ликвидируются нелицензированные свалки

Волгоградская область относится к числу субъектов Федерации, где разработана и действует региональная схема обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). По информации областного Комитета природных ресурсов и экологии, сегодня в регионе активно создаются объекты для размещения, сортировки и переработки отходов, выявляются и ликвидируются несанкционированные свалки. В 2016 году обнаружено на 200 захламленных мест меньше, чем в 2015-м. 107 нелицензированных и стихийных свалок закрыто. Так, например, закрыт большой участок размещения отходов в Урюпинске, откуда вывезено около 600 тысяч кубометров мусора. Также есть договоренность с Минприроды России о ликвидации свалки в Кировском районе Волгограда. С территории 23 муниципалитетов организован вывоз твердых коммунальных отходов на лицензированные полигоны. В соответствии с разработанной территориальной схемой лицензированными полигонами обеспечены четыре из семи кластеров — в Волгограде, Волжском, Камышинском и Урюпинском районах. Строительство еще трех — в Михайловке, Палласовском и Калачевском районах — должно быть завершено до 2020 года. Все действующие и возводимые полигоны планируются дооснастить мусоросортировочными комплексами.



## Весомый вклад инвесторов

Сергей НИКОЛАЕВ

### В Тамбовской области на модернизацию ЖКХ направят 1 млрд рублей

В 2017 году в Тамбовской области на модернизацию жилищно-коммунального хозяйства планируется потратить 1 млрд рублей. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе регионального правительства, отметив, что 600 млн рублей из общего объема — средства из бюджетов различного уровня, а остальные средства будут вложены инвесторами.

Как заявил в ходе профильного совещания губернатор области Александр Никитин, 2017 год в Тамбовской области должен пройти под знаком ЖКХ, а функционирование и модернизация коммунальной инфраструктуры будут оставаться приоритетными направлениями деятельности. По словам главы региона, запланированные ассигнования в сфере ЖКХ позволяют решить наболевшие проблемы отрасли уже в текущем году, и в итоге сделать жизнь жителей области более комфортной. Причем финансы должны быть направлены не только в коммунальную сферу областного центра, но и в города и районы области.

## На высшем уровне

с.1

Определенная база для внедрения стандартов уже имеется, и разраба-

тывать их приходится не с нуля. В настоящее время четко регламентирован набор работ, которые обязана проводить управляющая компания. Есть четкие правила по проверке вентиляционных шахт, перекрытий и инженерных систем, подготовка дома к осенне-зимнему периоду, регламентированы сроки устранения аварий. Все эти требования подробно прописаны в правилах оказания коммунальных услуг, однако нигде не регламентированы требования к сервису. «Вместе с тем наши требования к уровню обслуживания растут. Мы хотим, чтобы работник коммунального сервиса с нами поздоровался, был опрятен и доброжелателен, чтобы пришел быстро и вовремя, был компетентен и не отвлекался во время работы на что-то постороннее», — подчеркнул Андрей Чибис. — Важно, чтобы диспетчер, который отвечает на ваш звонок, был вежлив, записал адрес и причину обращения, а потом перепроверил — выполнена ли работа и есть ли у потребителя замечания, как это сейчас принято в любом розничном бизнесе».

Уже сегодня ряд компаний работает по стандартам в Московской и Саратовской областях, Татарстане и ряде других регионов. В Нижнем Новгороде, например, в одной из управляющих компаний несколько лет назад создали собственный колл-центр. В итоге удалось сократить время исполнения заявки. Еще одно обязательное условие этой компании — фирменная одежда и вежливость, за несоблюдение этих требований сотруднику грозит увольнение. Однако важно, чтобы такая практика была внедрена повсеместно, а не носила характер «историй успеха».



### Цитата в тему

РАЗРАБОТКА СТАНДАРТОВ КАЧЕСТВА БУДЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ в рамках приоритетного проекта «ЖКХ и городская среда»

### Цитата в тему

ОБЯЗАННОСТЬ СОБЛЮДЕНИЯ СТАНДАРТА БУДЕТ ЛИЦЕНЗИОННЫМ ТРЕБОВАНИЕМ, И ПРИ ЕГО НАРУШЕНИИ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЛИШИТСЯ ПРАВА УПРАВЛЯТЬ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ДОМОМ ИЛИ ЛИЦЕНЗИИ



— просто подать заявление в обычном порядке мировому судье.

