**50-60%** всех национальных проектов составляют инвестиции в строительство

Фонд ЖКХ активно участвует в создании инфраструктуры по подготовке кадров для отрасли **с. 6-7** Что ожидает рынок ипотечного кредитования в 2019 году? **с. 9** Есть ли будущее у панельного домостроения? **с. 10**

Издается с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№13 (10542) 5 апреля 2019

## Экономика в «цифрах»

### В Красноярске обсудили «Умный город» и BIM-технологии

Сергей НИКОЛАЕВ

Главной темой Красноярского экономического форума, состоявшегося 28-30 марта, стала конкурентоспособность отдельных компаний и российской экономики в целом. Минстрой России, принявший участие в КЭФ, сконцентрировался на тематике «Умного города» и развитии технологий информационного моделирования в строительстве (BIM).

Обсуждение этих важных тем проходило на нескольких площадках международного выставочного центра «Сибирь». Выступая на сессии «Умный город: задачи 2019 года», министр Владимир Якушев напомнил, что одноименный ведомственный проект министерства с 2019 года реализуется в рамках сразу двух нацпроектов: «Жилье и городская среда» и «Цифровая экономика». Для внедрения интеллектуальных решений утвержден стандарт «Умный город». «Отмечу, что цифровые технологии и высокотехнологичные сервисы развиваются с космической скоростью, поэтому не исключаю, что в процессе нашей работы стандарт будет меняться, — заявил министр. — Сегодня многие города хотят реализовать не только стандарт «Умного города», но и готовы двигаться быстрее, решая актуальные задачи вне этого стандарта».

Во время форума трехсторонние соглашения о реализации проекта подписали Красноярск, ЗАТО Железногорск и ЗАТО Зеленогорск (Красноярский край), а также Междуреченск (Кемеровская область). Таким образом, число городов-участников перевалило за двадцать. «Конечно, у каждого города своя специфика. Так, например, в Железногорске и Зеленогорске активно развиваются ядерные технологии. Очень важно, чтобы эти города стали конкурентоспособными, комфортными и безопасными для жителей», — отметил министр.

Окончание на с. 3

ISSN 0491-1660

# В начале трудных дел

**Минстрой России неплохо сработал в 2018 году, но впереди не менее сложные задачи**

МИХАИЛ ЯРКЕЕВ / ПРЕСС-СЛУЖБА МИНСТРОЯ РФ

*После завершения коллегии Минстроя России вице-премьер Виталий Мутко и глава ведомства Владимир Якушев ответили на вопросы журналистов*

Алексей ТОРБА, Сергей НИКОЛАЕВ

Во вторник, 2 апреля, в Москве прошла итоговая коллегия Минстроя России. На заседании были подведены итоги работы ведомства в 2018 году и намечены задачи на ближайшую перспективу. В своем вступительном слове вице-премьер правительства России Виталий Мутко отметил, что прошедший год стал уникальным как с политической, так и с экономической точки зрения. Были определены национальные цели развития России на ближайшие шесть лет, в их числе — увеличение объемов ввода и жилья и существенное улучшение жилищных условий россиян. Инструменты достижения этих целей — госпрограмма «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» и национальный проект «Жилье и городская среда». «Воплощение в жизнь этого нацпроекта — наша общая задача, — заявил вице-премьер, — но координирующая роль — за Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства».

### Стройка внесла вклад

Виталий Мутко особо подчеркнул, что 50-60% всех нацпроектов — это инвестиции в стройку. Строительство оказывает заметное влияние на развитие национальной экономики. Общий объем строительных работ в РФ превысил в минувшем году восемь триллионов рублей (8,4 трлн), увеличившись более чем на 5% по сравнению с предыдущим годом. Доля валовой добавленной стоимости продукции строительства в общем объеме ВВП за 2018 год — 6%. Стройка внесла ключевой положительный вклад в динамику ВВП в 2018 году (+4,7%). «Значит, необходимо создавать более благоприятные условия для работы в отрасли», — отметил он.

