



Издаётся  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№42 (10520) 26 октября 2018

## Продолжение следует

Действующий механизм  
расселения аварийного  
жилья будет сохранен

Сергей НИКОЛАЕВ

Президент России Владимир Путин провел совещание с членами правительства по вопросу расселения аварийного жилищного фонда. По итогам мероприятия правительству РФ, властям регионов и Минстрою России был дан ряд поручений. В частности, кабинету министров поручено обеспечить корректировку действующего законодательства для продления действовавшего до 1 января 2018 года механизма переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Речь идет о механизме, предусматривающем совместное финансирование переселения из средств федерального и регионального бюджетов. Оператором программы выступит госкорпорация Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ). Работа этой госкорпорации, согласно поручению президента, должна быть законодательно продлена до 1 января 2026 года.

До 20 июля 2019 года правительство должно установить четкие критерии признания многоквартирных домов аварийными и порядок оценки их состояния. Также кабмину предстоит обеспечить введение понятия ветхого жилья, утвердить критерии отнесения домов к этой категории, а также разработать и реализовать мероприятия по осуществлению текущего контроля за состоянием такого жилищного фонда и его капитального ремонта. Помимо этого, правительство должно установить целевое назначение земельных участков, на которых расположены подлежащие сносу аварийные дома.

Важным является поручение о расширении спектра механизмов расселения «аварийки».

Окончание на с. 8

## Уточнение маршрута

Застройщикам будет проще получить проектное  
финансирование и банковское сопровождение



SHUTTERSTOCK.COM

законопроекте пропишут сроки открытия счетов эскроу, обязанность банка выдавать застройщику проектное финансирование, если он уже начал собирать деньги дольщиков на счета эскроу, открытие в данном банке, механизм снижения ставок по проектным кредитам, если застройщик сумел максимально быстро продать квартиры участникам долевого строительства.

Впрочем, с определенными проблемами сталкиваются не только застройщики, но и коммерческие банки. По мнению некоторых участников конференции РБК, из 58 уполномоченных банков не более восьми смогут сегодня предоставить девелоперам проектное финансирование. У многих кредитных организаций недостаточно собственного капитала для обеспечения полного цикла реализации проектов девелоперов, считает генеральный директор ГК «А101» Сергей Качура.

Власти это понимают. Ранее на этой неделе стало известно, что Минстрой России совместно с Минфином и ЦБ РФ прорабатывают решение по смягчению требований к кредитному рейтингу банков, готовых осуществлять банковское сопровождение застройщиков в долевом строительстве, в том числе и по счетам эскроу. «Это позволит расширить количество кредитных организаций, в первую очередь, крупных региональных, у которых есть компетенция по осуществлению проектного финансирования жилищного строительства», — заявил Никита Стасишин во время совещания профильного комитета Совета Федерации, посвященного обсуждению нацпроекта «Жилье и городская среда».

Окончание на с. 10

Оксана САМБОРСКАЯ

Пакет поправок в закон о долевом строительстве будет внесен в Государственную Думу РФ до конца октября 2018 года. Они будут касаться порядка банковского сопровождения деятельности застройщиков и некоторых других вопросов. Об этом сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин, выступая на конференции РБК «Проектное финансирование: как работать в новых условиях?».

Предлагаемые Минстроем поправки призваны, прежде всего, урегулировать некоторые спорные моменты взаимодействия между банками и застройщиками с тем, чтобы строительным компаниям было проще получить банковское сопровождение. По словам замминистра, поправки будут включать в себя разъяснения, которые ранее Минстрой и ЦБ РФ выпустили в формате ведомственных актов. Никита Стасишин отметил, что пока не все банки относятся к разъяснениям как к нормативно-правовым актам. В частности, в

## Битва аналитиков

Сергей ЛАНЦОВ

Эксперты разошлись в оценках  
будущего рынка ипотеки

Рекордно низкие для России ставки по ипотеке и стабильные цены на недвижимость позволят в полной мере реализовать отложенный спрос населения на жилье. Согласно прогнозу RAEX (Эксперт РА), до конца 2018 года рынку удастся превзойти прошлогодние показатели более чем на 35% и достигнуть объемов в 2,7-2,8 трлн рублей. Однако, как считают аналитики «Эксперт РА», влияние факторов, поддерживающих

ипотечное кредитование, постепенно исчерпывается. Это приведет к сокращению рынка на четверть уже в 2019 году. В ДОМ.РФ с таким выводом не согласны.

Согласно исследованию агентства, объем выдач ипотеки в I полугодии 2018 года вырос на 69% и достиг рекордного объема в 1,3 трлн рублей. Ипотечный портфель впервые за 5 лет показал ускорение темпов прироста, прибавив 23% с 1 июля 2017 года по 1 июля 2018 года, и достиг 5,8 трлн рублей.

По данным экспертов, доля ипотечных выдач госбанков выросла с 84,1 до 86,3% за счет перехода ряда кредитных организаций под контроль

Банка России через новый механизм санации. Наибольшие темпы прироста ипотечных выдач среди госбанков показали Банк «ФК Открытие» (+236%) и Банк ГПБ (+204%), лидером же благодаря эффекту низкой базы прошлого года стал Альфа-Банк (+16 895%), который вернулся в ипотечный сегмент в конце 2017 года.

Если рассматривать ситуацию в географическом разрезе, то статус лидера по объему кредитования сохранила Москва, показав при этом наименьшие темпы прироста выдач среди ТОП-20 ипотечных регионов.

Окончание на с. 5

ISSN 0491-1660



1 8 0 4 2 >



91770491166776

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## УСПЕХИ РЕГИОНА

В Светлогорске 23 октября прошло заседание правительственной комиссии по вопросам социально-экономического развития Калининградской области под председательством премьер-министра Дмитрия Медведева. В нем приняли участие вице-премьер Виталий Мутко и замглавы Минстроя Никита Стасишин. Участники заседания отметили, что в части развития строительной отрасли регион показывает положительную динамику. По состоянию на октябрь 2018 года общий объем ввода жилья в области составил 616,4 тыс. кв. м, что на 9,4% выше аналогичного периода прошлого года. Наблюдается также устойчивый рост в сфере ипотечного жилищного кредитования. «Не могу не отметить грамотную и продуманную стратегию Калининградской области в части жилищного строительства, не каждый субъект показывает подобные результаты», — отметил замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин.

## ДЕНЬГИ НА ВОДУ

На модернизацию системы водоснабжения и водоотведения Кубани в 2019 году выделят 1,4 млрд рублей. Об этом сообщила пресс-служба администрации Краснодарского края. Основная часть средств — порядка 800 млн рублей — будет направлена на решение проблем коммунальных сетей в Ейске, Тамани, Геленджике и Новороссийске. По словам губернатора Вениамина Кондратьева, дальнейшее развитие городов и районов края невозможно без современной инфраструктуры. Для участия в программе муниципалитетам необходимо представить проработанные проекты, однако у многих из них средств сегодня не хватает даже на подготовку проектно-сметной документации. Поэтому со следующего года решено запустить механизм софинансирования подготовки проектов за счет краевого и муниципальных бюджетов.

## ПОДЪЕМ В ВОЛГОГРАДЕ

В Волгоградской области в рамках программы капремонта МКД было установлено 200 новых лифтов. Новые подъемники появились в домах Волгограда, Волжского, Камышина и Михайловки. До конца года предстоит заменить еще 285 лифтов. Как отметили в администрации региона, такие объемы работ по технической модернизации лифтового хозяйства области выполняются впервые. Ускорить процесс плановой замены механизмов позволили изменения в региональном законодательстве, которые предусматривают возможность финансирования работ за счет средств Фонда капитального ремонта. Кроме того, в домах с изношенным лифтовым оборудованием срок выполнения капитального ремонта может быть перенесен на более ранний.

## ШКОЛА НА ДОНУ

В Ростове-на-Дону в микрорайоне «Красный Аксай» началось строительство большой новой школы на 1100 учащихся. Планируется, что все дети будут учиться в одну смену.

По проекту школьный комплекс состоит из четырех блоков переменной этажности, соединенных между собой переходными коридорами и большой галереей. Во дворе расположатся спортивные объекты: легкоатлетический стадион, круговая беговая дорожка и площадки для игровых видов спорта. Кроме кабинетов и мастерских, в школе будет актовый зал почти на 500 человек, музыкальные и хореографические классы, библиотека и информационный центр. Здание школы полностью адаптировано для детей-инвалидов.

## БИМ по-нашему

Сергей ВЕРШНИН

## В основу межгосударственного стандарта будут положены российские наработки

Терминология в области информационного моделирования в строительстве (БИМ), содержащаяся в действующей российской нормативно-технической базе, ляжет в основу межгосударственного стандарта СНГ. С таким предложением представители Беларуси и Казахстана выступили на расширенном заседании Комиссии по развитию НТД в области технологий информационного моделирования в строительстве при Базовой организации государств — участников СНГ. В заседании приняли участие более 50 экспертов из России, Казахстана, Беларуси, Таджикистана, Азербайджана.

Ключевым вопросом повестки заседания стало обсуждение подходов к обеспечению единой терминологии в области информационного моделирования в строительстве для стран-участников СНГ. Эксперты российского ТК 465 «Строительство» представили термины и определения в области информационного моделирования в строительстве, содержащиеся в действующих российских стандартах и сводах правил. Было принято решение использовать эти наработки для создания единого межгосударственного перечня терминов и определений в области информационного моделирования. Перечень будет содержать и сопоставительные таблицы с национальными эквивалентами терминов.

«Для развития BIM-технологий предстоит еще многое сделать, и наша задача — объединить между собой множество интереснейших наработок, в том числе используя опыт



коллег из СНГ», — прокомментировал это решение глава Минстроя Владимир Якушев, являющийся также председателем ТК 465 «Строительство». — Чтобы оставаться конкурентоспособными, и нам, и коллегам стран содружества необходимо ставить сжатые сроки перехода на работу с соответствующими технологиями».

По предложению директора РУП «РНТЦ» Республики Беларусь Геннадия Пурса доработанный комиссией единый перечень терминов в области информационного моделирования в строительстве будет представлен на очередном заседании Межправительственного совета по сотрудничеству в строительной деятельности государств — участников СНГ.

Кроме того, в ходе совещания эксперты договорились о координации работы по внедрению систем классификации и кодирования

## Справочно

■ Комиссия по развитию нормативно-технической базы в области технологии информационного моделирования в строительстве при Базовой организации государств — участников СНГ по проблемам технического регулирования в строительном комплексе работает на базе подведомственного Минстрою России Федерального центра нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФЦС).

ния в строительстве в Республике Беларусь, Республике Казахстан и Российской Федерации, а также выработке единых для СНГ базовых классификационных таблиц на русском языке.

## От теории к практике

Юлия ПИЛИПЕЙКО

## ДОМ.РФ возьмет на работу студентов Российской экономической школы

АО «ДОМ.РФ» и Российская экономическая школа подписали соглашение о совместной работе в сфере развития молодых специалистов по направлениям деятельности Единого института развития в жилищной сфере. Теперь студенты РЭШ смогут проходить в госкомпании стажировку, обучение, получать консультации по темам научных и диссертационных работ, а в дальнейшем перейти туда на работу. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе ДОМ.РФ, для решения стоящих перед ней задач компания привлекает

лучших специалистов, нацеленных на результаты, в том числе из числа выпускников Российской экономической школы. В прошлом году заместитель гендиректора госкомпании Артем Федорко выступил перед студентами РЭШ с презентацией планов агентства по развитию ипотечного рынка и рынка институциональной аренды. Он рассказал о направлениях работы ДОМ.РФ по вовлечению в оборот неиспользуемых и неэффективно используемых федеральных земель, формированию комфортной городской среды, созданию универсального ипотечно-строительного банка, который планирует войти в ТОП-3 банков по объему выдачи ипотечных кредитов в 2020 году.

Работая в ДОМ.РФ, выпускники РЭШ смогут в полной мере реализовать полученные

знания и оказать влияние на решение важнейших задач развития страны, принять участие в формировании жилищной политики, развитии новых направлений и сегментов российской экономики.

Сейчас в ДОМ.РФ работают три выпускника РЭШ. «Этот вуз позволяет получить современное экономическое и финансовое образование на уровне ведущих мировых университетов, — считает руководитель направления аналитического центра Никита Белоусов, являющийся выпускником РЭШ. — Качество и актуальность получаемых знаний подтверждается высокой востребованностью выпускников программ как в бизнесе, так и в академической среде. Я рад тому, что сотрудничество Российской экономической школы и ДОМ.РФ выходит на новый уровень».

## Вывезти и переработать

## В регионах создают новую систему обращения с ТКО

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Ростовской области определился еще один региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами. Им стала компания «Экотранс», которая будет заниматься вывозом и переработкой мусора в Таганроге и трех близлежащих районах: Неклиновском, Матвеево-Курганском и Куйбышевском. Как рассказал руководитель компании Валерий Загородний, сортировка мусора будет производиться на территории Неклиновского района. Здесь до 2020 года оператор планирует построить мусороперерабатывающий завод, который сможет перерабатывать 200 тыс. тонн мусора ежегод-

но (при существующей сегодня потребности в 169 тыс. тонн). На заводе будет создано 500 новых рабочих мест. Кроме этого, компания за свой счет построит автодорогу к будущему полигону.

Планируется, что «Экотранс» пустит в переработку металл, дерево, стекло, пластик и другие отходы, а из органических отходов станет производить экогрунт. Для этого отходы сначала обезвоживают, а затем помещают в компостную яму на полигоне. Через 18 дней экогрунт из органики можно использовать, в том числе в сельском хозяйстве.

Стоимость за услугу по обращению с ТКО рассчитают, исходя из норматива накопления. Так, в Таганроге для одного проживаю-

щего в многоквартирном доме среднегодовая норма накопления ТКО составляла 3,01 куб. м, для жителя частного дома — 3,06 куб. м. А вот для одного сельского жителя многоэтажного дома Неклиновского, Куйбышевского, Матвеево-Курганского районов — 2,02 куб. м в год, для жителя частного дома — 1,86 куб. м. До Нового года будет утвержден единый тариф на один кубометр ТКО. Кроме того, будет учитываться количество человек, постоянно или временно проживающих в помещении.

Напомним, что с 1 января 2019 года вывоз и переработку мусора по всей России переведут в разряд коммунальных услуг. Все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирных и частных домах будут обязаны заключить договоры с региональным оператором напрямую.

# Канаты для бизнеса

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

## В ОЭЗ Петербурга создано уникальное российско-японское производство

В Петербурге в особой экономической зоне на площадке «Нойдорф» открылось российско-японское предприятие, которое будет выпускать продукцию на основе высокопрочной проволоки для инженерной защиты территории от опасных геологических процессов. Производство открыла компания «ТР-инжиниринг» совместно с одной из крупнейших японских фирм Tokyo Rope. Инвестиции в предприятие составили 345 млн рублей. От момента получения статуса резидента особой экономической зоны до запуска предприятия компании прошло всего восемь месяцев. За это время резидент провел все работы на земельном участке, возвел здание завода, завез оборудование и осуществил его пуско-наладку. На заводе будет создано 21 рабочее место, трудиться здесь будут исключительно российские специалисты.

На предприятии предполагается производить высокопрочные стальные сетки (50-150 тыс. кв. м в год), габионные конструкции RockBox, системы укрепления склонов и предотвращения камнепадов. «Рынок такой продукции большой, но некоторой номенклатуры еще нет в России, мы будем первыми», — утверждает генеральный директор ООО «ТР Инжиниринг» Юрий Карпенко. По его словам, использовать проволочные каркасы при



Торжественное открытие российско-японского предприятия в Санкт-Петербурге

прокладке автомобильных дорог или железнодорожного полотна намного дешевле, чем строить ограждения из бетона, как это делается сегодня.