«Если счет уже заблокирован и вы не уложились в отведенные 10 дней, то в банке нужно узнать, кто наложил арест на ваш счет и обратиться именно в это отделение Управления ФССП. Как только вы поняли, что истец не прав — нужно действовать», — советует Светлана Разворотнева.

При этом в НП «ЖКХ Контроль» отмечают, что любые судебные разбирательства — это крайняя и последняя мера, поэтому до момента передачи документов в суд организациям — поставщикам услуг необходимо использовать все возможности для погашения задолженности. Необходимо переговорить с должником, понять, по какой причине он не платит. В случае, если он попал в сложную жизненную ситуацию, объяснить, как можно с ней справиться, например, договориться о рассрочке платежа, получить субсидию. Если у человека есть возможность платить, но нет желания, рассказать о возможных последствиях, привлечь соседей для дополнительного воздействия на должника.

В таких переговорах и «увещеваниях» помочь могут юристы-медиаторы-психологи. Медиация начала использоваться в ЖКХ недавно, и, как оказалось, наиболее перспективная сфера ее применения — это урегулирование споров между юридическими лицами (РСО и УК, РСО и ТСЖ и т.п.). Дело в том, что работа модератора требует высокой квалификации, и привлечение специалистов обходится недешево, и попытки урегулировать споры между отдельными гражданами и юридическими лицами с помощью модераторов вряд ли оккупятся. Поэтому при работе с должниками — физическими лицами — сотрудникам управляющих компаний и РСО лучше не обращаться за содействием к модераторам, а стать немного психологами, научиться применять не только ссылки на закон, но и находить индивидуальный подход к потребителям услуг. Кстати, в Нижегородском колл-центре, созданном по инициативе группы УК (СРО «Национальный жилищный конгресс»), сотрудники в обязательном порядке проходят психологические тренинги. Такой же подход внедрялся СРО «ЖКХ-групп» в Хабаровском крае.

## В приказном порядке

**Со злостных неплательщиков за ЖКУ долги спишут «автоматически»**

Алексей ЩЕГЛОВ

Пленум Верховного Суда РФ разъяснил, как и в каких случаях следует взыскивать долги за ЖКУ в порядке приказного производства. Эта ускоренная процедура будет использоваться для всех бесспорных ситуаций, которые подпадают под действие принятого летом прошлого года закона, разрешающего взыскивать в приказном порядке коммунальные платежи, а также долги за телефонную связь. Приказное производство распространяется на дела о коммунальных задолженностях на сумму до 500 тысяч рублей и задолженностях за услуги связи. В приказном порядке деньги могут быть списаны с банковского счета должника после оформления судебного приказа. Эта процедура распространяется не только на частных лиц. По такому же сценарию может взыскать долг и управляющая компания, если не дождалась денег ТСЖ

на содержание общего имущества и неожилых помещений. Поможет она и сотовым операторам. Теперь, если налоговый инспектор, сотовый оператор или управляющий придут в суд с документами, которые подтверждают задолженность гражданина, то судья без волокиты может выпустить судебный приказ на взыскание долга с любых счетов этого гражданина. После этого в дело вступают судебные приставы, которые снимают искомую сумму в пользу заявителя.

Как считает исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева, взыскания по судебному приказу — это хороший инструмент для борьбы с неплатежами. И когда он применяется, то должники, которых ищут годами, находятся сами. Но люди должны быть начеку — система может давать сбои: допустим услуга не была оказана, или оказана некачественно, или вдруг это оказался старый долг. В общем, проблем может возникнуть много, поэтому в отпущеные по закону 10 дней ответчики могут обжаловать решение, добиваться отмены судебного приказа. Причем свои мотивы можно не объяснять

## Поквартирный контроль

Алексей ЩЕГЛОВ

**Госжилинспекторы проконтролируют наличие приборов учета энергии в жилом секторе**

Депутаты Госдумы РФ приняли в первом чтении законопроект, наделяющий органы Госжилнадзора полномочиями по контролю за приборами учета коммунальных ресурсов. В соответствии с документом жилищные инспекции смогут привлекать ресурсоснабжающие компании к административной ответственности за уклонение от установки общедомовых приборов учета.