При этом, по мнению вице-премьера, необходимо возвращать соответствующие компетенции в Минстрой. «Поэтому займемся развитием техрегулирования, это один из ключевых факторов создания условий для внедрения инновационных технологий в проектировании и строительстве», — заявил Виталий Мутко. По его словам, на сегодняшний день не решены проблемы с разработкой и утверждением федеральными органами власти нормативных технических документов. Это приводит к разночтениям в требованиях по безопасности зданий и сооружений, их дублированию.

Окончание на с. 2

# В частном порядке

**Правительство готовит программу поддержки ИЖС**

Сергей НИКОЛАЕВ

Развитие индивидуального жилищного строительства может стать одним из средств увеличения объемов возведения жилья и достижения показателей, установленных нацпроектом «Жилье и городская среда». После ежегодного послания Федеральному собранию президент России Владимир Путин поручил правительству заняться разработкой пакета мер поддержки ИЖС. В ходе состоявшегося на минувшей неделе совещания вице-премьер РФ Виталий Мутко сообщил, что эта работа уже началась и что первые предложения Минстрой России предоставит уже в середине апреля. Помимо Минстроя, в разработке программы участвуют Минсельхоз, Минпромторг, Минэнерго, Минэкономразвития, Росреестр, а также эксперты «Опоры России».

«На первом этапе нам важно определить регионы, где будут реализованы пилотные проекты по программе поддержки ИЖС, — сказал Виталий Мутко. — К этому нужно подключить банки, которые разработают и предложат специальные кредитные продукты». Вице-премьер добавил также, что регионам нужно посмотреть, где можно консолидировать финансовые ресурсы для поддержки выплат по первоначальным взносам.

В целом программа будет содержать механизмы финансовой поддержки, а также перечень мероприятий, направленных на стимулирование индивидуального жилищного строительства. В частности, программа должна предусматривать упрощение процедуры регистрации прав на уже построенные жилые дома.

Окончание на с. 3

НОВОСТИ

# В начале трудных дел

МИХАИЛ ЯРКЕЕВ/ПРЕСС-СЛУЖБА МИНСТРОЯ РФ

*Заседание коллегии Минстроя РФ*

## Справочно

■ В 2018 году в реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» приняли участие более трех тысяч муниципальных образований. По итогам народного голосования было отобрано 1545 общественных пространств (33% от количества вынесенных на голосование). Благоустроено 23 тысячи территорий — дворов, парков, общественных пространств. При этом Минстрой уделяет особое внимание благоустройству малых городов и исторических поселений.

**95%**

составил уровень собираемости взносов на капитальный ремонт в 2018 году (на 3,1% выше показателя 2017 года), это свидетельствует о возросшем доверии граждан к программе

с.1

«Здесь будем действовать в рамках общей системы «регуляторной гильотины», которая позволит актуализировать обязательные требования и избавиться от устаревших, — заявил Мутко. — Также необходимо завершить реформу ценообразования в строительной отрасли. Чтобы обеспечить для застройщиков поэтапный и безболезненный переход на ресурсный метод определения сметной стоимости строительства — разработаны поправки в Градостроительный кодекс. Они позволят использовать базисно-индексный метод ценообразования в течение переходного периода».

Касаясь темы увеличения объемов жилстроительства, Виталий Мутко сказал, что для этого нужно активизировать работу по подготовке земельных участков с инженерной инфраструктурой. Кроме того, предстоит завершить переход на проектное финансирование. Вице-премьер признал, что это может вызвать некоторые негативные эффекты на рынке, но в среднесрочной перспективе создаст прозрачные и понятные всем правила игры. «При этом мы хотим минимизировать риски для бизнеса, для чего прорабатываем возможность предоставлять застройщикам проектное финансирование, в том числе с участием АО «БАНК ДОМ.РФ», под поручительство Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства», — сообщил вице-премьер.