В перспективе в рамках второй очереди проекта на предприятии планируется наладить производство вантов для мостов, сообщил Юрий Карпенко. Это потребует более значительных инвестиций — 6-8 млрд руб. «Мы рассматриваем возможность выпуска вантов, а также специальных материалов для горнодобывающей и нефтедобывающей промышленности», — подтвердил исполнительный директор Tokyo Rope Наби Мамажан. По его словам, до 50% продукции планируется отправлять на экспорт в страны Европы. Например, в Норве-

гии на строительство мостов до 2025 года будет потрачено 14 млрд долларов. Но там ванты не производят. Есть спрос на ванты и крепления для мостов и в Петербурге.

## Справочно

■ Компания Tokyo Rope Manufacturing Co., Ltd была основана в 1887 году. В настоящее время является мировым лидером по производству высокотехнологичных стальных канатов, вантов для мостов, металлокорда для автошин, проволоки для солнечной энергетики. Владеет заводами в Японии, один из которых является крупнейшим в мире, в Китае, Вьетнаме и Малайзии.

# На месте разберемся

Сергей НИКОЛАЕВ

## На юге России будут производить добавки к бетону

Концерн BASF, крупный международный производитель строительной химии, открыл в Краснодаре завод по производству добавок в бетон, их планируется выпускать более 20 видов. Как отмечают специалисты концерна, для каждого российского региона характерен уникальный набор естественных факторов. Климат, особенности химического состава цементов и другие факторы оказывают существенное влияние на реологические свойства бетонной смеси. Все это необходимо учитывать при производстве добавок. Поэтому специально для юга России были разработаны три новые рецептуры, которые позволяют улучшить пластичность бетонной смеси при низком водопотреблении и одновременно повысить его прочность.

В производстве будет использоваться почти исключительно российское сырье. Линейка продукции завода включает продукты различного назначения: от традиционных пластификаторов на основе лигносульфонатов до инновационных разработок на основе полиарила, предназначенных для комплексной модификации свойств бетонной смеси. Основными заказчиками продукции компании в регионе являются производители товарного и сборного бетона, подрядные организации, работающие на инфраструктурных объектах, а также специализирующиеся на устройстве промышленных полов.

По словам генерального директора «БАСФ Строительные системы» Сергея Ветлова, в Краснодаре, по сути, создан производственно-логистический хаб, включающий в себя завод, офис продаж и склад. Такой подход позволит повысить оперативность обработки заказов, уменьшить плечо поставок и удовлетворить растущий спрос на современные высокотехнологичные добавки в бетон в Южном и Северо-Кавказском федеральных округах.

## Цитата в тему

ГЛАВА BASF В РОССИИ И СНГ КРИСТОФ РЕЙГ:

«Мы видим большой потенциал для реализации наших продуктов в российских регионах и, чтобы использовать эти возможности, продолжим инвестировать в локализацию на российском рынке»

# Про города и события

Оксана САМБОРСКАЯ

## О чем пойдет речь

### на секции «Креативная среда и урбанистика» VII Санкт-Петербургского культурного форума

В Москве прошла пресс-конференция, посвященная программе секции «Креативная среда и урбанистика» VII Санкт-Петербургского международного культурного форума (15-17 ноября 2018 года). В ней приняли участие заместитель министра культуры РФ Павел Степанов, специальный представитель президента по международному культурному сотрудничеству Михаил Швыдкой и главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

У секции «Креативная среда и урбанистика» в этом году будет две основные темы. Первая — это возможности, которые открывают перед городами крупные события: олимпиады, универсиады, чемпионаты мира по футболу и другим видам спорта, различные экономические форумы. Вторая тема — формирование имиджа стран и городов через различные инструменты медиа, такие, как кино, социальные сети, реклама. Многие люди не бывали, скажем, в Париже, Венеции или Нью-Йорке, но у них есть представление об этих городах, потому что они видели их в кино или других художественных произведениях. «Во время недавнего чемпионата мира по футболу многие иностранцы приехали к нам в страну и «открыли» для себя Россию, увидели, что здесь все совсем не так, как им казалось», — сказал Сергей Кузнецов. —

На секции мы хотим поговорить о том, что нужно для создания позитивного образа нашей страны».

Плюсы и минусы проектного подхода к развитию территорий будут в центре внимания участников сессии «Международные события как драйвер развития городов и регионов». Спикеры мероприятия будут говорить о влиянии проектного подхода на архитектурный и культурный ландшафты территорий, а также об интеграции наследия крупных международных событий в дальнейшую жизнь городов и регионов. Среди участников дискуссии — партнер-основатель ТПО «Резерв» Владимир Плоткин, руководитель архитектурного бюро «Студия 44» Никита Явейн, архитектор и художник Асиф Хан (Великобритания), директор бюро Lifschutz Davidson Sandilands Алекс Лифшатс (Великобритания), старший директор Hargreaves Associates Гэвин Макмиллан (США).

Взаимодействию города, архитектуры и различных медиа будет посвящена сессия «Имидж города: продвижение в медиапространстве». О том, как визуальные образы формируют представления людей о городах и странах, расскажут директор московского парка «Зарядье» Павел Трехлеб, партнер архитектурного бюро SPEECH Сергей Чобан (Россия, Германия), директор направления международных отношений Национальной ассоциации производителей кинематографической, аудиовизуальной и мультимедийной продукции Роберто Стабиле (Италия) и другие эксперты. Модератор сессии — генеральный директор Роскино Екатерина Мцитуридзе.

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

## Подписку

можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — 380 руб. 00 коп.  
на полугодие — 2280 руб. 00 коп.  
на год — 3900 руб. 00 коп.  
(экономия 15%)

Заполните заявку на сайте [www.stroygaz.ru](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)

## ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

### Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:  
■ 10929 – на полгода  
■ 12357 – на год  
для предприятий и организаций:  
■ 10930 – на полгода  
■ 12358 – на год

### Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:  
■ 32010 – на полгода  
■ 32538 – на год  
для предприятий и организаций:  
■ 50092 – на полгода  
■ 32539 – на год

### Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:  
■ П2012 – на полгода  
■ П3475 – на год  
для предприятий и организаций:  
■ П2011 – на полгода  
■ П3476 – на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

# Технологии раздора

Зачем Росстандарт заново разрабатывает стандарты, которые уже существуют и оплачены бюджетными деньгами



Татьяна МАРТЫНОВА, ответственный секретарь ТК 465 «Строительство»

Внедрение в строительстве современных технологий информационного моделирования требует больших усилий по разработке нормативно-технической документации и значительных затрат бюджетных средств. Работа эта стала особенно актуальной после того, как правительство утвердило нацпроект «Цифровая экономика», а также нацпроект «Жилье и городская среда», где тема BIM включена в раздел «Жилье». Вполне логично, что ответственным за эту работу является Минстрой России и его подведомственные организации, а также специальный технический комитет «Строительство», возглавляемый министром строительства. Ведь технологии BIM рассматриваются как один из ключевых механизмов улучшения качества жилищного строительства. В этой связи уместно напомнить, что несколько лет назад Минстрой разработал план внедрения BIM. Специально под этот план был создан подкомитет ПК 5 на базе научно-исследовательского центра (НИЦ) «Строительство», который разрабатывает нормативно-технические документы по информтехнологиям. План разработки ГОСТ был утвержден Росстандартом, который оплачивает эти разработки за счет бюджетных ассигнований. Казалось бы, созданы все условия для активизации наращивания работы по созданию НТД по BIM, однако события приняли неожиданный и весьма неприятный оборот.

Недавно Росстандарт внезапно принял решение закрыть действующий ПК5 (ТК465) и вместо него открыть при себе новый комитет — ПТК 705, уже без участия Минстроя. Эксперты, работавшие над данной тематикой, в это подразделение не попали. Апелляцию Минстроя России на это решение Росстандарт рассматривал силами рабочей группы под председательством руководителя... вновь созданного ПТК, то есть жалобу, по сути дела, рассматривал тот, на кого жаловались.

К чему же может привести подобная рокировка? Напомним, что до 2018 года силами ПК 5 ТК 465 «Строительство» был разработан, а Росстандартом принят целый ряд основополагающих стандартов, идентичных стандартам ISO, на которых основывается внедрение технологий информационного моделирования на государственном уровне в 20 странах. ГОСТ Р «Моделирование информационное в строительстве. Отраслевые базовые классы (IFC) для обмена информацией на всех этапах жизненного цикла. Основные положения» также подготовлен, но не утвержден Росстандартом без объяснения причин (эксперты предполагают, что это как раз связано с попыткой нового ПТК 705 создать собственный стандарт, который заставит участников рынка пользоваться определенным проприетарным программным продуктом, а не открытым IFC).

Чем же может похвастаться новый комитет? Первые же документы ПТК 705, ставшие достоянием общественности, вызывают массу вопросов. Например, в программе стандартизации на 2018 год предусмотрена разработка 7 стандартов. Однако два из них уже разработаны ПК 5 ТК

465 и утверждены Росстандартом в 2017 году. Проекты же двух национальных стандартов, которые сделаны новым комитетом и представлены на обсуждение (ГОСТ Р 10.0.01-2018 «Система стандартов информационного моделирования зданий и сооружений. Термины и определения» и проект ГОСТ Р 10.0.00-2018 «Система стандартов информационного моделирования зданий и сооружений. Основные положения. Общие требования к технологии информационного моделирования») дублируют положения действующих стандартов. В их текстах много ошибок и терминологических несоответствий с действующей нормативной базой, что, по существу, делает стандарты неприменимыми на практике. Более половины текста проектов ГОСТ Р 10.0.00-2018 «Система стандартов информационного моделирования зданий и сооружений (СИМЗС). Основные положения. Общие требования к технологии информационного моделирования» и ГОСТ Р «СИМЗС. Термины и определения» — прямые заимствования и переформулированные тезисы действующих нормативных документов, существующих отраслевых стандартов и обзорных публикаций в профессиональных тематических изданиях. Несмотря на прямое цитирование действующих сводов правил и стандартов, авторы проектов не ссылаются на них в разделе «Библиография». Тексты предлагаемых стандартов составлены на основании разрозненных данных из источников информации, находящихся в открытом доступе. При составлении не была произведена необходимая работа по адаптации заимствованных материалов, что привело к появлению логических противоречий и двусмысленных определений. Есть основания опасаться, что все это приведет к неразберихе и путанице и затормозит реализацию «дорожной карты» и поручений президента по внедрению информационного моделирования. С точки зрения здравого смысла нет никаких причин принимать все документы по BIM заново или создавать новую концепцию, а также оплачивать эти работы деньгами налогоплательщиков.

К сожалению, отрасль уже имеет негативный опыт дублирования и нерационального использования ресурсов при разработке НТД. Два года назад Росстандартом был закрыт еще один подкомитет ТК 465 — по стройматериалам. Взамен него в декабре 2016 года был создан ТК 144 «Строительные материалы и изделия». За прошедшее время ТК 144 разработал и утвердил один (!) новый стандарт. Надо ли говорить, что это не покрывает и малой доли дефицита стандартов на инновационные материалы? Для сравнения: ТК 465 «Строительство» за 2015-2016 годы утвердил 63 стандарта на строительные материалы. Очевидно, что выделение самостоятельного технического комитета по строительным материалам из единого ТК 465 «Строительство» отрицательно сказалось на развитии системы технического регулирования в строительной сфере. А ведь потребность строительной отрасли в стандартизации инновационных строительных материалах растет. Такая история может повториться и с разработкой стандартов по BIM-технологиям.

## Сравнение отдельных фрагментов документов, разработанных ТК 465 и ПТК 705

№	СП 333.1325800.2017, п. 6.3 (ТК 465)	ГОСТ Р 10.0.00-2018, п. 10 (ПТК 705)
1	б) Система уровней проработки должна использоваться: — для оказания содействия всем участникам проекта, для однозначного понимания и конкретизации требуемых результатов работ по информационному моделированию; — для планирования процесса информационного моделирования.	10.3 Система уровней проработки предназначена для: — оказания содействия всем участникам проекта, в том числе техническим заказчиком, для однозначного понимания и определения требуемых результатов работ по информационному моделированию; — планирования процесса информационного моделирования.
2	6.3.2 Система уровней проработки включает в себя пять базовых уровней проработки: LOD 100, LOD 200, LOD 300, LOD 400, LOD 500, характеризующих процесс разработки элемента от концептуального до состояния законченного строительства объекта.	10.4 Для организации процесса планирования BIM-проекта определено пять базовых уровней детализации элементов информационных моделей: LOD 100, LOD 200, LOD 300, LOD 400 и LOD 500, которые характеризует процесс разработки элемента от концептуального до фактического состояния.
3	... определение каждого последующего уровня проработки элемента уточняет и дополняет определения всех предыдущих уровней.	10.5 Определение каждого последующего уровня проработки элемента включает в себя определения всех предыдущих уровней.
4	6.3.4 Каждый элемент ЦИМ на разных уровнях проработки включает в себя три аспекта: уровень проработки геометрических данных, графическое отображение и уровень проработки атрибутивных данных.	10.6.1 Каждый элемент информационной модели на разных уровнях проработки включает в себя три аспекта:
5	6.3.5 Уровень проработки геометрических данных — это описание геометрических параметров элемента ЦИМ (форма, пространственное расположение, габариты, длина, ширина, высота, толщина, диаметр, площадь, объем, площадь сечения, уклон, уровень и пр.).	— уровень проработки геометрии — описание геометрических параметров элемента модели (форма, пространственное расположение, габариты, длина, ширина, высота, толщина, диаметр, площадь, объем, площадь сечения, уклон, уровень, типоразмер и пр.).
6	6.3.6 Графическое отображение представляет собой отображение основополагающих геометрических параметров элемента модели (внешний образ/вид, цвет и пр.).	— графическое отображение — отображение основополагающих геометрических параметров элемента модели (внешний образ/вид, цвет, текстура материала и пр.).
7	6.3.7 Уровень проработки атрибутивных данных — это описание атрибутов элемента ЦИМ (маркировка, код по классификатору организации, материалы, масса, технические и технологические параметры, производитель, наименование по каталогу, артикул по каталогу и др.).	— уровень проработки атрибутивной информации — описание набора атрибутов (свойств/параметров) элемента модели (маркировка, код по классификатору организации, материалы, масса, технические и технологические параметры, производитель, наименование по каталогу, артикул по каталогу и др.).
8	6.3.8 Необходимые графические, геометрические и атрибутивные данные назначаются элементам ЦИМ исходя из следующих требований: а) цели и требуемые результаты моделирования; б) задачи применения информационного моделирования; в) стадии реализации проекта; г) требуемые данные для подготовки технической документации, в том числе требуемые масштабы производства чертежей; д) прочие требования.	10.6.2 Необходимые параметры (графические, геометрические и атрибутивные) назначаются элементам модели, исходя из: — целей, задач и требуемых результатов моделирования; — способов использования информационных моделей (например, для извлечения из элементов модели необходимых геометрических и атрибутивных параметров для подсчета физических объемов); — стадии и этапа реализации проекта; — требуемых масштабов для производства чертежей;
<b>«Обзор международной нормативной базы в сфере BIM», Скворцов А. В.</b>		<b>ГОСТ Р 10.0.00-2018, п. 8</b>
1	Рабочий раздел (раздел рабочих данных, англ. Work-in-progress, WIP) — область среды общих данных, пространство хранения текущих незавершенных моделей, над которыми осуществляется работа и которые еще не достигли такого уровня проработки, когда файлы могут быть открыты и использованы как результат проектирования или ссылка (задание) для других участников проекта.	8.3 Рабочий раздел (раздел рабочих данных, англ. Work-in-progress, WIP) — область СОД, пространство хранения текущих незавершенных моделей, над которыми осуществляется работа и которые еще не достигли такого уровня проработки, когда файлы могут быть открыты и использованы как результат работы или ссылка (задание) для других участников проекта.
2	Общий раздел (раздел общих данных, англ. Shared) — область среды общих данных, в которой материалы участников проекта выкладываются в общий доступ для использования в виде задания или ссылки при разработке материалов смежных профессиональных дисциплин. Материалы различных дисциплин используются для координации проекта, а также для различных проверок и анализа.	8.4 Общий раздел (раздел общих данных, англ. Shared) — область СОД, в которой материалы участников проекта выкладываются в общий доступ для использования в виде задания или ссылки при разработке материалов смежных профессиональных дисциплин. Материалы различных дисциплин используются для координации проекта, а также для различных проверок и анализа.
3	Исходные файлы, которые хранятся в этой области, не могут быть изменены после размещения в ней.	8.4.1 Исходные файлы, которые хранятся в Общем разделе, не могут быть изменены после размещения в нем.
4	... для стадии эксплуатации в общем разделе также выделяется субподрядный подраздел (клиентскую часть общего раздела, англ. Client shared), предназначенный для координации работ с субподрядчиками.	8.4.2 Для стадии жизненного цикла «Эксплуатация» в общем разделе выделяется субподрядный подраздел (клиентская часть общего раздела, англ. Client shared), предназначенный для координации работ с субподрядчиками.
5	Публичный раздел (раздел опубликованных данных, раздел готовых данных, англ. Published documentation) — область среды общих данных, в которой выкладываются готовые, согласованные между участниками проекта материалы по определенной стадии для передачи их вне команды, создающей информационные модели.	8.5 Публичный раздел (раздел опубликованных данных, раздел готовых данных, англ. Published) — область СОД, в которой выкладываются готовые, согласованные между участниками проекта материалы по определенной стадии для передачи их вне команды, создающей информационные модели.
6	... в общем разделе находятся материалы текущего жизненного состояния информационной модели.	8.5.1. В публичном разделе размещаются материалы текущего жизненного цикла информационной модели.
7	Архивный раздел (раздел архивных данных, архив, англ. Archive) — область, в которую переносятся данные из публичного раздела после их согласования, аннулирования и т. д.	8.6 Архивный раздел (раздел архивных данных, архив, англ. Archive) — область СОД, в которую переносятся данные из публичного раздела после их согласования, аннулирования.
8	Для всех материалов архивного раздела доступ на редактирование закрыт. Корректировка материалов возможна только путем создания новой версии файлов на основе копии из архива.	8.6.1 Редактирование материалов архивного раздела не допускается. Корректировка материалов возможна только путем создания новой версии файлов на основе копии из Архивного раздела.