В настоящее время по закону обязанность по установке общедомовых приборов учета возложена на ресурсоснабжающие организации (РСО). А в соответствии с КоАП полномочиями по составлению протоколов и рассмотрению дел о необоснованном отказе или уклонении от их установки, замены, и эксплуатации обладает Федеральная антимонопольная служба. Поэтому органы Госжилнадзора, отвечающие за соблюдение жилищного законодательства, не имеют возможности самостоятельно привлекать к ответственности за уклонение от установки

приборов учета ресурсоснабжающие компании. Проект федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (в части уточнения полномочий органов Государственного жилищного надзора)» устранил этот пробел.

«Наделение органов Государственного жилищного надзора полномочиями контроля соблюдения законодательства в этой части поможет увеличить долю домов, оснащенных приборами, и обеспечить правильность их эксплуатации», — заявил замглавы Минстроя России Андрей Чибис.

Руководитель Центра ОНФ «Народная экспертиза» Виктор Рожков отмечает целесообразность наделения органов ГЖИ новыми полномочиями. Как отмечает эксперт, очевидно, что введенная законом об энергосбережении система по установке приборов учета оказалась неэффективной. По итогам 2015 года, согласно данным Росстата, в 42% многоквартирных домов все еще не были установлены счетчики по отоплению, в 53% — по холодной воде и в 40% — по горячей воде. В целом рост числа домов, оснащенных приборами учета, есть, однако слишком медленный — от 2 до 5% в год.

«Мы видим, что Минстрой уже внес и продолжает вносить существенные изменения в части установки в домах приборов учета. Здесь важно не сделать крайней стороной самих жителей, которых практически никак не информируют об обязанности установки приборов учета, и в результате они платят надбавку в виде повышающего коэффициента, который, к слову сказать, вырос с 1 января этого года и составил уже 1,5», — заявил «СГ» Виктор Рожков. По его мнению, наделение органов ГЖИ полномочиями по контролю за установкой приборов учета, возможно, будет способствовать повышению ответственности РСО, так как ФАС не всегда удавалось проводить оперативно такую работу из-за высокой загруженности.

Вместе с тем органы ГЖИ и так перегружены. Так, в саратовской ГЖИ только за девять месяцев 2016 года на каждого сотрудника пришлось порядка 500 обращений. «Новые обязанности существенно усложнят жизнь госжилинспекций, которые и так жалуются на слишком большое число обращений при наличии сравнительно небольшого кадрового состава. В итоге сотрудники госжилинспекций часто поверхностно рассматривают жалобы граждан и направляют лишь отписки, о чем уже заявляли активисты ОНФ», — заключил Виктор Рожков.

## ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# На любой вкус

Как работает зимняя развлекательная инфраструктура Москвы

Владимир ТЕН

**Д**ля активного отдыха и досуга москвичей и гостей столицы в зимний период 2016-2017 годов на территории города организована работа 3658 объектов зимней инфраструктуры. Рассказывая о них, заместитель мэра Москвы Петр Бирюков отметил, что правительству города этому вопросу уделяется особое внимание. Сегодня город предлагает всем желающим посетить катки, лыжные трассы, горнолыжные склоны, ледяные горки, места моржевания. На некоторых из них побывал корреспондент «СГ».

#### Когда на льду жарко

На самом обычном катке в столичном районе Братеево (на фото) работа у обслуживающего персонала достаточно рутинная: заливка льда, уборка территории, содержание пунктов питания, проката коньков и их заточки. Летом это спортивная площадка, на которой можно поиграть в футбол, волейбол, баскетбол. Но с наступлением зимнего сезона начинается подготовка катка: осмотр и ремонт холодильного оборудования. Потом на площадку укладывается система айс-матов — подложка из гибких трубок из тройного со-полимера, которые параллельно соединены между собой. Отличительная черта айс-матов заключается в том, что они полностью могут заменять стационарные охлаждающие плиты. Это приводит к удешевлению строительства катков более чем на 30% и значительно сокращает сроки строительства. Лед намораживается прямо на айс-маты, тем самым уменьшая тепловое сопротивление между льдом и хладоносителем. Благодаря этому простому приemu энергопотребление снижается на 20% по сравнению с бетонной плитой при использовании одинаковых ходильных установок.

— Но в недавние морозы, наверно, не было необходимости включать холодильную установку? — спрашиваю сотрудника обслуживающего этот каток ООО «Проект ПС» Андрея Кабышкина.

— При температуре льда -3 по Цельсию он становится рыхлым и быстрее изнашивается, поэтому все равно установка должна работать. Конечно, в сильные морозы, какие были недавно, холодильная установка не работает, поскольку лед от этого начинает трескаться.