Зампред правительства также напомнил, что в этом году стартует новая программа по расселению аварийного жилфонда. В период 2019-2024 годов необходимо переселить свыше полумиллиона человек (530,9 тыс.) из более чем 9,5 млн кв. метров. «Одновременно Минстрой должен уточнить принципы расселения аварийного жилфонда, — сказал вице-премьер. — Речь идет о совершенствовании механизма развития застроенных территорий, уточнении критериев отнесения к аварийному жилью, создании специализированного муниципального жилого фонда, который будет предоставлять квартиры гражданам из аварийных домов — на условиях найма. Проект соответствующего закона должен быть внесен в Госдуму в первом полугодии 2019 года».

МИХАИЛ ЯРКЕЕВ/ПРЕСС-СЛУЖБА МИНСТРОЯ РФ

*Заместитель министра Никита Стасишин (слева) и генеральный директор АО «ДОМ.РФ» Александр Плутник*

## Справочно

■ По данным Росстата, в 2018 году общий объем ввода жилья составил 75,66 млн кв. метров, что на 5% меньше, чем в 2017 году. Этот спад объясняется вводом площадок кризисного 2014 года. Актуальной остается и проблема обманутых дольщиков. В минувшем году из перечня «проблемных» удалось исключить 239 объектов, однако за тот же период времени в него добавились еще 303 объекта.

### BIM — да, адмбарьерам — нет

С докладом о результатах деятельности Минстроя России в 2018 году на коллегии выступил глава ведомства Владимир Якушев. Глава ведомства отметил, что с точки зрения кассового исполнения госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и жилищно-коммунальными услугами граждан РФ» министерство продемонстрировало неплохой результат — 105,1 млрд рублей, что составило 97,1% от утвержденных бюджетных назначений. Неплохо, по словам Владимира Якушева, сработало министерство и по программе обеспечения жильем отдельных категорий граждан. Муниципалитеты предоставили бесплатно многодетным семьям 72 тысячи земельных участков. Жилье получили 1482 ветерана Великой Отечественной войны и члены их семей. Решен жилищный вопрос по 1691 ветерану боевых действий и членам их семей. 1500 инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, также были обеспечены федеральным финансированием. Жилищные сертификаты получили 190 молодых ученых, а из ветхого жилья в зоне БАМа переселены свыше 400 семей.

Говоря о мерах по стимулированию развития строительства жилья, министр сообщил, что в прошлом году средства федерального бюджета были распределены на строительство объектов инфраструктуры 103 проектов жилищного строительства. Значительно возросла доступность ипотечного жилищного кредитования. В 2018 году ставка по ипотеке достигала своего исторического минимума — 9,56%. Было выдано 1,5 миллиона ипотечных кредитов на сумму более 3 триллионов рублей, что на 35% выше аналогичного периода 2017 года в количественном и на 49% выше в денежном выражении. Всего с ипотекой в 2018 году зарегистрировано 56% всех договоров долевого участия в новостройках (в 2017 году — 49%), а на вторичном рынке — 50% (в 2017 году — менее 30%).

Говоря о работе по сокращению административных процедур и улучшению инвестиционного климата в строительстве, министр остановился на эксперименте по предоставлению услуг по технологическому присоединению к сетям инженерного обеспечения в электронном виде по принципу «одного окна». Он стартовал в 2018 году, и пока в нем участвуют только три региона — Москва, Московская область и Санкт-Петербург. Но результаты эксперимента свидетельствуют, что необходимо расширить географию его участников, предоставив возможность включиться в него и другим регионам.

Другой важной новацией стала в минувшем году разработка законопроекта по внедрению информационного моделирования в строительстве. Сейчас этот документ находится на межведомственном согласовании. Впервые в Градостроительном кодексе вводится понятие информационного моделирования, информационной модели. Кроме того, будет создана единая государственная отраслевая цифровая платформа, интегрированная с государственными информационными системами обеспечения градостроительной деятельности регионов и государственными информационными системами. Она позволит обеспечить накопление, хранение, анализ и обмен данными об объектах капстроительства на протяжении всего жизненного цикла, а также поддержку бизнес-процессов, государственных функций и услуг в рамках управления жизненным циклом объектов с применением технологии информационного моделирования.