**с.1** → За первые 6 месяцев 2018 года в столице было выдано ипотечных кредитов на 163,7 млрд рублей (+58,6%), в Московской области — 107,8 млрд рублей (+76,1%), в Санкт-Петербурге — 85,6 млрд рублей (+64,3%). Среди 20 крупнейших регионов по объему ипотечных выданных наибольшее темпы прироста в I полугодии 2018-го показали Республика Башкортостан, а также Свердловская и Оренбургская области. При этом Свердловская область потеснила Республику Татарстан и вошла в пятерку лидеров по объему выданных.

Согласно базовому сценарию РАЕХ, ипотечные выдачи по итогам 2018 года вырастут не менее чем на 35% и составят 2,7-2,8 трлн рублей. Этот сценарий предполагает среднегодовую цену на нефть марки Brent в размере 70 долларов США за баррель, значение ключевой ставки в диапазоне 7,5-7,75% и инфляцию на уровне 4% к концу 2018 года. При реализации данного сценария, по оценкам агентства, произойдет некоторое повышение средней стоимости ипотеки до конца 2018 года (на 0,3-0,5 п.п.). Именно ожидание повышения ставок и цен на жилье приведет к опережающей реализации спроса на ипотеку до конца года.

«На данный момент поддержку рынку оказывает реализация отложенного спроса на жилье в условиях рекордно низких процентных ставок по ипотеке и стабильных цен на недвижимость», — считает Александр Сараев, управляющий директор по банковским рейтингам «Эксперт РА». Значительный вклад в прирост выданных у отдельных игроков внесло рефинансирование кредитов, доля которого в I полугодии 2018 года увеличилась с 5 до 13% от общего объема кредитования.

Вместе с тем, полагают аналитики, влияние факторов, поддерживающих рынок, постепенно исчерпывается. На фоне геополитической неопределенности и рисков ускорения инфляции ставки по ипотеке начнут постепенно расти, а цены на жилье на фоне новых

# Битва аналитиков



**3** трлн рублей составит объем выдачи ипотечных кредитов в 2018 году (прогноз ДОМ.РФ), аналитики «Эксперт РА» рассчитывают на 2,7-2,8 трлн рублей

ка выдачи составит 9,5%-9,7%, впервые за всю историю опустившись ниже 10% по итогам года. Аналитики ДОМ.РФ уверены, что темпы роста объемов ипотечного кредитования в 2019 году при сохранении текущих условий кредитования и макроэкономики составят от 10 до 20%. Руководитель аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг особо подчеркивает, что качество общего портфеля ипотеки сейчас находится на самом высоком уровне за всю историю. Доля задолженности с просрочкой 90 и более дней составляет менее 2%. Год назад этот показатель составлял примерно 3%, а максимум был пройден в 2010 году — 7%. Эта тенденция получит свое развитие, считает эксперт.

требований к застройщикам уже демонстрируют восходящую динамику. Кроме того, из-за рисков разворота ипотечных ставок в сторону повышения и реализации большей части спроса на перекредитование объемы рефинансирования во второй половине 2019 года будут снижаться. Как результат, базовый сценарий аналитиков компании на следующий год предполагает объем выданных около 2,5 трлн руб. (-10% к 2018 году). Согласно негативному сценарию, ипотечное кредитование в следующем году сократится на четверть и окажется на уровне 2 трлн руб.

В ДОМ.РФ не согласны с выкладками «Эксперт РА». По прогнозам госкомпании, объем выдачи ипотеки по итогам 2018 года составит 3 трлн руб. (+50% к 2017 году). Средняя став-

## Сбербанк увеличил ставки

Сбербанк увеличил ставки по ипотечным кредитам на новостройки на 0,4 процентного пункта, а на готовое жилье — на 0,6 п.п. Ипотека по двум документам подорожала на 0,2 п.п. Об этом сообщила пресс-служба кредитной организации. Как отмечают в банке, ставки по кредитам корректируются после изменения ставок по вкладам. Сбербанк повышал ставки по вкладам 24 августа на 0,2-0,4 п.п. и 12 октября на 0,15-0,5 п.п. Таким образом, общее повышение ставок по вкладам было 0,35-0,9 п.п. Теперь банк выдает ипотеку на строящееся жилье под 9,5% годовых, а по программе субсидирования партнеров-застройщиков — под 7,5-7,8% в зависимости от срока. Покупку готового жилья банк кредитует под 9,7-10,1%, а для молодых семей ставка ниже — 9,2-9,6% (по двум документам — под 10,3-10,7%, молодым семьям — 9,8-10,2%). Ипотеку других банков Сбербанк теперь рефинансирует под 9,9-11,9%. По данным банка, для зарплатных клиентов установлен единый дисконт в размере 0,3 п.п. (ранее — от 0,3 п.п. до 0,5 п.п.), уменьшена надбавка за оформление ипотеки по двум документам до 0,3 п.п. (ранее — 0,5 п.п.).

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР НОРМИРОВАНИЯ**  
стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве  
[www.faufcc.ru](http://www.faufcc.ru)

**Цикл методических семинаров**

**Новое в техническом нормировании строительства**

**9** Проектирование безбарьерной среды для инвалидов и иных групп маломобильных граждан на объектах транспортной и социальной инфраструктуры

8 ноября 2018 г., Москва  
Регистрация [seminar@faufcc.ru](mailto:seminar@faufcc.ru)

**ДИ** День Инноваций В АРХИТЕКТУРЕ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ | ЦМТ, МОСКВА  
КРАСНОПРЕСНЕНСКАЯ НАБ., 12  
21.11.2018

**ДИЗАЙН MEETING** | **ФАСАД MEETING** | **ВИЗУАЛЬНЫЙ ФОРУМ**

**IV МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОТРАСЛЕВОЙ ФОРУМ**

- Ведущие эксперты отрасли
- Более 90 конференций и круглых столов
- Свыше 100 инновационных компаний
- 3 500 делегатов
- Российские и международные стартапы

<https://di.radidoma.ru/> | 8 800 555 91 50 | [event@radidoma.ru](http://event@radidoma.ru)

Организатор: **РАДИ ДОМА** radidoma group | При поддержке: **МИНИСТР РОССИИ**, **СОЮЗ ДИЗАЙНЕРОВ РОССИИ**, **НОПРИЗ**

Генеральный партнер: **KNAUF** | Главный партнер ВИМ-форума: **GRAPHISOFT** | Главный партнер ДИЗАЙН-meeting: **TecSOM** | Партнер ФАСАД-meeting: **КМШ** | Главный отраслевой партнер: **РАДИ ДОМА**

## АНАЛИТИКА

Андрей МОСКАЛЕНКО

Свердловская область занимает 10-е место среди регионов России по объему жилья, построенного в прошлом году. По данным Росстата, всего за 2017 год здесь было введено в эксплуатацию свыше 2,1 млн кв. м (около 3% от всех новостроек в стране). За восемь месяцев 2018 года ввод жилья превысил 1 млн кв. м, и до конца этого года местные строители планируют сдать еще более 877 тыс. жилых «квадратов» (это почти четверть от общего объема «метража», находящегося у них в работе по состоянию на сентябрь 2018 года). В общей сложности сейчас в регионе силами 79 застройщиков возводится 375 домов на 71 908 квартир общей площадью 3 725 980 кв. м. Из них 39,7% — в домах высотой 25 этажей и выше. Подробности — в нашем традиционном аналитическом обзоре, подготовленном «Стройгазетой» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

## Что и где строится

Основной объем текущего жилищного строительства в Свердловской области приходится на многоквартирные дома (МКД) — 356 зданий, или 94,9% всех объектов. При этом совокупная площадь находящихся в них 70 411 квартир составляет и вовсе 97,7% строящегося сейчас в регионе жилья (3 639 756 «квадратов»). Оставшиеся 1497 квартир (2,3% площади) располагаются в 7 апарт-комплексах и 12 блокированных домах (таунхаусах). Средняя площадь строящихся в регионе квартир превышает среднероссийский показатель — 51,8 против 49,2 кв. м.

Больше всего новых домов должно появиться в областной столице, Екатеринбурге: 280 объектов на 61 351 квартиру площадью 3 233 606 кв. м (74,7% от всех строящихся домов, 85,3% от числа квартир, или 86,5% регионального «метража»). В пятерку городов-лидеров входят также Верхняя Пышма (9 домов на 2234 квартиры площадью 105 219 кв. м, или 2,8% объема), Заречный (24 дома, 1868 квартир, 88 259 кв. м / 2,4%), Нижний Тагил (14 домов, 1799 квартир, 80 685 кв. м / 2,2%) и Первоуральск (6 домов, 1194 квартиры, 65 868 кв. м / 1,8%). Еще 13 районов и населенных пунктов области, среди которых встречаются и такие крупные города, как Каменск-Уральский или Асбест, в сумме занимают лишь 4,3% от общего объема нового строительства в регионе.

Самое маленькое в регионе жилье представлено в рабочем поселке Верхнее Дуброво в жилом комплексе (ЖК) «Новая Жизнь-Победа» от одноименного застройщика — средняя площадь квартиры здесь составляет 24,9 «квадратов». Самые просторные по местным меркам квартиры находятся в Екатеринбурге — в ЖК «Ривьера» от компании «Ривьера Инвест Екатеринбург» (133,7 кв. м).

Что касается самих новых ЖК, то их в Свердловской области сейчас возводится 157. Самый крупный из них — новая очередь екатеринбургского комплекса «Академический» (застройщик «Кортрос») — 24 дома на 5135 квартир совокупной площадью 244 182 кв. м. По количеству жилых «квадратов» этому девелоперскому проекту в регионе просто нет равных. Ближайший «преследователь» — группа ЛСР — хоть и возводит в своем ЖК «Меридиан», также расположенном в областном центре, 29 корпусов на 4996 квартир, но «проигрывает» лидеру по общей жилой площади около 44 тыс. «квадратов». А вот самый скромный (по объемам) ЖК в регионе — это комплекс «Экодолье» (Екатеринбург), в котором одноименный застройщик запланировал к сдаче всего один дом на 10 квартир общей площадью 575 кв. м.



# Высотных дел мастера

## Больше трети строящегося сейчас жилья в Свердловской области — «небоскребы»

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



Источник: ИРСО (по состоянию на 1 января 2018 года)

### Какого «роста» и из чего

Примечательно, что Свердловская область стала первым из описанных ИРСО и «СГ» региональных рынков, где наибольшая доля текущего жилищного строительства приходится сейчас на дома высотой 25 этажей и выше (25+) —

строителя Prinsip еще один областной рекорд: в его рабочем портфеле самый большой (по общей жилой площади) строящийся сейчас в регионе дом, вместивший в себя 488 квартир на 40 698 кв. м (Екатеринбург, ул. Ленина).

Не менее интересным оказался и анализ строящихся в Свердловской области домов с точки зрения применяемых при их возведении материалов. Особенно в сравнении со «среднероссийским срезовом». Так, наиболее распространенным «конструктивом» стен в регионе является монолит. На него здесь приходится 28,7% от всей жилой площади (1 068 505 «квадратов» в 81 доме на 19 600 квартир). В целом по стране доля монолитного домостроения в пересчете на площадь квартир в строящихся домах ниже на 1,4 п.п.). На втором месте по популярности в области — «гибридные» технологии (монолит-кирпич) (24,1% всей региональной жилплощади, или 77 домов на 898 238 кв. м). Формально блочных домов в регионе появиться должно больше — 101, однако на их долю приходится 24% жилых «квадратов» (893 801 кв. м). Панельных домов в области будет построено 72 общей площадью свыше 672 734 кв. м, что составляет 18,1% текущего строительства. Еще меньше востребован на Урале «чистый» кирпич — из него строится всего 43 дома площадью 191 502 кв. м (5,1%).

### А главное — кто и когда

Всего в области работают сейчас 79 застройщиков. Пять крупнейших из них

# 87 717

## «Квадратов»

составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья застройщиками Свердловской области

39,7% от всей площади строящегося жилья, тогда как в целом по стране доля высотного строительства составляет лишь 18%. «Небоскребы» преобладают в области и по количеству — таких объектов здесь возводится 90 (24% от общего числа возводимых домов).

Оставшиеся дома распределяются следующим образом: на долю 1-3-этажных приходится 11,5% строящихся объектов (43 дома), 4-8-этажных домов — 11,5% (43 объекта), 9-12-этажных — 16,3% (61 здание), 13-17-этажных — 19,5% (73 жилых строения), 18-24-этажных — 17,3% (65 домов). Однако если не брать в расчет такой показатель, как количество домов, а сравнить их по общему метражу, то картина будет несколько иной (детали в инфографике). Средняя же «официальная» этажность в регионе — 15,9 (из расчета на строящийся дом), что опять существенно выше среднероссийского показателя (13,6 этажей).

Возвращаясь к «небоскребам», стоит отметить, что самыми высокими строящимися свердловскими домами сейчас являются 37-этажные многоквартирные дома в составе ЖК «Чемпион парк» и «Репин парк» от застройщиков «Атомстройкомплекс» и «Астон» соответственно. Всего на один этаж ниже будут еще два дома от строительной компании Prinsip в ЖК «Ньютон парк» и «Квартал Татлин». Все четыре «высотки» находятся в Екатеринбурге. На счету упомянутого выше за-



Строящийся жилой район «Академический» в Екатеринбурге

контролируют почти половину (45,4% всех площадей) регионального рынка новостроек (ТОП-50 по объемам текущего строительства представлен в таблице).