Вся площадка подо льдом заасфальтирована, по асфальту «настелена» резиновая крошка, как на многих игровых площадках в городе. Для «наварки» льда на покрытие настилается геотекстиль, который отражает солнечные лучи, что не позволяет льду быстро таять. А потом мы уже просто обслуживаем получившийся лед. У нас есть две ледозаливочные машины знаменитой фирмы Zamboni...

— Это такие, какие мы видим в фильмах про хоккей и фигурное катание?

— Да, точно такие. Ледозаливочные машины, или ресурфайсеры, в ходе работы ножами срезают несколько миллиметров верхнего слоя льда. Чем мягче поверхность льда (то есть чем больше по нему катились), тем глубже режет нож. Прямо над ножом расположена горизонтальный щинк, который собирает ледянную стружку. Под баком для сбора снега расположены две емкости для воды. Вода из первого бака используется для мойки льда после того как был срезан верхний слой, а из второго бака на поверхность катка подается горячая вода, которая равномерно распределется специальным полотенцем, которое находится позади машины.

— А почему вода должна быть горячей?



— Холодной водой намораживать лед нельзя, потому что холодная вода, намерзая поверх первичного льда, говоря проще, не успевает схватиться и под коньками просто слоями начинает отлетать. А горячая вода подтапливает старый лед и при замерзании образует монолит.

Интересно было посетить и пункт заточки коньков, которая тоже имеет свои тонкости. Многие думают, что коньки затачиваются так же, как нож. На самом деле конструкция лезвия конька сложнее: оно имеет желоб (или канавку) посередине полотна. Делается желоб для того, чтобы площадь соприкосновения со льдом уменьшалась. По законам физики в таких точках меньшего соприкосновения увеличивается давление на поверхность, а, значит, увеличивается температура

в месте контакта лезвия со льдом. В результате под лезвием образуется водная пленка, которая улучшает скольжение. На Братеевском катке работает профессиональное оборудование по заточке коньков от известной фирмы Prosharp стоимостью около полумиллиона рублей.

Несмотря на пасмурную погоду и порывистый ветер, в этот день на катке в Братеево многолюдно и празднично. На льду можно увидеть и молодежь, и семьи с детьми, и бабушек с внуками. И манера катания, естественно, у всех разная: несколько пожилых дам неторопливо катаются по периметру, а группа мальчишек, явно с хоккейной подготовкой, носится так, что только ледяная крошка веером. Молодой пapa учит кататься дочку лет шести. Девочка, норовя уйти нога-

ми назад или врозь, мстительно повторяет: «Сейчас ведь упаду!». Папа успокаивает: «Я тебя страхую».

— А если упаду?

— Тогда падай на попу.

— Почему на попу?

— Так мягче, попа самортизирует... Вот, видишь, как тетя упала!

Папа тут же с энтузиазмом кидается поднимать упавшую молодую женщину в шапочке с помпончиком, азартно отряхивает амортизирующие поверхности. Но дочка — молоед! — громко спрашивает: «Па-а-ап, а в следующий раз мы возьмем с собой маму?!», чем убивает папин энтузиазм на корню.

#### Помимо коньков

Кроме катков, в Москве работают 370 лыжных трасс протяженностью более 700 километров. Примерно половина всех лыжных дорожек оборудована фонарями и подсветкой. Летом они используются как велодорожки, а зимой как лыжные трассы. Трассы открыты практически в каждом столичном парке. Так, в Сокольниках открылась всепогодная лыжная трасса длиной почти в два километра. В отличие от остального 45-километрового маршрута на ней предусмотрена утолщенная подушка из натурального и искусственного снега. В парке Олимпийской деревни проложены три трассы длиной 1,3 и 5 километров. База находится в главном павильоне парка общей площадью 287,7 кв. метра. Здесь работают раздевалки, душевые, зона отдыха и магазин с экипировкой.