Перейдя к вопросам ценообразования, Владимир Якушев подчеркнул, что переход на ресурсный метод определения сметной стоимости строительства будет осуществляться поэтапно, с сохранением действующего базисно-индексного метода. «Только после тщательного моделирования и апробирования на пилотных проектах и обеспечения эффективного функционирования ФГИС ЦС в части наполнения данными ресурсный метод может быть использован для всех бюджетных строек», — заявил Владимир Якушев. Он обозначил и конкретные сроки этой работы. С 1 января 2021 года Минстрой планирует апробировать ресурсную модель с возможностью определения сметной стоимости строительства ресурсно-индексным методом по отдельным ресурсам. А с 1 января 2022 года планируется полноценное применение ресурсного метода с применением сметных цен строительных ресурсов, определенных на основании результатов государственного мониторинга цен строительных ресурсов непосредственно от производителей и размещаемых во ФГИС ЦС.

Еще одной важной и востребованной частью работы министерства Владимир Якушев считает совершенствование института экономически эффективной проектной документации повторного использования. По его мнению, работа по заполнению реестра проектов повторного применения идет достаточно эффективно — в среднем в месяц он пополняется на 60 новых проектов, а всего в реестре сейчас 958 проектов. Из них целесообразно отобрать несколько вариантов самых удачных по функциональным, техническим и экономическим показателям проектов, при необходимости доработать их и предложить четкий ассортимент наиболее востребованных видов, например, школ. Этот перечень типовых решений, который будет актуализироваться, предлагается сделать составной частью реестра. «Актуализация типовых решений необходима для приведения их в соответствие с изменениями нормативно-технической базы, этим будет заниматься одно из подведомственных Минстрою учреждений», — сообщил глава Минстроя.

АРТЕМ ЛЕНЦ/ ТАСС

*Председатель правительства Красноярского края Юрий Лапшин, министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев и глава ЗАТО Зеленогорск Михаил Сперанский (слева направо) подписали соглашение об участии Зеленогорска в проекте «Умный город»*

# Экономика в «цифрах»

с.1

В Красноярске для развития цифровизации, в том числе для обеспечения безопасности горожан, будет активно использована уже имеющаяся база Универсиады. В Междуреченске, кроме мероприятий стандарта, будут внедряться цифровые платформы в школах — по питанию и контролем за школьной дисциплиной.

Глава Минстроя выразил уверенность, что в результате реализации проекта удастся создать совершенно иную среду в российских городах. «И самое главное, что эти изменения смогут оценить люди, которые проживают в конкретном муниципальном образовании», — подытожил министр.

В рамках КЭФ Минстроем была также организована дискуссия «Государственное участие в развитии и применении BIM-технологий в строительной отрасли Российской Федерации». Ее модератором стал замглавы ведомства Дмитрий Волков. Он отметил, что внедрение BIM входит в число приоритетных задач нацпроекта «Жилье и городская среда». В связи с этим до конца 2019 года в Градостроительном кодексе будет закреплено понятие информационного моделирования, информационной модели и классификатора строительной информации. Соответствующий законопроект разработан Минстроем и в настоящее время находится на межведомственном согласовании. Документ, в частности, наделяет правительство РФ и Минстрой России полномочиями регулировать в дальнейшем данную сферу.

«Для внедрения BIM-технологий в 2019 и 2020 годах будут приняты и актуализированы 15 сводов правил и стандартов. Кроме того, будет создана единая отраслевая цифровая платформа, интегрированная с информационными системами обеспечения градостроительной деятельности субъектов РФ и другими госинфосистемами, — рассказал Волков. — Система позволит обеспечить накопление, хранение, анализ и обмен данными об объектах капстроительства на протяжении всего жизненного цикла, а также поддержку бизнес-процессов, государственных функций и услуг в рамках управления жизненным циклом объектов с применением информационного моделирования».