Первое место в области занимает Группа «ЛСР», в портфеле которой сейчас свыше 650 тыс. кв. м жилья (17,5% от общего объема возводимых в регионе «квадратов»). Далее со значительным отрывом идет застройщик «Атомстройкомплекс» — почти 312 тыс. кв. м (8,4% площадей). Места с 3-го по 5-е занимают соответственно: Prinzip (289 тыс. кв. м, 7,8% рынка), «Кортрос» (244 тыс. кв. м / 6,6%) и «Астра» (189 тыс. кв. м / 5,1%).

Наибольший объем текущего областного строительства приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в прошлом году, — 104 дома на 1 274 789 «квадратов» (27,7% от всех строящихся сейчас, или 34,2% по совокупной площади квартир). Строительству четверти (24,8%) домов на 713 868

### НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ДО КОНЦА 2018 ГОДА

Плановый срок сдачи	Застройщик	Название ЖК	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир		Строится домов
			кв. м	квартир	
IV квартал	PRINZIP	Первый Николаевский	53 386	834	2
	БРУСНИКА	Солнечный	25 570	506	1
	ХОЛДИНГ ФОРУМ-ГРУПП	Солнечный	24 269	469	1
	ТРЕСТ МАГНИТОСТРОЙ	Муринские пруды	26 792	598	4
	ГРУППА ЛСР	Хрустальные ключи	26 193	684	2
	ГРУППА ЛСР	Мичуринский	24 000	668	2
	УРАЛЭНЕРГОСТРОЙКОМПЛЕКС	Новый Уктус	23 053	474	2
	ГРУППА ЛСР	Меридиан	20 974	543	2
	КОНЦЕРН ЮИТ	Квартет	19 570	440	2
	БРУСНИКА	Шишимская горка	18 744	341	1

Источник: ИРСО, по состоянию на сентябрь 2018 года



ЖК «Хрустальные ключи»

кв. м (93 объекта, или 19,2% по общему метражу) старт был дан в 2016 году. Еще годом раньше в работу были взяты 75 домов (20%) площадью 732 838 кв. м (19,7%). По документам, выданным в 2012-2014 годах, в сумме строится 34 дома площадью 231 372 кв. м (6,2% нового областного «метража»). До сих пор в регионе ведется строительство и четырех объектов на 961 квартиру площадью 50 699 кв. м, документация на которые была получена с августа 2007-го по декабрь 2011-го (это 1,4% от всей жилой площади в регионе).

Разрешение на строительство в этом году на момент исследования уже получили 65 новых девелоперских проектов. На долю «свежих» объектов в области прихо-

дится 19,4% совокупных площадей (722 414 «квадратов» в 14 257 квартирах).

При этом до конца текущего года свердловские застройщики из 375 строящихся в регионе домов планируют ввести в эксплуатацию почти треть — 116 на 877 320 «квадратов» (30,9% от всех объектов, или 23,5% от заявленных площадей). Сдача 33,9% площадей (117 домов на 1 262 508 кв. м) может состояться уже в следующем году. На 2020 год намечен ввод еще 824 724 кв. м жилья (66 домов, или 22,1% всех площадей). Также местными застройщиками декларируется, что 9,1% домов (34 объекта на 323 752 кв. м, или 8,7% нынешних региональных площадей) встретят новоселов в 2021 году. 18 строящихся сейчас домов со свои-

ми 159 321 кв. м «увидят свет» не раньше 2022 года. Еще 24 на 278 355 «квадратов» будут заселены, согласно проектной декларации, только в 2023 году, а может, и позже.

Однако анализ ситуации с переносом сроков сдачи объектов в эксплуатацию с прошлых периодов (в пересчете на совокупную площадь) дает основания предполагать, что в эти планы могут быть внесены коррективы (и, возможно, не раз). В частности, 188 280 жилых «квадратов» (21,5% от общего «метража» в регионе), объявленных к сдаче в этом году, изначально должны были быть сданы в 2017 году. 56 521 кв. м (6,8% совокупной строящейся жилой площади) покупатели ждут с 2016 года. На четыре года вперед, но уже с 2016-го на 2020-й, «переехал» ввод 14 478 кв. м (1,8%). Подождать до 2020 года придется и тем, кому жилье в 25 788 «квадратах» (3,1%) первоначально обещали сдать в 2018 году. Заселение 8529 кв. м (2,6%), также обещанных к этому году, уже отложили сразу на 2021 год.

К сожалению, «уточнение сроков ввода» или, проще говоря, «просрочка», — очень распространенное явление в Свердловской области. Больше половины местных застройщиков (42 из 79) были замечены в переносе сроков ввода объектов, в том числе неоднократно. Корректировка первоначальных сроков сдачи встречается даже среди десятки крупнейших компаний. Так, например, из 81 078 кв. м жилья, возводимого сейчас ГК «Солнечный дом», ввод 40 167 «квадратов» (49,5% «портфеля» застройщика) был ранее перенесен («уточнение» сроков — 12,8 месяцев). В целом, надо отметить, что средняя просрочка по области относительно невелика и составляет два-три месяца, и касается не полных объемов стройки. При этом перенос ввода 100% заявленных объемов отмечен у 26 девелоперов (на их счету свыше 245 тыс. кв. м строящегося в регионе жилья). И длительность просрочки у таких компаний, понятно, уже значительно выше — от 6 до 39 месяцев. «Антилидером» по этому показателю является компания «ДорСтрой», которая на три с лишним года «опаздывает» со сдачей одного объекта на 51 квартиру площадью 2243 кв. м в своем доме по улице Озерной в городе Дегтярске.

### Справочно

■ С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/irso.ru) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Это стало возможно благодаря усилиям государства, направленным на повышение прозрачности деятельности органов власти и бизнеса. В открытом доступе стали появляться муниципальные реестры выданных разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию, проектные декларации застройщиков и многое другое. Весь этот массив важной и технически сложной информации и обрабатывается специалистами ИРСО. Результаты этой большой аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках жилищного строительства, и передаются «СГ» на эксклюзивных условиях. Ранее в «СГ» уже вышли обзоры новостроек Подмосквы (№8), Москвы (№9), Санкт-Петербурга (№12), Ростовской (№17), Ленинградской (№19), Тюменской (№36) областей и Республик Татарстан (№38) и Башкортостан (№40). С полной версией мониторингов ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (ezrf.ru).

### ТОП-50 ЗАСТРОЙЩИКОВ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ (РАНЖИРОВАНИЕ ПО ОБЪЕМАМ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	ГРУППА ЛСР	650 277	17,5	16 113	22,4	68	18,1
2	АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС	312 830	8,4	5 452	7,6	21	5,6
3	PRINZIP	289 022	7,8	4 863	6,8	14	3,7
4	ГК КОРТРОС	244 182	6,6	5 135	7,1	24	6,4
5	ГК АСТРА	189 414	5,1	3 414	4,7	15	4,0
6	БРУСНИКА	120 445	3,2	2 300	3,2	7	1,9
7	ГК ТЭН	114 879	3,1	2 246	3,1	8	2,1
8	ХОЛДИНГ ФОРУМ-ГРУПП	109 823	2,9	1 538	2,1	12	3,2
9	ГК РИВЬЕРА ИНВЕСТ ЕКАТЕРИНБУРГ	87 465	2,3	1 377	1,9	5	1,3
10	ГК СОЛНЕЧНЫЙ ДОМ	81 078	2,2	1 807	2,5	9	2,4
11	СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ	74 904	2,0	1 561	2,2	5	1,3
12	УГМК-ХОЛДИНГ	71 900	1,9	734	1,0	4	1,1
13	ГК СТРОЙТЭК	70 825	1,9	1 105	1,5	5	1,3
14	ГК ПИК	70 580	1,9	1 444	2,0	3	0,8
15	A CONSTRUCTION	69 484	1,9	935	1,3	6	1,6
16	НКС-ДЕВЕЛОПМЕНТ	68 753	1,8	1 104	1,5	7	1,9
17	ГК СКОН	64 177	1,7	1 105	1,5	5	1,3
18	КОРПОРАЦИЯ ВАШ ДОМ	63 789	1,7	832	1,2	5	1,3
19	КОНЦЕРН ЮИТ	45 167	1,2	963	1,3	7	1,9
20	ГК ЭФЕС	39 846	1,1	936	1,3	4	1,1
21	ГК АКТИВ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	39 039	1,0	923	1,3	3	0,8
22	УРАЛЭНЕРГОСТРОЙКОМПЛЕКС	38 090	1,0	778	1,1	3	0,8
23	ИННОГРУПП	37 740	1,0	647	0,9	4	1,1
24	ГК КОМСТРИН	36 268	1,0	659	0,9	7	1,9
25	ГСК СТРОИМ ВМЕСТЕ	36 162	1,0	831	1,2	18	4,8

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
26	ГК ВИКТОРИЯ	33 995	0,9	642	0,9	1	0,3
27	ССК	33 573	0,9	699	1,0	7	1,9
28	ТРЕСТ МАГНИТОСТРОЙ	32 988	0,9	747	1,0	5	1,3
29	ГК PREMIER	31 611	0,8	369	0,5	3	0,8
30	PROSPECT GROUP	27 300	0,7	485	0,7	2	0,5
31	ТУРГАЗ	26 538	0,7	452	0,6	3	0,8
32	АТЛАС ДЕВЕЛОПМЕНТ	24 818	0,7	423	0,6	2	0,5
33	ЭЛИТ-ГРУПП	24 576	0,7	534	0,7	1	0,3
34	НСК	24 401	0,7	575	0,8	2	0,5
35	СК МЕТЕОРИТ	22 608	0,6	253	0,4	2	0,5
36	САИЖК	22 436	0,6	435	0,6	4	1,1
37	СК ТАГИЛ	21 991	0,6	488	0,7	2	0,5
38	ГРУППА АСТОН	21 444	0,6	375	0,5	1	0,3
39	ЖЕЛДОРИПОТЕКА	21 333	0,6	373	0,5	4	1,1
40	СРСУ-2	18 834	0,5	401	0,6	5	1,3
41	ЦН СЕВЕРНАЯ КАЗНА	18 180	0,5	347	0,5	2	0,5
42	ГК АРСЕНАЛ	15 041	0,4	304	0,4	5	1,3
43	СК МАРКЕТ СЕРВИС	13 926	0,4	274	0,4	1	0,3
44	ЛОДЖИК ДЕВЕЛОПМЕНТ	13 353	0,4	264	0,4	5	1,3
45	ГК МАРШАЛ	12 944	0,3	311	0,4	4	1,1
46	МИЛСТРИТ	12 646	0,3	289	0,4	1	0,3
47	СК СОЮЗ	12 552	0,3	287	0,4	1	0,3
48	СКМ ДЕВЕЛОПМЕНТ	12 428	0,3	240	0,3	1	0,3
49	ГК БЗСК	11 812	0,3	115	0,2	1	0,3
50	МТК	11 647	0,3	205	0,3	1	0,3

Источник: ИРСО, по состоянию на сентябрь 2018 года

ЖИЛЬЕ

# Продолжение следует

**с.1** В их число входит создание специализированного жилого фонда, предоставление гражданам помещений по договорам найма, выдачу собственникам жилья субсидированной льготной ипотеки, а также осуществление дополнительных социальных выплат на обеспечение жильем собственников квартир в подлежащих расселению аварийных домах.

Одновременно планируется ужесточить требования к отбору подрядных организаций, привлекаемых для строительства домов в рамках программ переселения граждан из аварийного жилья. При этом правительству поручено создать привлекательные для застройщиков условия развития застроенных территорий.

Согласно поручению главы государства, к 20 декабря 2018 года правительству РФ совместно с органами власти субъектов РФ предстоит проработать вопрос увеличения доли софинансирования мероприятий по переселению за счет средств консолидированных бюджетов субъектов РФ. При этом за счет предоставления дотаций из федеральных средств должна быть выровнена бюджетная обеспеченность регионов.

Министру России глава государства поручил совместно с Фондом ЖКХ обеспечить контроль за качеством квартир, предоставляемых гражданам в ходе расселения аварийного фонда.

Напомним, что расселение аварийного жилья в ближайшие 6 лет будет осуществляться в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищно-



SHUTTERSTOCK.COM

нистерством на основе анализа успешного регионального опыта были разработаны дополнительные механизмы расселения. Начало работы новой федеральной программы переселения граждан запланировано на 2019 год.

## Механизмы и рычаги

Успешная реализация национального проекта «Жилье и городская среда» требует деятельного участия гражданского общества. Об этом заместитель председателя комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Павел Качкаев и исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева заявили в ходе пресс-конференции, состоявшейся в Москве. Выступавшие напомнили, что на снижение объемов аварийного жилья из федерального бюджета будет выделено порядка 430 млрд рублей, а из региональных бюджетов — около 68 млрд рублей. По словам Павла Качкаева, для уменьшения объемов аварийного жилья в стране можно использовать различные механизмы. Он напомнил, что во многих городах существуют программы по развитию застроенных территорий, где часть аварийного жилья сносится без привлечения бюджетных средств. Благодаря этому количество расселенных квадратных метров можно увеличить с 9,5 млн до 11-12 млн. А Светлана Разворотнева высказала мнение, что для обеспечения жильем людей с низкими доходами следует активнее применять такие инструменты, как арендное жилье, субсидии для нанимателя, налоговые рычаги.

## Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «В целом на федеральный проект (по расселению «аварийки» — «СГ») планируется направить 500 млрд рублей, в том числе 432 млрд рублей — это федеральные деньги, 68 млрд рублей — средства региональных бюджетов. Уровень софинансирования федерального и региональных бюджетов составит 86% на 14%. Всего будет расселено более 664 тыс. человек, проживающих в аварийных домах общей площадью практически 12 млн кв. м.

го фонда». Он является частью нацпроекта «Жилье и городская среда», разработанного Минстроем России по указу президента РФ. Федеральный проект направлен, прежде всего, на обеспечение безопасности проживания каждого человека.

Как поясняют в Минстрое, программы расселения «аварийки» успешно реализовывались в последние годы, однако состояние жилфонда таково, что требуется их продолжение. В связи с необходимостью дальнейшей реализации программы ми-

Алексей ЩЕГЛОВ

## В Фонде ЖКХ подвели итоги проведения контрольных мероприятий за девять месяцев текущего года

Работа по контролю за качеством домов для переселенцев из аварийного жилья остается в центре внимания Фонда содействия реформированию ЖКХ. За девять месяцев этого года специалистам Фонда удалось осмотреть примерно 40% жилых помещений (по общей площади), строящихся или приобретаемых в рамках реализации программы переселения 2013-2017 годов. В 179 домах выявлены существенные строительные дефекты. Теперь их устранение находится на контроле Фонда, все эти дома включены в реестр обращений по вопросам качества жилья. Проверки прошли, в частности, во всех 14 субъектах Российской Федерации, в течение не завершивших программ переселения 2013-2017 годов. Наиболее сложная ситуация с расселением «аварийки» отмечена в Республиках Карелии и Тыве, Приморском крае, Амурской и Иркутской областях. По словам директора Контрольного департамента Фонда ЖКХ Алексея Павлова, в большинстве случаев проблемы связаны с низким уровнем квалификации исполнителей работ и недостаточным контролем со стороны заказчиков. Отмечают контролеры и факты отклонения от проектных решений, нарушения СНиПов и технических регламентов, недостаточный уровень строительного контроля. Ведется также мониторинг того, как органы местного самоуправления выполняют требования по взысканию средств по банковской гарантии, предусмотренной условиями муниципальных контрактов в качестве обеспечения их исполнения. По результатам

# Внимание к деталям



Осмотр рабочей группой многоквартирного дома в Татарске (Новосибирская область)

проверок главам субъектов направлены рекомендации о необходимости актуализации сроков реализации программы.