Также для москвичей доступны 577 зимних игровых городков. Это комплексы ледяных и снежных горок, скульптур и лабиринтов. Например, недалеко от главного катка ВВЦ подготовлены две горки для спуска на санках и тюбингах. Их максимальная длина — 120 метров. В Сокольниках работает The Gorka — зимняя трасса для тюбинга и санок. Длина горки — 200 метров, перепад высот — 13,5 метра. На территории Парка Победы построили грандиозную ледовую площадку, где нашлось место и для горок. Тюбинги можно взять напрокат. С горок в Коломенском можно скатиться на санках или на «ватрушке» с естественной горы. В Измайловском парке культуры и отдыха работает пять бесплатных ледяных горок. Две — неподалеку от Большого колеса обозрения, еще парочка — на Северной площади, а пятая — справа от площадки аттракционов «Забава». Есть горки и на Воробьевых горах — спуски, созданные природой, расположены рядом со смотровой площадкой. С маленькими детьми лучше выбрать более безопасные горки возле Дворца детского творчества. Словом, московские власти подготовили для зимнего досуга жителей города развлечения на любой вкус.

# Новое качество жизни

с.1

Тон трехдневной дискуссии на форуме «Россия и мир: выбор приоритетов» задало выступление председателя правительства РФ Дмитрия Медведева. По его мнению, основным препятствием для экономического роста остается риск долгосрочной стагнации. «Требуются серьезные структурные реформы», — отметил премьер. — То, что Россия прошла через кризис гораздо лучше многих прогнозов, не означает, что все наши проблемы решены, ведь нормальное состояние для любой экономики — это рост на уровне потенциальных возможностей». Возможности для этого есть самые разные — снижение избыточного вмешательства государства в экономику, развитие конкуренции, повышение инвестиционной привлекательности отдельных регионов.

Последнее возможно, в том числе, с помощью реализации приоритетного проекта «ЖКХ и городская среда», который призван стимулировать развитие экономики в регионах. Об этом сообщил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Михаил Мень, выступивший на панельной сессии «Приоритетные проекты как фактор экономического роста». По словам министра, выделение только из федерального бюджета 20 млрд рублей на проекты формирования комфортной городской среды даст импульс для развития как малого бизнеса, так и крупных строительных компаний. Комфортная городская среда предполагает развитие сектора услуг, а значит, может стимулировать развитие малого и среднего предпринимательства. «Более высокое качество городской среды повышает капитализацию объектов, помещенных в эту среду. Классический пример — рост стоимости недвижимости в районах с благоустроенной территорией», — отметил Михаил Мень.

До настоящего момента в России не использовался целостный подход к городской инфраструктуре на всех уровнях. Теперь же одним из принципов реализации приоритетного проекта является именно системный подход к благоустройству. Он предполагает создание региональной и муниципальной программ благоустройства на 2018–2022 годы, утверждающих общие принципы благоустройства. При этом, отметил министр, разработка и реализация муниципальных программ на 2017 год синхронизируются с уже существующими проектами. По мнению Михаила Меня, это позволит добиться эффекта синергии и повысить их эффективность — в рамках проекта «ЖКХ и городская среда» перед регионами поставлена задача скоординировать проведение всех видов работ.

По словам Михаила Меня, ключевым условием реализации проекта «ЖКХ и городская среда» становится общественное обсуждение и участие в нем граждан. Так, выбор конкретных дворов, которые предстоит благоустроить (а на эти цели будет направлено 2/3 средств, выделенных из федерального бюджета для реализации проекта), будет зависеть от активности самих жильцов. И это справедливо, поскольку проект направлен в первую очередь на создание комфортных условий проживания граждан, а значит, они вправе предлагать объекты для благоустройства и получать оперативную информацию обо всех этапах реализации программ. Также горожане смогут выбрать общественные зоны, которые будут благоустроены в рамках проекта — ими могут стать набережная, парк или, например, улица. Регион же должен будет утвердить минимальный перечень работ, а также формы и минимальный уровень участия жителей. Затем регионом будут утверждены виды дополнительных работ.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