Замглавы Минстроя также сообщил, что в рамках разработанного плана мероприятий по внедрению BIM в строительстве выбраны пять пилотных проектов, которые реализуются в том числе за счет бюджетных средств. Их представили компании «Мостотрест», «Газпром Нефть», Росавтодор, «РЖД» и «Росатом». По слова замминистра, в «пилотах» будут апробированы внедряемые нормативно-технические требования и организационно-технологические решения в части BIM-моделирования в строительстве. «Реализация этих проектов позволит нам узнать, с какими проблемами проектировщики могут столкнуться при применении BIM-технологий на всех этапах строительства: проектирование, экспертиза, строительство, эксплуатация. В итоге с учетом практического опыта мы сможем качественно дополнить нормативно-техническую базу», — заключил Дмитрий Волков.

### Справочно

■ Стандарт «Умный город» включает в себя мероприятия по восьми направлениям: городское управление, «умное» ЖКХ, инновации для городской среды, «умный» городской транспорт, интеллектуальные системы общественной и экологической безопасности, инфраструктура сетей связи, туризм и сервис.

# В частном порядке

с.1

Отдельного внимания, считают в правительстве РФ, заслуживают вопросы стоимости подключения к инженерным сетям, а также стоимость эксплуатации дома после его ввода. Для этого, по словам зампреда правительства, Минстрой совместно с Минэнерго проработает вопрос снятия административных барьеров, снижения стоимости подключения к инженерным сетям как для девелоперов, так и для граждан.

Предполагается также решить вопрос организации и эксплуатации создаваемых поселков. «Нужно посмотреть на поселок как на административную единицу, посмотреть на взаимоотношение жителей и в целом на управление жизнью таким поселком, — сказал вице-премьер. — Должен быть разработан стандарт организации поселка, который предусматривает наличие и общественных зон, и детских садов, и транспортной доступности. Такие проекты есть. В том числе должны быть разработаны типовые проекты такого жилья. При этом лучше вести речь о поселках смешанного типа, а не об анклавах».

По словам Виталия Мутко, необходимо использовать уже существующие механизмы, в частности субсидирование ипотечной ставки Минпромторгом при приобретении деревянных домокомплектов, а также субсидирование ипотеки для молодых семей, в том числе на селе. «Нужно посмотреть, как эту программу можно расширить», — отметил вице-премьер. При этом планируется учесть отдельную программу Минсельхоза по развитию села в рамках соответствующего национального проекта. «Вместе с вице-премьером Алексеем Гордеевым было принято решение, что в этом нацпроекте будет раздел «Жилищное строительство», который должен быть связан с программой развития и поддержки строительства индивидуального жилья», — сказал вице-премьер.

Важным элементом программы станет общедоступная информационная система, в которой будут аккумулированы все инструменты для поддержки индивидуального жилищного строительства в стране.

### Справочно

■ В 2018 году в России, по данным Росстата, было введено в строй 75,330 млн кв. метров жилья. На долю индивидуального жилищного строительства при этом пришлось 32,5 млн (43,1%). В 2018 году «частниками» в общей сложности было построено свыше 232,2 тыс. домовладений. Несмотря на то, что темпы ввода ИЖС в минувшем году немного снизились (- 1,6%), в ряде регионов доля ИЖС в общем объеме ввода нового жилья даже превышает 85%.

# Работа без опасности

**В Уфе прошел семинар по вопросам охраны труда и профилактике травматизма**

Владимир ЧЕРНОВ

28 марта в Уфе прошел семинар на тему «Новые принципы безопасности на объектах строительной отрасли: охрана труда, профилактика производственного травматизма, предупреждение чрезвычайных ситуаций». В его работе приняли участие более ста специалистов, включая членов республиканских СРО, представителей ассоциации «НОСТРОЙ», Госкомитета по строительству и архитектуре и Госинспекции труда Республики Башкортостан.

На пленарном заседании речь шла об изменениях в нормативных документах в области охраны труда и обеспечения пожарной безопасности в строительстве. Член Комитета по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка Ассоциации «НОСТРОЙ» Мария Наседкина рассказала о стандарте управления охраной труда, практике применения электронного инспектора и о проведении выплат из компенсационных фондов СРО в части возмещения вреда здоровью, причиненного на объектах капитального строительства, а также сверх возмещения вреда.