Контрольная работа специалистов Фонда ЖКХ приносит и финансовый результат. Так, регионам направлены требования по возврату финансовой поддержки Фонда на сумму в 5 млн рублей,

и часть этих средств уже возвращена. Получили по заслугам и некоторые нерадивые руководители. В частности, в Омской области был освобожден от занимаемой должности министр строительства и жилищно-коммунального комплекса, а также привлечен к дисциплинарной ответственности его заместитель. В Республике Коми снят с должности глава муниципального образования МР «Печора».

На контроле Фонда ЖКХ остается также реализация программ капремонта общего имущества в МКД. Соответствующие проверки были проведены в 17 субъектах РФ. В Ульяновской области был выявлен дом, где мероприятия по энергосбережению не были завершены. Между тем, в отчетности, направленной в Фонд, было указано, что все работы выполнены. Нарушителям пришлось вер-

## Справочно

■ За 9 месяцев текущего года специалистами Фонда проведено 90 выездных проверок, в ходе которых были осмотрены 1114 МКД на территории 190 муниципальных образований (по программам переселения и капремонта).

нуть 420 тыс. рублей, а регион был оштрафован еще на 100 тыс. рублей. В Фонде ЖКХ отмечают, что контрольные мероприятия проводятся совместно с представителями общественных организаций, ОНФ и др. Такое сотрудничество позволяет полнее выявлять недочеты при реализации государственных и региональных программ и быстрее реагировать на подобные факты. Результатом становится возросший уровень качества жилых помещений.

Помимо вопросов расселения аварийного жилья и капремонта, специалисты Фонда ЖКХ особое внимание в этом году уделяют также контролю за подготовкой и реализацией проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры. В 19 субъектах Российской Федерации был проверен ход подготовки и реализации 40 проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры на территории 35 муниципальных образований.

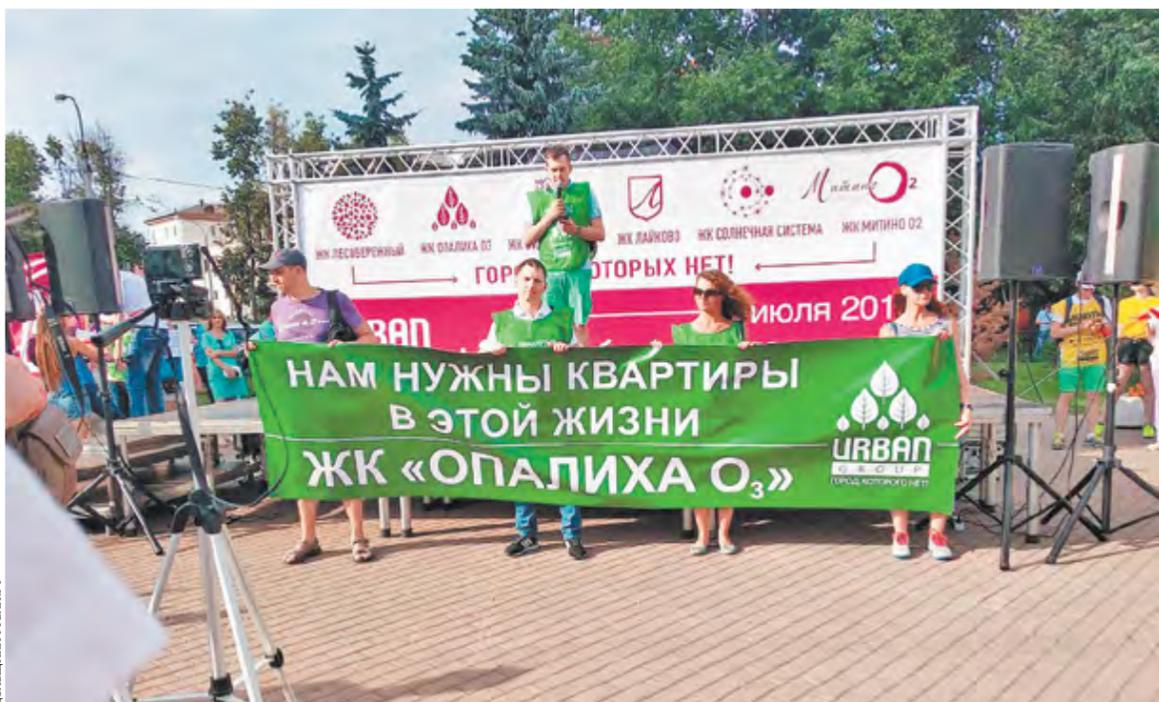
К сожалению, и здесь не обошлось без недостатков. В пяти регионах зафиксированы нарушения условий договоров о предоставлении финансовой поддержки таких проектов, а в семи — выявлены факты выполнения работ с отклонением от проектных решений.



## Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОРПОРАЦИИ — ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ СЕРГЕЙ СУЧКОВ: «С целью выявления системных ошибок в реализации программы переселения граждан из аварийного

жилищного фонда и защиты прав граждан особое внимание мы уделяем регионам, в которых отмечались неоднократные нарушения сроков устранения строительных дефектов»



Митинг дольщиков Urban Group в Красногорске (август 2018 года)

# Дело движется

Сергей МОСЕНКО

Компания Crocus Group взяла на себя обязательства по завершению строительства еще девяти домов обанкротившейся Urban Group. Их достройкой в качестве генподрядчика займется «дочка» стройхолдинга — АО «Крокус». Соответствующий контракт между компанией и конкурсным управляющим компаний-застройщиков Urban Group (см. Справочно) Светланы Аглинишкене был заключен на прошлой неделе. На первом этапе строительство будет вестись за счет средств, аккумулированных конкурсным управляющим на спецсчете.

Напомним, что ранее Crocus Group уже взялась за достройку пяти объектов, и теперь перечень достраиваемых выглядит так: это корпуса №№7, 10, 15 в жилом комплексе (ЖК) «Видный город», №№7 и 17 в «Опалихе О3», №№6, 7 и 8 в «Митино О2», №№5 и 6 в «Солнечной системе», №№18 и 30 в «Лесобережном», №№21 и 22 в городе-событии «Лайково». Таким образом, Crocus Group выходит на стройплощадки всех шести ЖК, не завершенных Urban Group.

## Справочно

■ Группа компаний Urban Group включала в себя пять организаций: ООО «Ваш город» (строило ЖК «Видный город»), ООО «Экокуартал» (ЖК «Митино О2»), АО «Континент Проект» (ЖК «Солнечная система»), ООО «Ивастрой» (город-событие «Лайково») и ООО «Хайгейт» (ЖК «Опалиха О3» и «Лесобережный»). О проблемах у застройщика стало известно в конце весны этого года, а уже летом все пять компаний были признаны банкротами. Конкурсное производство в них Арбитражный суд Московской области ввел 9 июля сроком на один год. Согласно материалам «ДОМ.РФ», во всех проектах Urban Group было заключено 19 469 ДДУ. Сумма ущерба оценивается в 80 млрд рублей.

В конце сентября — начале октября компания уже начала работы по достройке домов в четырех ЖК, находящихся в высокой степени готовности. До конца текущего года новый застройщик планирует сдать в эксплуатацию корпуса №6 в «Митино О2», №7 в «Опалихе О3», №5 в «Солнечной системе» и №7 в «Видном городе». Ключи от квартир должны получить 2,5 тыс. дольщиков.

Обследование двух комплексов Urban Group, находящихся в наименьшей степени готовности — ЖК «Лесобережный» и «Лайково» — начнется в ближайшее время. По информации Фонда защиты дольщиков, достройка этих объектов осложняется тем, что руководство компаний-застройщиков Urban Group не передало конкурсному управляющему необходимую рабочую документацию. Это может привести к определенным осложнениям и задержкам. Так, например, рабо-

## Справочно

■ Crocus Group — одна из ведущих девелоперских компаний России, основана в 1989 году. Общая площадь реализованных проектов превышает 4 млн кв. м. Среди прочих объектов компания управляет тремя торгово-развлекательными центрами под брендом Vegas.

чая документация по двум домам в ЖК «Солнечная система» вообще не позволяла строить эти дома из-за близости к линиям ЛЭП. Сейчас документацию приходится либо восстанавливать, либо разрабатывать заново.

Со своей стороны правительство также прилагает усилия к тому, чтобы как можно скорее обеспечить дольщиков жильем. На днях были утверждены правила предоставления Фонду защиты дольщиков субсидии из федерального бюджета на достройку объектов Urban Group (размещено на официальном портале правовой информации — pravo.gov.ru). Документ, в частности, определяет порядок и цели предоставления субсидии, ее объем, перечень затрат, на финансирование которых могут быть направлены средства, а также показатели результативности субсидирования. По словам заместителя главы Минстроя России Никиты Стасишина, принятие данного постановления серьезно ускорит процесс достройки проблемных объектов. Так, уже известно, что общий объем госсубсидий, которые будут направлены фонду на эти цели в 2018 году, составляет 3 млрд рублей. Выделение средств из федерального бюджета и бюджета Московской области на финансирование недостроенных планируется также и в 2019 году.

Тем временем началось размещение новых проектных деклараций домов Urban Group в Единой информационной системе жилищного строительства (Наш.дом.рф). Здесь дольщики смогут отслеживать ход строительства, по каждому объекту будут публиковаться актуальные фотографии. Также будет организовано видеонаблюдение. В ЖК «Видный город», «Солнечная система» и «Опалиха О3» камеры уже установлены, в других ЖК они появятся в самое ближайшее время.

Ну и наконец, 22 октября конкурсный управляющий Urban Group прекратил прием заявлений от участников долевого строительства о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, формирование которого было начато 16 июля. За три месяца документы подали более 13 тыс. дольщиков, из них 12,9 тыс. уже включены в реестр.

# Не туда потратите!

Суд запретил девелоперу привлекать деньги дольщиков

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Арбитражный суд Краснодарского края удовлетворил заявление Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, потребовавшего приостановить на три месяца заключение договоров долевого участия в строительстве жилого комплекса «Португалия» (на фото). Дело в том, что девелопер — АО «Немецкая деревня» — обещал сдать жилье в эксплуатацию еще в 2017 году, но по сей день не завершил строительные работы. Кроме того, специалисты управления госстройнадзора выявили нецелевое использование средств дольщиков.

Строительство трех домов общей площадью 10 тыс. кв. м началось четыре года назад и должно было завершиться в августе-сентябре прошлого года. Затем сроки ввода ЖК в эксплуатацию сдвинули на 31 декабря 2018 года. Часть покупателей согласилась на перенос сроков и подписали с девелопером дополни-



тельные соглашения, однако большинство дольщиков стали жаловаться в различные контролирующие органы. В ходе проверки специалисты Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края дважды выявляли нецелевое использование денежных средств, полученных по договорам долевого участия и выдавали застройщику предписание устранить нарушения, но АО «Немецкая деревня» их так и не выполнило.

В итоге арбитражный суд, выслушав доводы сторон, согласился с тем, что девелопер допускает грубое нарушение норм законодательства о долевом участии. В связи с этим и было принято решение приостановить заключение компанией новых ДДУ.

# Минус два

В Подмоскowie частный застройщик достроил проблемные дома СУ-155

Алексей АНДРЕЕВ

На днях в микрорайонах 2 и 3 городского округа Звенигород компанией «Стройпромавтоматика» было завершено возведение двух корпусов (№11 и №12), не достроенных обанкротившейся ГК «СУ-155». Как рассказали «СГ» в пресс-службе Главгосстройнадзора Московской области, эти дома уже получили заключения о соответствии требованиям технических регламентов и проектной документации (ЗОС) и теперь готовятся к вводу в эксплуатацию. После этого долгожданное жилье смогут получить 360 дольщиков и члены их семей.

Здесь стоит напомнить, что сценарий достройки объектов СУ-155 в Звенигороде несколько отличался от механизмов, использовавшихся в других регионах. Дело в том, что большая часть долгостроев СУ-155 (130 объектов) возводилась и возводятся за государственный счет. А вот за достройку 15 звенигородских домов, где были нарушены права в общей сложности около двух тысяч пайщиков и дольщиков, взялся частный инвестор. Соглашение о передаче компании «Стройпромавтоматика» права на земельный участок площадью свыше 16,7 га было подписано почти два года назад. При этом первые корпуса (№15 и №16) на 342 квартиры девелопер передал под заселение еще в конце осени 2017 года.

Теперь очередь дошла еще до двух домов на 360 квартир (180 однокомнатных, 120 двухкомнатных и 60 трехкомнатных) общей жилой площадью почти 18 тыс. «квадратов». Одновременно застройщик обустроил и прилегающую территорию: появились детская и спортивная площадки, места для отдыха, пешеходные тротуары и парковка. В проекте были учтены также и требования по доступности для маломобильных групп населения.

БИЗНЕС

# Опора рынка

**Бизнес нашел способ увеличить объемы строительства в два раза**



Борис Титов выступил на форуме «Малый бизнес — национальный проект!»

МИХАИЛ МЕЦЕЛЬ/ТАСС

Андрей МОСКАЛЕНКО

Строительная отрасль обладает высоким мультипликативным эффектом, многие страны резко ускорили экономическое развитие, стимулируя именно этот сектор. Увеличить как минимум вдвое объемы жилищного строительства можно и в России, если запустить масштабную программу государственного субсидирования ипотеки. Такое заявление полномоченный при президенте РФ по защите прав предпринимателей Борис Титов сделал на прошедшем во вторник в Москве ежегодном форуме «Малый бизнес — национальный проект!», организованном общероссийской общественной организацией малого и среднего бизнеса «Опора России».

В частности, российский бизнес-омбудсмен напомнил собравшимся, что на спасение банковской системы страна уже потратила свыше 7 трлн рублей. По его подсчетам, чтобы нарастить объем ввода жилья с 80 млн до 120 млн кв. м в год, потребуется на порядок меньшая сумма. «Если целенаправленно выделить на эти цели средства, можно не только снизить процент по ипотеке, но и существенно увеличить объемы строительства», подчеркнул Борис Титов. — У нас есть конкретное предложение, как вывести ипотеку до 5%. Для этого нужно 170 млрд рублей от государства, которое могло бы субсидировать ипотеку, прежде всего для нуждающихся в жилье. Это помогло бы увеличить строительство в два раза».

Борис Титов сообщил также, что в диалоге с правительством РФ намерен найти решение и

других проблемных вопросов. По его словам, недавние новеллы в законодательстве могут создать трудности для малых и средних строительных компаний, сделать нерентабельными многие проекты и привести к снижению объема ввода жилья до 56-64 млн «квадратов» в год. По мнению Титова, планируемый переход к использованию банковских счетов эскроу, средства на которых могут расходоваться лишь по целевому назначению, также содержит в себе определенные риски. «Установленные Центробанком нормативы сделают кредитование очень дорогим, при этом работать с представителями строительного бизнеса смогут лишь крупные банки с государственным участием», — полагает Титов. — С другой стороны, регулирование отводит сотрудникам банков, которые могут не разбираться в специфике строительной отрасли, решающую роль в принятии решений о кредитовании и дальнейшей судьбе проектов».

Проблем в отрасли сейчас много, и, возможно, именно по этой причине в институте бизнес-уполномоченного скоро может появиться «главный по стройке». Как сообщил журналистам в кулуарах форума руководитель комитета по строительству «Опоры России» Дмитрий Котровский, из аппарата Бориса Титова ему поступило предложение стать бизнес-омбудсменом по строительной отрасли, в обязанности которого будут входить не только вопросы, связанные с застройщиками, но и транспортные компании (перевозчики стройматериалов), генподрядные и субподрядные организации, технические заказчики, архитекторы и т.д.