## В Кисловодске планируют восстановить историческую усадьбу

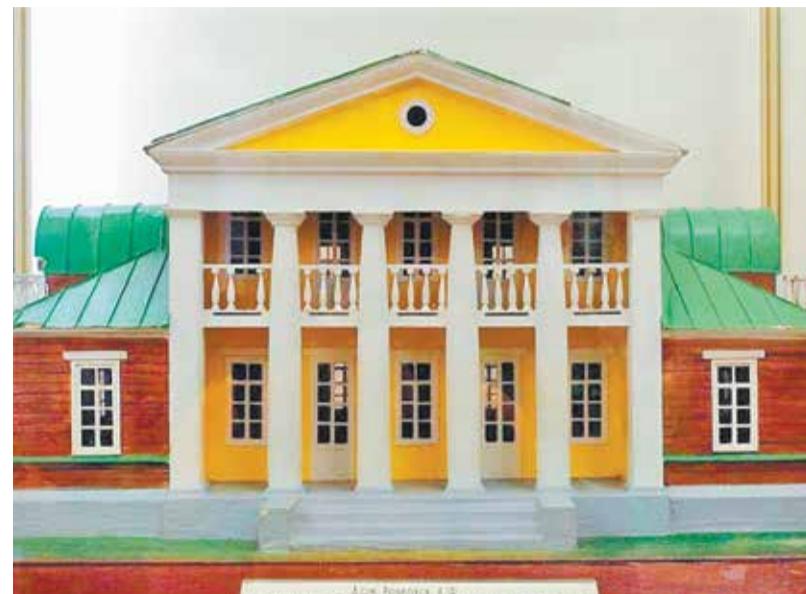
Участник кавказских войн, известный винодел и шелковод Алексей Федорович Ребров (1776–1862) внес большой вклад в развитие Кисловодска. Он был одним из первых историков края, и с его именем многие связывают начало развития Кисловодска как курорта. В 1823 году по проекту архитектора Бернардацци для Реброва был построен дом, который скоро стал достопримечательностью города. Украшенный деревянными колоннами двухэтажный особняк неизменно привлекал внимание гостей Кисловодска. В доме Реброва останавливались Лев Толстой, Александр Пушкин, Михаил Лермонтов и другие знаменитые люди.

Еще более широкую известность здание обрело после выхода в свет знаменитого романа Лермонтова «Герой нашего времени». Одну из главных своих героинь — княжну Мэри — писатель «поселил» именно в усадьбе Реброва. Однако после смерти статского советника дом ждала печальная судьба. Наследники разделили усадьбу: часть построек продали, часть сдали в аренду. Во флигеле, известном как «Дом Печорина», устроили контору дилижансов, барский дом разбили на номера, террасу превратили в ресторан. Чтобы увеличить площадь под жилые комнаты, стену фасада вынесли вперед, уничтожив колонны.

Натерпелся дом Реброва и после революции. Его национализировали, заселили туда жильцов, превратив в коммуналку. И только весной 1941 года, в канун столетия со дня гибели Михаила Лермонтова, было принято решение вернуть историческому зданию первоначальный вид и открыть в нем литературный музей — филиал «Домика Лермонтова», но осуществить эти планы помешала Великая Отечественная война.

В советские годы усадьбу приспособили под жилой дом. Она потеряла первоначальный вид — был убран центральный портик, снесена винтовая лестница. Правда, в 1969 году на фасаде установили мемориальную доску, но и она не сохранилась. В 1990-е годы об-

# Возвращение дома



## Кроме того

**НОВАЯ РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА «ШАЛЯПИНСКИЙ СКВЕР» ПОЯВЛЯТСЯ В КИСЛОВОДСКЕ К НАЧАЛУ КУРОРТНОГО СЕЗОНА 2017 ГОДА.** Сквер свяжет пешеходным променадом Каскадную лестницу и исторический комплекс зданий железнодорожного вокзала Кисловодска.

ветшавшая усадьба была полностью утрачена, и сегодня на ее месте пустырь.

И вот теперь достопримечательность планируют возродить. Кроме того, рядом с домом должен появиться памятник Алексею Реброву. Работы планируется выполнить за счет внебюджетных источников, сейчас идет поиск инвесторов.

# Парад-алле!

Алексей ПАНТЕЛЕЕВ

## Цирк в Омске дал первое представление после реконструкции

Здание Омского цирка было построено 43 года назад и с тех пор ни разу капитально не ремонтировалось. Решение о реконструкции было принято в позапрошлом году, и последнее перед ремонтом представление состоялось в августе 2015-го. После этого больше года хозяевами цирка были строители. Полностью ремонт еще не закончен: по договору все работы должны завершиться в мае 2017 года. Но уже сейчас готовы зрительный зал, фойе, артистические гримерные, помещения для животных и административный корпус. И перед Новым годом артисты дали первое после перерыва представление.

В оставшиеся месяцы строителям предстоит завершить здание цирковой студии для детей, благоустроить территорию — посадить деревья и разбить клумбы, обустроить детский городок перед цирком и сафари-парк с контактным зоопарком. Предполагается, что цирк с прилегающим пространством станет местом семейного отдыха омичей.