Заместитель руководителя Госинспекции труда в Республике Башкортостан Ильдар Еркеев сообщил о введении новых требований по охране труда, установленных приказом Минтруда РФ № 826н от 20 декабря 2018 года. Этим документом внесены изменения в правила по охране труда при работе на высоте, а также при работе с инструментом и приспособлениями.

О ситуации с охраной труда в строительных организациях Башкортостана рассказал Владимир Гребенников, эксперт группы мобподготовки ГО, ЧС и охраны труда республиканского Госкомитета по строительству и архитектуре. Он отметил снижение числа пострадавших за последние восемь лет. За это время число получивших тяжелые травмы уменьшилось с 47 до 25, число погибших — с 17 до 10. В 2018 году абсолютное большинство несчастных случаев — это падение с высоты, далее с большим отрывом — удары падающими предметами. Главные причины инцидентов на стройплощадках — неудовлетворительная организация работ, нарушения технологии, плохое содержание рабочих мест. Практика работы на объектах стройотрасли показывает: всегда есть процент специалистов — порядка 10%, который с трудом усваивает материал по технике безопасности. Они и составляют группу риска, подверженную в первую очередь производственному травматизму. Отсюда вытекает необходимость соответствующей просветительской работы, это позволило бы уменьшить число случаев травматизма и сохранить человеческие жизни. В этой связи весьма полезной оказалась практическая часть семинара с участием специалистов ведущих компаний республики по обеспечению безопасных условий труда на производстве. Участникам рассказали о современных методах охраны труда, грамотном применении средств защиты работников от вредных и опасных производственных факторов, подготовке производственных кадров, проведению специальной оценки условий труда.

### Справочно

■ Организатором семинара в Уфе выступило СРО «Коммунжилремстрой», оператором — Информационный центр «Гранд».

ЖИЛЬЕ

ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ.РУ

*Проект МФК «Искра Парк» на Ленинградском проспекте*

# С видом на доход

ВИКТОР КРУЧИНИН

*Директор департамента маркетинга компании «Галс-Девелопмент» Елена Петропавловская (справа) и управляющий директор РМ Becar Asset Management Мария Онучина (в центре)*

## Инвестиции в апартаменты становятся привлекательной альтернативой покупке квартиры

Оксана САМБОРСКАЯ

Недвижимость остается для россиян одним из основных объектов инвестиций. Однако если еще недавно средства вкладывались почти исключительно в квартиры, и лишь немногие инвесторы-профессионалы рисковали вкладываться в коммерческие помещения, то сегодня ситуация меняется. Эксперты сходятся во мнении, что недавние изменения в законодательстве неизбежно приведут к росту цен на жилье. В этой связи инвестиции в апартаменты становятся все интереснее. Этой теме был посвящен круглый стол, организованный «Стройгазетой» в рамках деловой программы выставки «Недвижимость от лидеров» в Гостином дворе.

Открывая дискуссию, шеф-редактор «СГ» Сергей Николаев напомнил, что законодательно проблема апартаментов все еще не урегулирована. Эта категория недвижимости подпадает под действие федерального закона о долевом строительстве №214-ФЗ, но лишь частично. Сейчас оформление покупки апартаментов чаще всего происходит по той же схеме, что и покупки квартиры: через государственную регистрацию договора долевого участия (ДДУ) в Росреестре. Это защищает покупателя от двойных продаж. Ответственность за просрочку ДДУ по апартаментам и квартирам одинаковая. Но закон №214-ФЗ не регламентирует, в частности, проблему достройки апартаментов в случае банкротства девелопера, вопрос постоянной регистрации в апартаментах, социальной инфраструктуры. Не проработаны до конца и вопросы налогообложения и перехода земли в коллективную собственность владельцев. Возможно, новый законопроект, анонсированный в марте заместителем главы думского комитета по жилищной политике Николаем Николаевым, поставит точку в этой истории.