## Справочно

■ В подготовленном в настоящее время национальном проекте «Жилье и городская среда» субсидирование ипотеки не предусмотрено. После недавнего повышения ключевой ставки ипотечные ставки показали тенденцию к росту. На сегодняшний день средний процент по кредиту на жилье составляет 9,65% годовых, к концу года он может вырасти до 9,8-10%.

# Уточнение маршрута

с.1

Таким образом, в случае принятия соответствующего решения банковское сопровождение смогут осуществлять банки, имеющие кредитный рейтинг не ниже уровня ВВВ- (RU) по национальной рейтинговой шкале рейтингового агентства АКРА или уровня гuBBV- рейтингового агентства «Эксперт РА».

Также разрабатываются меры для того чтобы снять с банков часть рисков при проектном финансировании. Как рассказал генеральный директор АО «ДОМ.РФ» Александр Плутник, госкомпания совместно с крупнейшими банками — Сбербанком, ВТБ и Газпромбанком — разработала для комбанков специальный продукт — гарантии государственного института развития в жилищной сфере по тем кредитам, которые выдаются в рамках проектного финансирования. Как отметил глава ДОМ.РФ, сейчас банки справедливо считают застройщиков рискованными клиентами и неохотно работают с ними. Получив гарантию, банк

сможет меньше средств направлять в резервы и выдавать больше кредитов в рамках проектного финансирования. Кроме того, Александр Плутник сообщил, что сейчас ДОМ.РФ совместно с банками разрабатывает единую модель отбора застройщиков и единую модель отбора проектов.

## Кроме того

Предлагаемые поправки к закону о долевом строительстве призваны также защитить покупателей машиномест и кладовых помещений в строящихся домах при банкротстве застройщика. «Люди, покупая квартиры, брали в ипотеку не только квартиры, но и машиноместа, кладовые помещения», — заметил замминистра Никита Сташин. — Наверное, правильно, чтобы они, как и квартиры, в конкурсной массе не уходили кредиторам».

# Ломать — не строить

Виктория КОРЕГИНА

**Благодаря реформе роль государства в третейском разбирательстве существенно усилилась**

В последнее время было немало сказано и написано о реформе третейских судов. О том, чем завершилась реформа, каковы были ее издержки и что она дала уцелевшим арбитражным учреждениям, в интервью «СГ» рассказал председатель президиума Коллегии по спорам в сфере строительства Арбитражного центра при РСПП Николай Смирнов.



Николай Смирнов

**«СГ»: Николай Владимирович, какими нормами права регулируется арбитраж (третейское разбирательство)?**

**Николай Смирнов:** Деятельность арбитражных учреждений и все аспекты разрешения споров в арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» от 29.12.2015 г. №382-ФЗ. До этого работу третейских судов регулировал федеральный закон «О третейских судах в Российской Федерации» от 24.07.2002 г. №102-ФЗ. Третейская реформа проводилась, в том числе, и для того чтобы привести работу третейских судов в соответствие требованиям нового законодательства.

**«СГ»: Удалось ли законодателю упорядочить работу третейских судов? В чем заключались основные изменения, которые были проведены в рамках третейской реформы?**

**Н.С.:** Главная, на мой взгляд, цель реформы заключалась в том, чтобы очистить институт третейского разбирательства от «пустых» и аффилированных третейских судов. К моменту начала реформы в России насчитывалось несколько тысяч третейских судов, причем большая часть из них существовала сугубо номинально. А те суды, которые вели активную деятельность, зачастую были «карманными» судами, выносящими решение в пользу крупных монополий — фактических их бенефициаров. Крупные корпорации порой доводили третейскую систему до абсурда. Например, у одного из крупных банков был свой третейский суд, который был, по сути, его структурным подразделением. Назначением арбитров занимались сотрудники банка. Естественно, ни о каком правосудии не может идти речь там, где судья назначается банком и получает от него же гонорар, а клиенты заведомо оказывались проигравшей стороной. С этой аффилированностью нужно было бороться. Сокращение судов должно было произойти, но, на мой взгляд, не настолько масштабное, как это в итоге получилось.

На сегодняшний момент в стране действует, скажем так, три с половиной постоянно действующих арбитражных учреждения. МКАС и МАК при ТПП РФ пошли вне конкурса в силу закона. У МАК при этом есть только специальная компетенция. Кроме того, Совет по совершенствованию третейского разбирательства при МЮ РФ выдал всего две рекомендации: Арбитражному центру при РСПП и Арбитражному центру при институте современного арбитража (ИСА). Другим третейским судам совет отказал в рекомендации, хотя многие из них накопили богатый практический опыт и имели безупречную репутацию.

**«СГ»: В чем вы видите основные недостатки третейской реформы?**

**Н.С.:** На мой взгляд, третейская реформа существенно усилила роль государства в третейском разбирательстве. Полагаю, институту арбитража все же нужна большая самостоятельность.

**«СГ»: Но, наверное, есть и плюсы? Говорят, что благодаря реформе третейское разбирательство станет популярной альтернативой решению споров в государственных судах?**

**Н.С.:** Плюс реформы в том, что у тех третейских учреждений, которые продолжают осуществлять свою деятельность, будет больше работы. Кроме того, по итогам реформы, государственная судебная система перестала скептически относиться к третейскому правосудию и, надеюсь, у граждан тоже повысится интерес и квота доверия к третейским судам.

# Дорога к комфорту

Динамичное развитие транспортной инфраструктуры Новой Москвы повышает привлекательность возводимых здесь жилых комплексов

Сергей ВЕРШИННИН

Выбирая жилье, будущие покупатели принимают во внимание множество факторов, но, пожалуй, важнейшими из них остаются местоположение и транспортная доступность. Неудивительно поэтому, что прежде, чем приобрести участок, девелоперы тщательно изучают имеющиеся дороги и планы города по строительству новых. Особенно актуально это при возведении жилья на территории Новой Москвы. Так, например, в группе компаний «МИЦ» разработали продуктовую концепцию «Все по-твоему», одним из основных пунктов которой является как раз выбор удобной локации для строительства жилых комплексов.

Надо отметить, что развитие транспортной инфраструктуры на присоединенных территориях идет хорошими темпами. С 2012 года в Новой Москве построено свыше 85 км дорог, сейчас ведется строительство еще примерно 140 км, а всего к 2021 году «прирост» дорожной сети составит 325 км. На присоединенных территориях открылись две новые станции метро, а в ближайшее время к ним добавятся еще шесть. Сегодня в Троицком и Новомосковском административных округах действуют более ста маршрутов наземного транспорта. Кроме того, в Новой Москве планируется строительство девяти маршрутов скоростного трамвая, который сможет развивать до 70 км/ч. Длина сети легкорельсового транспорта составит 175 км к 2035 году.

Динамичное развитие дорожной сети и улучшение транспортной доступности способствовали росту интереса покупателей к проектам, реализуемым на присоединенных территориях. Жилой фонд Ти-



Проект ЖК «Кленовые аллеи»

НАО пополнился за последние годы на 10,5 млн кв. м. Особым спросом пользуются жилые комплексы, возводимые в шаговой доступности от крупных шоссе, где существует активное автобусное сообщение. Одним из таких проектов является ЖК «Кленовые аллеи», возводимый группой компаний «МИЦ». Он строится в центре Новомосковского АО, в поселении Десеновское, вблизи поселка Ватутинки, рядом с Калужским шоссе. Добраться до жилого комплекса

## Справочно

Реконструкция Калужского шоссе — один из самых масштабных дорожных проектов в Новой Москве. Она началась в 2015 году. В сентябре 2016 года мэр Москвы Сергей Собянин открыл транспортный тоннель в районе поселка Газопровод, который был построен в рамках первого этапа реконструкции. В целом первый этап, от МКАД до границы поселений Сосенское и Десеновское, завершен летом 2017 года. Ширина проезжей части Калужского шоссе увеличилась с 2-3 полос до 5-6 полос в одну сторону, теперь это современная городская магистраль с освещением, остановками общественного транспорта, пешеходными дорожками. Уже в 2019 году должны быть завершены работы по второму и третьему этапам реконструкции — от поселения Сосенское до пересечения с Центральной кольцевой автомобильной дорогой (ЦКАД).

можно различными видами транспорта, существуют несколько вариантов подъезда. От «Кленовых аллей» можно за 20-30 минут добраться на общественном транспорте до станций метро «Теплый стан» (на машине это 10-15 мин) и «Бунинская аллея». Скоро рядом с ЖК появится «своя» станция метро — «Ватутинки», которая даст толчок к развитию уже существующего жилого района. А в обозримом будущем до комплекса можно будет добраться и на скоростном трамвае, одна из веток которого будет проложена рядом с ЖК.

По данным Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы, новая линия метро снизит нагрузку на наземный городской транспорт и разгрузит улично-дорожную сеть и Калужское шоссе до 20%. Время поездки из Новой Москвы до центра города сократится до 30-40 минут, а поездки от Троицка до границ со «старой» Москвой — на 20 минут. За счет снижения интенсивности движения автотранспорта улучшится экологическая ситуация на территории Новомосковского округа. А если добавить к этому отсутствие вредных и шумных производств, а также развитую социальную инфраструктуру, то маркетинговая формула «По-твоему удобно» не будет казаться преувеличением.

**XV МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС**  
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК.  
ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ



14 ноября

**2018**

Санкт-Петербург  
Park Inn Прибалтийская

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС  
<http://www.energoeffekt21.ru>

**Энерго**  
**Эффективность**  
**XXI ВЕК**

ОРГАНИЗАТОРЫ



КОНСОРЦИУМ  
**ЛОИКА ЭНЕРГО МОНТАЖ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР

**Строительный**

**100+**  
**FORUM**  
**RUSSIA**

V Международный форум  
высотного и уникального  
строительства

5-7 декабря 2018

**ЕКАТЕРИНБУРГ**  
МВЦ «Екатеринбург-ЭКСПО»

+7 (343) 302-20-03  
+7 (495) 003-02-03

[www.forum-100.ru](http://www.forum-100.ru)

## ИНФРАСТРУКТУРА



Международная выставка «Дорога 2018» стала первым мероприятием, проведенным в выставочном комплексе «Казань Экспо»

## Цитата в тему



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ООО «АВТОДОР-ИНЖИНИРИНГ» СЕРГЕЙ ИЛИОПолов: «В «Автодоре» созданы уникальные компетенции для дорожной отрасли, которые могут быть использованы и взяты за основу Минтрансом РФ при создании общенационального центра компетенций»

## О дорогах КОМПЕТЕНТНО

ГК «Автодор» представила свои наработки в области контроля качества дорожного покрытия

Владимир ТЕН

В Казани на минувшей неделе прошла первая международная специализированная выставка «Дорога 2018», приуроченная ко Дню работников дорожного хозяйства. По замыслу организаторов, она должна стать главной коммуникационной площадкой, которая объединит всех основных участников автомобильного сообщества России. Примечательно, что «Дорога 2018» стала дебютом и для выставочного комплекса «Казань Экспо», возведенного рядом с городским аэропортом. Гости и участники выставки из разных регионов смогли познакомиться с новыми технологиями и материалами и поделиться опытом решения актуальных задач дорожного строительства.

Государственная компания «Автодор» представила в Казани новый

комплексный подход к мониторингу автомобильных дорог, который кардинально меняет принципы управления и эксплуатации дорожной сети. Об этом председатель совета директоров ООО «Автодор-инжиниринг» Сергей Илиополов рассказал на круглом столе «Пространственное развитие автомобильных дорог: функциональность и эффективность».

В основе данного метода лежит инструментальный анализ конструктивных элементов и слоев дорожной одежды. Он позволяет увидеть реальное состояние дороги, основываясь на достоверных и объективных данных, а не на визуальных осмотрах верхних слоев покрытия, как это обычно делается сегодня. Специалисты могут теперь определить место и время возникновения дефекта дорожной одежды на конкретном участке и его характер. Стало воз-

можно произвести расчет остаточного ресурса дороги в сопоставлении с проектом. По словам представителя ГК «Автодор», благодаря новой методике межремонтные сроки были увеличены в 2,5 раза, а компания получила возможность планировать ремонтные мероприятия на среднесрочный период.

Для проведения мониторинга на автомобильных дорогах, находящихся в доверительном управлении ГК, была создана сеть автоматизированных наблюдательных станций. В круглосуточном режиме через специальный зонд в дорожной конструкции станция ведет мониторинг слоев дорожной одежды по целому спектру параметров. В настоящее время установлено 9 таких станций. Они стали частью интеллектуальной системы управления, внедряемой повсеместно на дорогах под управлением «Автодора». В ближайшее время появится еще 21 наблюдательная станция, 13 из них — на новой федеральной дороге М-11 «Москва—Санкт-Петербург» и 8 — на будущем обходе Павловска и Лосева автодороги М-4 «Дон» в Воронежской области.

Инжиниринговый центр, созданный в рамках ГК, сегодня способен решать все вопросы управления состоянием автомобильных дорог на всех стадиях их жизненного цикла: от контроля качества проектирования, проведения дорожно-строительных работ и ремонтов до диагностики и обучения специалистов. Центр является технической платформой, на которой отбираются и испытываются наиболее перспективные технологические решения в области дорожного строительства.

Опыт и наработки по созданию инжинирингового центра могут быть использованы при организации общепромышленного национального центра компетенций. Речь идет о создании единой отраслевой научно-исследовательской и испытательной площадки, которая объединит опыт и наработки всех ведущих дорожно-строительных компаний, проектных организаций, научных институтов и вузов для дальнейшего тиражирования инновационных технологий и новых подходов в дорожной сфере.

М-10 «Россия» (обход Твери), строительство участка автомобильной дороги «Сортавала» в Ленинградской области и другие.

Трассы приводятся в нормативное состояние и за счет средств от системы «Платон». Так, на реализацию ГЧП проекта «Обход Хабаровска» Хабаровскому краю в 2018 году предоставлены трансферты в размере 4,982 млрд рублей.

В рамках реализации приоритетного проекта «Безопасные и качественные дороги» завершается ремонт региональных и муниципальных трасс на территории городских агломераций. Задача 2018 года — приведение в порядок 3100 объектов, увеличение доли дорожной сети территорий в нормативном состоянии до 61,7% (более 31 тыс. км), сокращение числа мест концентрации ДТП более чем на 70%. Объем финансирования проекта в текущем году составляет 65,94 млрд рублей, из них 31,4 млрд рублей — федеральные трансферты регионам, 34,5 млрд рублей — средства консолидированных бюджетов субъектов. С 2019 года проект перейдет в статус национального. Участниками его станут 105 городов в 83 субъектах Российской Федерации.

## Деньги — регионам

В 2018 году субъекты РФ получили почти 89 млрд рублей на развитие дорожного хозяйства

Владимир ТЕН

В числе других мероприятий выставки «Дорога 2018» в Казани состоялся семинар «Предоставление межбюджетных трансфертов субъектам РФ на осуществление дорожной деятельности». Представители Федерального казначейства, Росавтодора и региональных профильных ведомств обсудили актуальные вопросы предоставления целевых межбюджетных трансфертов, работу по их освоению, а также планы по оказанию финансовой поддержки дорожной деятельности, в частности, при реализации нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги».

В 2018 году финансирование дорожной деятельности в субъектах Российской Федерации из федерального бюджета составило 88,8 млрд рублей — это почти 16% средств Федерального дорожного фонда. Регионы получили 19,3 млрд рублей в виде субсидий и 69,5 млрд рублей в форме иных межбюджетных трансфертов. В рамках госпрограммы «Развитие транспортной системы» почти 5,6 млрд рублей было выделено Красноярскому краю (для подготовки к Всемирной зимней Универсиаде 2019 года, в том числе на строительство автодороги в створе улицы Волочаевской), а также Хабаровскому и Приморскому краям.