«Сейчас в цирке стоит абсолютно новое инженерное оборудование, не осталось ни одного старого провода, — рассказала директор омского цирка Елена Агафонова.



ва. — Установлена мощнейшая вентиляция, благодаря чему теперь нет неприятного запаха от животных, как когда-то было в старом цирке. Кроме того, в различных помещениях теперь можно регулировать температуру индивидуально согласно требованиям. Конюшня стала просторнее и удобнее, есть кухня для животных. А некоторые гримерные артистов имеют душевые кабины, и в целом условия стали комфортнее».

В программу реконструкции цирка были включены создание медиафасада над центральным входом, строительство фонтана на площади и благоустройство. Обновленный зрительный зал теперь вмещает 1563 места. Кроме того, в зале смонтирован экран для кинопоказов — самый большой в городе. Фильмы планируется показывать здесь в будние дни, билеты будут стоить недорого. Возможно, в цирке будет проходить и известный омский кинофестиваль дебютов «Движение».



**Более 580 млн рублей**

было выделено на капитальный ремонт Омского цирка из федерального бюджета

СЕРГЕЙ БАСКОВ

## ПРОЕКТ



## Справочно

**Foster+Partners** — британское архитектурное бюро с головным офисом в Лондоне. Бюро было основано в 1967 году Норманом Фостером под названием Foster Associates. За годы существования фирма спроектировала ряд сооружений во многих странах мира — модернистские офисные здания из стекла и стали, станции метро, терминалы аэропортов, мосты, стадионы, музеи, административные и университетские корпуса.

# Польша рвется вверх

**В Варшаве построят небоскреб по проекту архитектурного бюро Нормана Фостера**



**Н**ачалось строительство самого высокого здания в Польше — высота 53-этажного здания, спроектированного архитектурным бюро Foster + Partners, составит 310 метров. Проект носит название Varso Tower и станет частью крупного одноименного комплекса, который будет состоять из трех разновысоких зданий.

Как надеются в архитектурном бюро, Varso Tower станет одной из туристических достопримечательностей польской столицы, а также резонансным среди арендаторов и потенциальных жителей. Для удобства всех «abitatелей» и гостей на 140 000 квадратах общей площади помимо офисных пространств разместится различная инфраструктура. На высоте 230 метров запроектирована обзорная площадка, которая станет одной из самых высоких в Европе. Отсюда будет открываться широкий вид на Варшаву, ее центральную часть и линию горизонта. На 46-м и 47-м этажах будут расположены два ресторана. На нижних этажах планируется разместить магазины, кафе и другую инфраструктуру. Кроме того, для прохода будут открыты все «внутренние улицы» комплекса. Гибкие и адаптивные планировочные решения этажей, площадь которых около 4000 кв. метров, позволяют комфортно разместиться там как офисам крупных корпораций, так и небольшим компаниям.

Место, где строится комплекс, расположено рядом с центральным железнодорожным вокзалом Варшавы. Участок — бывший промышленный район, самый близкий к центру. Свою задачу архитекторы видят и в

том, чтобы не просто построить отдельно взятый комплекс, но с его помощью «оживить» окрестности, дать новый импульс развитию этого участка «ржавого пояса», а на его примере и всей старой промышленной Варшаве. Для этого вокруг комплекса появится общественное пространство с зелеными насаждениями и скамейками, которое будет логично связано с центром города. Кстати, комплекс будет обладать хорошей транспортной доступностью: помимо вокзала, неподалеку расположены станция метро и около 30 автобусных и трамвайных линий.

Здание запроектировано как энергоэффективное и «зеленое»: сокращены выбросы отработанного воздуха в атмосферу, уменьшено электро- и водопотребление. Планируется, что комплекс Varso станет первым в Польше сертифицированным по BREEAM с оценкой «Великолепно» (Outstanding).

Два других здания комплекса проектируются польским архитектурным бюро Hermanowicz Rewski Architects. Фасадами они выходят на одну из центральных улиц, ведущих к Центральному вокзалу. Отделанные камнем «ступенчатые» здания будут объединены общим стилобатом. На «ступенях» расположатся озелененные террасы, доступные для посетителей и резидентов здания.

Девелопер проекта — международная компания HB Reavis, под управлением которой находится около миллиона квадратных метров коммерческой недвижимости и еще столько же в стадии проектных разработок и строительства в разных странах Европы и мира. Окончание строительства Varso Tower и всего комплекса намечено на 2020 год.