Получили поддержку дорожные проекты Калининградского региона в рамках Федеральной целевой программы развития области в размере 3 млрд рублей. Среди значимых объектов стоит упомянуть строительство Северного обхода Калининграда с реконструкцией транспортной развязки с Московским проспектом, эстакады «Восточная» от улицы Молодой Гвардии до улицы Муромской с мостами через реки Старая и Новая Преголя. «За период 2014-2018 годов Калининградская область получила 26 млрд рублей межбюджетных трансфертов, — отметила министр развития инфраструктуры региона Елена Дятлова. — Это серьезная поддержка позволяет разворачивать в регионе беспрецедентное дорожное строительство. Оно сосредоточено в Калининграде и на основных магистралях. На протяжении нескольких лет при федеральной поддержке велась подготовка дорожной инфраструктуры к чемпионату мира по футболу. Это более 11 объектов протяженностью порядка 60 км».

Около 1 млрд рублей в этом году направлено на строительство и реконструкцию автодорог и мостовых переходов в Республике Карелии, в их числе сооружение на 81-м километре дороги «Тикша—Реболы».

Федеральная поддержка дорожной деятельности в субъектах осуществляется также в рамках госпрограммы развития сельского хозяйства. В текущем году 60 субъектам предоставлено 9,6 млрд рублей субсидий. Рассматривается возможность включения этого направления в государственную программу «Развитие транспортной системы».

## Пошли на повышение

Проект «Безопасные и качественные дороги» станет национальным



Автодорога А-121 «Сортавала» (Ленинградская область)

Владимир ТЕН

Одним из важных событий выставки «Дорога 2018» стала пресс-конференция заместителя главы ФДА «Росавтодор» Игоря Астахова, на которой

он подвел итоги дорожно-строительного сезона и озвучил планы на следующий год. По его словам, общий объем средств Федерального дорожного фонда на этот год составил более 560 млрд рублей. Эта сумма включает расходы на эксплуатацию автомобильных дорог общего пользования федерального значения (289,6 млрд рублей) и на строительство и реконструкцию федеральных автодорог (117,21 млрд рублей). После строительства и реконструкции планируется ввести в эксплуатацию 275,7 км федеральных трасс, а после работ по ремонту и содержанию в нормативное состояние будет приведено 8450 км автодорог. Среди значимых проектов нынешнего года можно выделить строительство двадцатикилометрового участка автодороги Р-21 «Кола» в Республике Карелии, реконструкцию подъезда от М-4 «Дон» к Ростову-на-Дону в Ростовской области, реконструкцию трассы

Алексей ТОРБА

# Рубка кубиков

«Понимаем ли мы бетон?» — так называлась статья, опубликованная в «Строительной газете» №37 от 21 сентября 2018 года. Ее автор, доцент Кубанского государственного технологического университета Геннадий Пшеничный утверждал, что существующие представления о процессах твердения портландцемента устарели и сдерживают внедрение новых эффективных технологических приемов. По мнению эксперта, традиционная трехстадийная кристаллизационная модель твердения не объясняет природы индукционного периода, скачкообразности, поверхностности, пилообразности процесса и многие другие нерешенные проблемы. В результате теоретическая основа бетоноведения заменена, по выражению автора, кубико-прочностным подходом и ограничивается получением как можно более высокой прочности. Прочность же, хотя и важный показатель несущего бетона, но далеко не определяющий, поскольку несравненно более значимой является его эксплуатационная надежность. Теоретической основой ее достижения может стать стадийно-поверхностный механизм твердения цемента. Раскрывая сущность этого механизма, Геннадий Пшеничный ссылается на американских ученых, которые установили, что при соприкосновении цемента с водой на клинкерной поверхности образуются рассредоточенные густки диполей (свободных носителей заряда), представляющих собой шестиопорные шатровые конфигурации. Непрерывная адсорбция диполей к контактному зонам «шатров» повышает поверхностный положительный заряд цементных зерен до критического уровня (индукционный период), приводящего к распаду комплексов (появлению активных частиц). Быстротечное потребление порций диполей для формирования очередного комплекса определяет развитие в межзерновых пустотах вакуума, организующего систему. Процесс протекает стадийно, сопровождается стяжением цементных зерен, появлением и упрочнением их контактных участков посредством накапливающегося поверхностного аморфного гидросиликата кальция. При этом на гидратированной поверхности цементных зерен остаются поверхностно-активные зоны, играющие сложно предсказуемую роль в эксплуатационной стадии. Отсюда автор статьи делает вывод, что прочность бетона должна быть достаточной и не более того, а основное внимание следует уделять надежности цементного композита, которая обеспечивается предельно возможной степенью гидратации цемента в технологический период. Статья Пшеничного вызвала весьма неоднозначную реакцию его коллег по научному цеху, поэтому «СГ» решила продолжить дискуссию и дать слово как критикам, так и единомышленникам краснодарского ученого.

## Ответы на поверхности?

Среди специалистов, к которым «СГ» обратилась за комментариями, есть такие, которые решительно не согласны с автором статьи «Понимаем ли мы бетон?». В наиболее развернутой форме точку зрения критиков изложил заведующий кафедрой технологии строительного производства Донского государственного технического университета (Ростов-на-Дону), профессор Григорий Несветаев. Он считает, что претензии его коллеги к российскому бетоноведению не обоснованы. Прежде всего, он опровергает утверждение о том, что представления российских ученых о твердении портландцемента устарели. По его словам, знания российских специалистов постоянно пополняются на международных конгрессах по химии и технологии цемента.

«В ЕС тоже испытывают образцы-кубы, — заявляет Несветаев. — На каком основании автор говорит о «теоретической ущербности» представлений отечественных ученых о бетоне? Наши нормативные документы основаны на результатах научных исследований, соответствуют уровню норм стран, на которые обычно указывают как на «развитые». Отдельные вопросы в нормах, например, EN, проработаны более глубоко, другая группа вопросов более детально отражена в отечественных нормах. Это нормальная ситуация».

Григорий Несветаев убежден, что прочность является одним из основных показателей качества, по которому, в первую очередь, классифицируются конструкционные бетоны. Поскольку прочность бетона определяется его пористостью, от которой зависят и свойства, определяющие стойкость бетона в агрессивных средах (морозостойкость, водонепроницаемость и др.), существует связь между прочностью и показателями стойкости, которые, в частности, определяют



## Ученые спорят о понятиях прочности и эксплуатационной надежности бетонов



## Цитата в тему

ЗАВЕДУЮЩИЙ КАФЕДРОЙ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА ДГТУ, ПРОФЕССОР ГРИГОРИЙ НЕСВЕТАЕВ: «Поскольку в отечественной практике в промышленных масштабах еще с прошлого тысячелетия применяются и высокопрочные бетоны, и бетоны высоких марок по морозостойкости и водонепроницаемости, и бетоны с компенсированной усадкой, и быстротвердеющие бетоны, то, видимо, представление о «сущности явления» у специалистов соответствует требованиям нашего дня»

долговечность конструкции. Эксперт категорически не согласен с утверждением о том, что, поскольку прочность цементных бетонов является динамичным, постоянно меняющимся свойством, ее нельзя считать определяющим свойством несущего бетона. По его мнению, для любого конструкционного материала прочность является одним из основных свойств, при этом речь идет не о прочности «вообще», а о некотором уровне, ниже которого в известных условиях экс-

плуатации предел прочности материала невозможен с очень высокой степенью вероятности.

«Скачкообразность», по мнению Несветаева, тоже не является загадкой, поскольку при формировании структуры цементного камня в ранний период происходят физические, физико-химические и химические процессы, сопровождающиеся, в том числе, изменениями в поверхности смачивания и количестве свободной воды, что приводит к изменению пластических свойств цементного теста. При этом на протяжении определенных периодов, например, индукционного, видимых изменений практически не наблюдается. Понятно Григорию Несветаеву и природа «пилообразности»: «Некоторые «сбросы» прочности при твердении цементного камня (бетона) вызваны внутрискруктурными напряжениями, обусловленными собственными деформациями и градиентом температуры вследствие тепловыделения. Указанные напряжения могут вызвать трещинообразование и «сброс» прочности. Процесс гидратации обеспечивает частичное или полное «залечивание» трещин, что сопровождается ростом прочности. Отсюда «пилообразность». Не разделяет Григорий Несветаев и мнение о том, что отсутствует ясность в понимании формирования ослабленной контактной зоны бетона. По его мнению, одной из причин ослабленной контактной зоны «цементный камень — заполнитель» является контракционная усадка (autogenous shrinkage).

По мнению ученого из Ростова, наука не нуждается в предложенном Геннадием Пшеничным механизме твердения портландцемента. Теорию своего оппонента он не отвергает полностью, но отзывается о ней так: «Дискуссионно. Один из возможных механизмов. В приведенной редакции выглядит как гипотеза в самых общих чертах». Что же касается предлагаемого Пшеничным повторного и циклического вибрирования, этот процесс, по словам Несветаева, хорошо известен. Он оказывает благоприятное влияние, в первую очередь, на водонепроницаемость бетона, поскольку разрушает направленную капиллярную пористость и дефекты контактной зоны, а также на морозостойкость. Понятно, что прочность бетона при этом тоже улучшается.

## Каверзные вопросы

Сотрудники лаборатории тонкостенных и пространственных конструкций НИИЖБ им. А. А. Гвоздева АО «НИЦ «Строительство» Светлана Подмазова, Марина Глушкова и Даниил Литвак отмечают, что в статье не представлено ни одного примера реальной альтернативы для «кубико-прочностного» подхода в бетоноведении, который можно было бы повсеместно применять на строительных площадках и производствах. Что предлагает автор использовать в качестве критерия оценки достижения бетоном той стадии, на которой возможно дальнейшее нагружение конструкции? Как и в каких единицах можно определить, зафиксировать и выразить для технологов динамику и характер прочности, а также «структурно стабильный период» бетона, для определения оптимального момента нагружения? Эти вопросы остаются открытыми. Что же касается метода повторного вибрирования, то в некоторых диссертациях упоминается опыт применения данного метода на производстве, в частности, при производстве изделий на вибропркатном стане. Результаты данных исследований показали лишь некоторое повышение прочности бетона, из которого состоят изделия, причем в очень небольшом диапазоне. Представители НИИЖБ считают, что, действительно, следует подумать о возможности внедрения на производстве метода повторного вибрирования, и этой тематикой уже занимались многие технологи. Но при этом они обращают внимание на серьезные изменения качественных характеристик цементов, которые с середины 2000-х годов стали домальваться до 45 мкм, поэтому необходимо сравнить результаты испытаний по виброактивации, полученные прежде и сейчас.

Впрочем, есть ученые, которые согласны с тем, что традиционные представления о зависимости прочности бетона от его гранулометрического и химического состава действительно устарели и нуждаются в обсуждении. Их аргументы «СГ» изложит во второй части статьи.

Окончание статьи читайте в следующем номере «СГ»

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# Окончательный диагноз

## На месте Ховринской больницы построят жилье по программе реновации

Антон МАСТРЕНКОВ

Завершается долгая история самого известного столичного долгостроя — здания Ховринской больницы. На днях начался демонтаж ветхих корпусов, а уже в следующем году их месте начнется возведение жилья, которое будет предложено, в том числе, и участникам программы реновации.

Ховринская больница — легендарный советский долгострой, который заслужил репутацию одного из «нехороших» мест Москвы. Больницу начали строить на севере столицы в 1980 году по нестандартному для тех времен проекту — она выполнена в виде треугольного креста с разветвлениями на концах. За свою форму, похожую на знак биологической опасности, здание получило у представителей субкультур прозвище «Амбрелла». Уже через пять лет стройка приостановилась, а окончательно строительство было прекращено в 1992 году. Один край здания начал оседать и подтапливаться, в результате чего сейчас первый этаж находится ниже уровня земли. После остановки строительства объект облюбовали «сталкеры» и другие экстремальные «туристы».

Столичные власти не раз пытались решить судьбу этой площадки, в частности, рассматривались варианты передачи участка инвесторам для его застройки после сноса больницы. Однако стоимость работ по демонтажу ветхих строений оказывалась непомерно высокой, и у девелоперов не «складывалась» экономика будущего проекта. Из-за этого реорганизация территории всякий раз откладывалась. Эксперты считают, что Ховринку не удавалось продать, в том числе, и из-за завышенной начальной цены лота. В 2016 году городские власти окончательно решили снести больницу, но планов строительства жилья на этой территории тогда не было. Но уже вскоре подспела программа реновации, и после этого чиновники стали заявлять, что на месте долгостроя возведут жилые дома для городских нужд.

В течение прошлого года в зданиях недостроенной больницы проводилось обследование: специалисты изучали состояние конструкций и готовились к отключению объекта от инженерных коммуникаций. Больница — объект настолько крупный, что для ее демонтажа потребуется отдельный проект, заявляют

### Справочно

■ Как сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин, в торгах на определение подрядчика по сносу Ховринской больницы участвовало более десяти компаний, в итоге заявленная стартовая стоимость работ была существенно снижена. Если стартовая цена составляла более 919 млн рублей, то по итогам торгов работы будут выполнены за 381,4 млн рублей.



Недостроенное здание Ховринской больницы облюбовали любители экстремальных развлечений

столичные власти. На прошлой неделе по итогам торгов был определен подрядчик, им стало ООО «Строй-ЭкоРесурс», которому предстоит выполнить снос старых зданий и сооружений, а также подготовить площадку для дальнейшего строительства жилья.

По контракту, подрядчик должен был приступить к сносу Ховринской больницы в ноябре, однако компания обратилась к властям с просьбой разрешить ей досрочный доступ на площадку. Эта просьба была удовлетворена ввиду высокой важности проекта для реализации программы реновации в районе Ховрино. Работы по сносу больницы должны быть завершены до конца февраля 2019 года.

Для обеспечения безопасности при демонтаже будут применяться специальные технологии и системы разбора, предусматривающие последующую утилизацию строительного мусора. Сложность предстоящих работ состоит в высотности здания, его конфигурации и наличии поблизости действующих инженерных сетей. Демонтаж конструкций больницы будет производиться мощным экскаватором со стрелой длиной 54 м и гидравлическими ножницами. Согласно проек-

ту, сносом основного здания и пристроек будут заниматься 45 человек, в их распоряжение поступит 26 единиц техники.

Впоследствии на месте больницы планируется построить четыре дома для переселения граждан по программе реновации. Дома с монолитным железобетонным каркасом будут возводиться по индивидуальному проекту. В каждом из них предусмотрены нежилые помещения на первом этаже, одноуровневая подземная парковка. Общая площадь зданий составит порядка 315 тыс. кв. м, площадь квартир — 200 тыс. кв. м. Будущим жильцам, не имеющим автомобилей, обещают хорошую транспортную доступность благодаря строительству Северо-Восточной хорды и станции метро «Ховрино». Со временем здесь появится крупный транспортно-пересадочный узел. Правда, пока непонятно, как строители смогут решить вопрос с проседающим грунтом, из-за которого часть Ховринской больницы фактически ушла под землю. Остается вопросом и то, насколько охотно люди поедут сюда жить: нехорошая репутация объекта формировалась годами, чтобы ее преодолеть, потребуется время.

Антон МАСТРЕНКОВ

### Определились финалисты конкурса на лучшую концепцию реконструкции стадиона «Торпедо»

В последние годы Москва пережила настоящий бум строительства спортивных сооружений. Связано это было, в первую очередь, с проведением в столице чемпионата мира по футболу. Однако и после завершения мундиала возведение футбольных арен в городе продолжается. В ближайшие годы начнется активная реконструкция еще одного исторического футбольного стадиона столицы — «Торпедо».

Недавно завершился первый этап международного конкурса на разработку архитектурной концепции реконструкции спортивной арены на Восточной улице, в котором приняли участие 20 зарубежных архитектурных бюро. Экспертное жюри определило тройку финалистов, ими стали AFL-Architects (Великобритания), Estudio Lamela Arquitectos (Испания) и Michel Remon & Associates (Франция). Все финалисты имеют большой опыт проектирования футбольных арен. Теперь им предстоит подготовить детальный план реконструкции. «Одна из основных задач, которую мы поставили перед участниками конкурса, — сохранить уникальную атмосферу места», — пояснил Илья Крюков, руководитель департамента проектного управления ГК «Инград» по Москве (компания является титульным спонсором футбольного клуба «Торпедо Москва» — «СГ»).

Напомним, модернизация стадиона является частью более широкого проекта по развитию территории вдоль Симоновской набережной. Проект предполагает строительство около 251 тыс. кв. м жилья, коммерческой недвижимости и объектов инфраструктуры. Площадь территории, попадающей в зону развития, составляет 23,18 га. Работы будут разделены на несколько этапов. В пер-

## Выберут из трех



Стадион «Торпедо» был построен в 1959 г., а последний раз реконструировался в 1998-м

### Справочно

■ Реконструкцией стадиона на Восточной улице занимается ГК «Инград», титульный спонсор футбольного клуба «Торпедо Москва». Компанию контролирует концерн «Россиум», принадлежащий бизнесмену Роману Авдееву. Сообщалось, что стоимость проекта реконструкции комплекса составит около 8 млрд рублей.

вую очередь планируется приступить к возведению новых современных физкультурно-оздоровительных комплексов (ФОКов) на верхней галерее участка вдоль

Восточной улицы. Старт реконструкции непосредственно центральной спортивной арены запланирован на конец 2019 года. Вместимость стадиона увеличится до 15 тыс. зрителей. Арена будет соответствовать современным требованиям РФС и УЕФА, здесь можно будет проводить матчи самого высокого уровня. Процесс строительства будет организован таким образом, что занятия в действующих спортивных секциях продолжатся в текущем режиме. В настоящий момент секции бокса и греко-римской борьбы базируются в зданиях, примыкающих к центральной спортивной арене, на нижней территории.

# ОТЧЕТ ОБ ИТОГАХ ГОЛОСОВАНИЯ НА ВНЕОЧЕРЕДНОМ ОБЩЕМ СОБРАНИИ АКЦИОНЕРОВ

## Открытого акционерного общества «Бескудниковский комбинат строительных материалов»

На основании договора на оказание услуг по подготовке и проведению общего собрания акционеров от 26.02.2018 г. №С-2/18 от 26.02.2018 г., заключенного между Открытым акционерным обществом «Бескудниковский комбинат строительных материалов» и Акционерным обществом «Межрегиональный регистраторский центр», функции счетной комиссии выполняет регистратор — Акционерное общество «Межрегиональный регистраторский центр» (местонахождение — 105062, г. Москва, Подсосенский пер., д. 26, стр. 2).

Уполномоченные лица Акционерного общества «Межрегиональный регистраторский центр»: Галинская Наталья Викторовна (доверенность от 09.01.2018 г. №04/18), Тишина Татьяна Витальевна (доверенность от 09.01.2018 г. №07/18).

Председатель собрания: Бойчук Александр Михайлович.  
Секретарь собрания: Жеравкова Людмила Николаевна.

Полное фирменное наименование: Открытое акционерное общество «Бескудниковский комбинат строительных материалов» (далее также — ОАО «БКСМ», Общество).

Местонахождение: 127410, г. Москва, ул. Стандартная, д. 6.

Вид общего собрания: внеочередное.

Форма проведения общего собрания: собрание.

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании: 29.08.2018 г.

Дата проведения общего собрания: 23.10.2018 г.

Место проведения общего собрания: 125009 г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2, 2-й этаж, Большой зал коллегии.

Общее количество размещенных голосующих акций общества на 29.08.2018 г.: 61 247 штук.

### ПОВЕСТКА ДНЯ ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

1	Об изменении наименования ОАО «БКСМ» и утверждении Устава в новой редакции.
2	Об избрании членов Совета директоров Общества.
3	Об избрании членов Ревизионной комиссии Общества.
4	Об утверждении Аудитора Общества на 2018 год.

Время начала регистрации участников общего собрания: 10:00

Время окончания регистрации участников общего собрания: 10:55

Время открытия общего собрания: 10:30

Время начала подсчета голосов: 11:00

Время закрытия общего собрания: 11:05

**Вопрос повестки дня №1:** Об изменении наименования ОАО «БКСМ» и утверждении Устава в новой редакции.

**Формулировка решения по вопросу повестки дня №1:** Изменить наименование Общества и утвердить полное фирменное наименование на русском языке: Публичное акционерное общество «Бескудниковский комбинат строительных материалов», сокращенное фирменное наименование на русском языке: ПАО «БКСМ»; утвердить новую редакцию Устава Общества.

Голосование по данному вопросу проводилось бюллетенями. Число голосов, которыми обладали лица, включенные в список лиц, имевших право на участие в общем собрании по данному вопросу повестки дня, — 61 247.

Число голосов, приходившихся на голосующие акции общества, определенное с учетом п. 4.20 «Положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров», утвержденного приказом ФСФР №12-6/пз-н от 02.02.2012 г. — 61 247.

Число голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании по данному вопросу — 49 440 (80.7223% от общего числа голосов, принятых к определению кворума).

Кворум имеется.

Результаты подсчета голосов:

### ПРОГОЛОСОВАЛИ:

За	49 126 голосов	99.3649 %
Против	139 голосов	0.2811 %
Воздержался	64 голосов	0.1294 %
Бюллетень недействителен	0 голосов	0.0000 %
Не голосовал	111 голосов	0.2245 %

**Принятое решение по вопросу повестки дня №1:** Изменить наименование Общества и утвердить полное фирменное наименование на русском языке: Публичное акционерное общество «Бескудниковский комбинат строительных материалов», сокращенное фирменное наименование на русском языке: ПАО «БКСМ»; утвердить новую редакцию Устава Общества.

**Вопрос повестки дня №2:** Об избрании членов Совета директоров Общества.

**Формулировка решения по вопросу повестки дня №2:** Избрать в Совет директоров Общества следующих кандидатов:

1. Суров Михаил Петрович
2. Михеев Александр Андреевич
3. Павлов Вячеслав Владимирович
4. Зверев Сергей Михайлович
5. Бойчук Александр Михайлович.

Голосование по данному вопросу проводится бюллетенями. Голосование кумулятивное.

Число кумулятивных голосов, которыми обладали лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании по данному вопросу повестки дня, — 306 235.

Число кумулятивных голосов, приходившихся на голосующие акции общества, определенное с учетом п. 4.20 «Положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров», утвержденного приказом ФСФР №12-6/пз-н от 02.02.2012 г. — 306 235.

Число кумулятивных голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании по данному вопросу, — 247 200 (80.7223 % от общего числа голосов, принятых к определению кворума).

Кворум имеется.

### Результаты подсчета голосов:

1	Суров Михаил Петрович	За	49 237 голосов
2	Михеев Александр Андреевич	За	49 237 голосов
3	Павлов Вячеслав Владимирович	За	49 237 голосов
4	Зверев Сергей Михайлович	За	49 237 голосов
5	Бойчук Александр Михайлович	За	49 237 голосов

Против всех	695 голосов
Воздержался по всем	320 голосов
Бюллетень недействителен	0 голосов
Не голосовал	0 голосов
Не распределено	0 голосов

**Принятое решение по вопросу повестки дня №2:** Избрать в Совет директоров Общества следующих кандидатов:

1. Суров Михаил Петрович
2. Михеев Александр Андреевич
3. Павлов Вячеслав Владимирович
4. Зверев Сергей Михайлович
5. Бойчук Александр Михайлович.

**Вопрос повестки дня №3:** Об избрании членов Ревизионной комиссии Общества.

**Формулировка решения по вопросу повестки дня №3:** Избрать в Ревизионную комиссию Общества следующих кандидатов:

1. Гочаншина Наталья Валерьевна
2. Стрельцова Екатерина Николаевна
3. Позднякова Татьяна Алексеевна.

Голосование по данному вопросу проводилось бюллетенями.

Число голосов, которыми обладали лица, включенные

в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании по данному вопросу повестки дня, — 61 247.

Число голосов, приходившихся на голосующие акции общества, определенное с учетом п. 4.20 «Положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров», утвержденного приказом ФСФР №12-6/пз-н от 02.02.2012 г. — 61 247.

Число голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании по данному вопросу, — 49 440 (80.7223% от общего числа голосов, принятых к определению кворума).

Кворум имеется.

Результаты подсчета голосов:

### ПРОГОЛОСОВАЛИ:

1. Гочаншина Наталья Валерьевна	За	49 255 голосов	99.6258%
	Против	139 голосов	0.2811%
	Воздержался	46 голосов	0.0930%
2. Стрельцова Екатерина Николаевна	За	49 255 голосов	99.6258%
	Против	139 голосов	0.2811%
	Воздержался	46 голосов	0.0930%
3. Позднякова Татьяна Алексеевна	За	49 255 голосов	99.6258%
	Против	139 голосов	0.2811%
	Воздержался	46 голосов	0.0930%
Не голосовал		0 голосов	0.0000%

**Принятое решение по вопросу повестки дня №3:** Избрать в Ревизионную комиссию Общества следующих кандидатов:

1. Гочаншина Наталья Валерьевна
2. Стрельцова Екатерина Николаевна
3. Позднякова Татьяна Алексеевна.

**Вопрос повестки дня №4:** Об утверждении Аудитора Общества на 2018 год.

**Формулировка решения по вопросу повестки дня №4:** Утвердить Аудитором Общества на 2018 год Общество с ограниченной ответственностью «МЕТРОЭК» (ОГРН 1027700454165, местонахождение: 119313, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 95, член Аудиторской палаты России ОРНЗ в реестре 10201008352).

Голосование по данному вопросу проводилось бюллетенями.

Число голосов, которыми обладали лица, включенные в список лиц, имевших право на участие в общем собрании по данному вопросу повестки дня, — 61 247.

Число голосов, приходившихся на голосующие акции общества, определенное с учетом п. 4.20 «Положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров», утвержденного приказом ФСФР №12-6/пз-н от 02.02.2012 г. — 61 247.

Число голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании по данному вопросу — 49 440 (80.7223% от общего числа голосов, принятых к определению кворума).

Кворум имеется.

Результаты подсчета голосов:

### ПРОГОЛОСОВАЛИ:

За	49 255 голосов	99.6258%
Против	139 голосов	0.2811%
Воздержался	0 голосов	0.0000%
Бюллетень недействителен	0 голосов	0.0000%
Не голосовал	46 голосов	0.0930%

**Принятое решение по вопросу повестки дня №4:** Утвердить Аудитором Общества на 2018 год Общество с ограниченной ответственностью «МЕТРОЭК» (ОГРН 1027700454165, местонахождение: 119313, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 95, член Аудиторской палаты России ОРНЗ в реестре 10201008352).

Председатель собрания \_\_\_\_\_ А. М. Бойчук  
Секретарь собрания \_\_\_\_\_ Л. Н. Жеравкова

ПРОЕКТ

# Минимализм и эксперимент

## В Берлине представили доработанный проект строительства Музея искусства XX века



Комплекс Культурфорум в Берлине

Оксана САМБОРСКАЯ

Швейцарское архитектурное бюро Herzog & de Meuron представило скорректированный проект Музея искусства XX века в Берлине, разработанный в содружестве с Государственными музеями Берлина и Фондом прусского культурного наследия.

Здание станет частью Культурфорума — одного из основных музейных комплексов столицы Германии.

Планы строительства нового музейного здания обсуждались несколько лет. В ноябре 2014 года Бундестаг решил выделить Фонду прусского культурного наследия на эти цели 200 млн евро. Местоположение музея потребовало от авторов деликатной работы. Здание спроектировано на небольшом участке между Новой национальной галереей, построенной в 1968 году по проекту Людвиг Мис ван дер Роэ (Mies van der Rohe), и филармонией по проекту Ханса Шароуна (Hans Scharoun) в 1963 году. И Нацгалерея, и филармония выдержаны в стиле модернизм. Рядом расположена церковь святого Матфея конца XIX века. Перед участниками международного конкурса на лучший проект здания Музея искусства XX века стояла задача соединить разные эпохи и стили. В 2016 году победителем состязания стало бюро Herzog & de Meuron, однако затем архитекторам пришлось немного доработать свой проект. В основе своей архитектурная концепция осталась неизменной: четырехэтажное здание, по внешнему виду напоминающее склад, сарай или железнодорожную станцию, с широкой симметричной двускатной крышей. В новом варианте изменились планировка и стеклянный фасад, открывающий здание городу. «Многочисленные обсуждения результатов конкурса, отклики экспертов и общественности, появившиеся в СМИ, показали, насколько значимым является этот проект, и заставили нас задуматься, что в нем стоит изменить, чтобы

### Справочно

Herzog & de Meuron Architekten — швейцарское архитектурное бюро, основанное в 1978 году Жаком Херцогом и Пьером де Мёроном. Фирменными чертами их проектов являются предельный минимализм и широкое использование экспериментальных материалов. Большой успех имел разработанный бюро проект галереи Тейт Модерн в Лондоне (2000), принесший его создателям Притцкеровскую премию. Участвовали в конкурсе на разработку концепции Газпром-Сити в Санкт-Петербурге. Их последний крупный проект — Пекинский национальный стадион. Авторы проекта застройки территории Бадаевского пивзавода.

сделать его еще лучше», — заявил партнер бюро Жак Херцог. По его словам, плотная градостроительная концепция Культурфорума требует точно вы-



### Справочно

Культурфорум был построен в Западном Берлине в 1960-е по инициативе Фонда прусского культурного наследия как альтернатива оставшемуся в Восточном Берлине Музейному острову.

веренного взаимодействия зданий, их положения относительно друг друга.

В новом здании разместится коллекция искусства XX века Национальной галереи, часть коллекции Margzona, работы XX века из других коллекций и музеев, а также картины из коллекций Маркса и Питтшей. Это, кстати, позволит разрешить спор, длившийся много лет. Дело в том, что берлинский предприниматель Эрих Маркс в середине 90-х годов передал свою коллекцию современного искусства в государственные музеи. Эта коллекция известна, в первую очередь, произведениями Йозефа Бойса, Ансельма Кифе-



Проект берлинского Музея искусства XX века

ра, Роберта Раушенберга, Энди Уорхола и Сая Твомбли. Ее разместили в Музее современного искусства в здании бывшего Гамбургского вокзала. В 2010 году семья Питтш (Pietzsch) подарила Берлину свою частную коллекцию живописи (150 картин) и скульптуры сюрреализма и абстрактного экспрессионизма. Среди подаренных

ими полотен есть, в частности, работы Макса Эрнста, Жана Миро, Фриды Кало, Марка Ротко и Барнетта Ньюмана. При этом супруги Питтш выдвинули одно условие: эти произведения искусства должны не пылиться в хранилищах, а быть доступны для публики. Для их размещения Фонд прусского культурного наследия решил освободить помещение, занимаемое картинной галереей старых мастеров. Это не понравилось многим искусствоведам и вызвало протесты со стороны читателей искусства.

Помимо постоянных коллекций, в новом здании разместятся выставочные площадки, лектории, мультимедийный центр и, разумеется, музейный магазин и кафе.

Текущий проект будет представлен на небольшой выставке в фойе Культурфорума, которая будет работать до ноября 2018 года. Проектирование планируется завершить к лету 2019 года, а церемония закладки фундамента запланирована на конец 2019 года.