Между тем, существующие правовые лакуны отнюдь не мешают росту популярности апартаментов у покупателей, особенно у тех, кто не рассматривает их как единственное жилье, а планирует перепродать или сдать в аренду. Как показал опрос, проведенный «Стройгазетой», 11% тех, кто покупает недвижимость в инвестиционных целях, видят в апартаментах большой потенциал. По оценкам экспертов, средний по цене объект стоимостью 5-10 млн руб. может принести 15-20% прибыли при перепродаже или сравнительно высокий арендный доход (свыше 50 тыс. рублей в месяц).

Если сравнивать доходность и стоимость владения квартир и апартаментов, то и здесь ситуация постепенно меняется в сторону последних. Стоимость апартаментов на 15-20% ниже по сравнению с аналогичными квартирами. Доходность от сдачи в аренду квартир составляет 2-5%, апартаментов — 5-8%. Правда, в апартаментах выше коммунальные платежи и налог на имущество. Для квартир налог составляет от 0,1-0,3% до 2%, и предусмотрен налоговый вычет за 20 кв. м, для апартаментов налоговая ставка — 0,5-2%. Зато плюсом для владельцев апартаментов в Москве является то, что кадастровая стоимость апартаментов, от которой считается налог, в 6-10 раз ниже по сравнению с их рыночной стоимостью.

Директор департамента маркетинга компании «Галс-Девелопмент» Елена Петропавловская рассказала об инвестировании в апартаменты на примере двух проектов: МФК «Искра Парк» на Ленинградском проспекте и МФК Match Point, который возводится неподалеку от Кутузовского проспекта. По словам представителя компании, будущему инвестору нужно хорошо понимать рыночную ситуацию и тщательно делать выбор: гарантированно востребованными являются проекты, расположенные недалеко от центра, транспортная доступность — один из главных критериев, учитываемых при покупке. Большое значение для покупателей также имеет бренд компании-застройщика и ее репутация. И конечно, добавляет Елена Петропавловская, нужно внимательно смотреть на конкурентное окружение.

Если же говорить о цене, то в 2017 году в квартале «Искра-Парк» цена квадратного метра начиналась от 160 тыс. руб. за метр, сегодня, когда строительство завершено, метр продается в среднем уже за 230 тыс. руб. Иными словами, прирост цены составил более 40%. В Match Point цена лота начинается с комфортных 7 млн руб. и в дальнейшем тоже будет расти.

Елена Петропавловская отметила, что в последнее время все большим успехом пользуются многофункциональные комплексы, где сочетаются различные категории недвижимости — жилая, коммерческая, торговая, офисная и т. д. В таких объектах жители могут вечером спуститься вниз выпить кофе, купить все необходимое для дома, не тратя времени и сил на дорогу.

Интересным вариантом для инвестирования является и относительно новый для рынка формат апарт-отелей, о котором на круглом столе рассказала управляющий директор компании РМ NAI Becar Мария Онучина. Сегодня есть возможность инвестировать и получать доход, даже имея сравнительно небольшую стартовую сумму, — от 3 млн рублей в Санкт-Петербурге и от 5 млн руб. в Москве. Это соответствует стоимости номера в апарт-отеле. По словам Марии Онучиной, если сравнивать стоимость квадратного метра в отеле и в квартире, то стоимость последней, конечно, ниже, но минимальная площадь выше. В результате получается, что 30-метровая «пустая» квартира равна по стоимости 17-метровому оборудованному юниту в апарт-отеле (примерно 3,5 млн рублей). При этом средняя выручка от аренды составляет 27 тыс. руб. в месяц в «квартирном» варианте и 79 тыс. руб. в месяц в случае работы с апарт-отелем. И даже несмотря на то, что расходы при работе с отелем гораздо выше, годовая доходность от сдачи квартиры составит 5,8%, а от сдачи номера в апарт-отеле — 13%. Разумеется, «отельный» вариант имеет свои риски, в частности, сезонные колебания заполняемости. Кроме того, многое зависит от профессионализма управляющей компании.

Общий вывод, сделанный участниками круглого стола, можно сформулировать так: апартаменты представляют хорошую альтернативу традиционным форматам жилой недвижимости, ну а какую стратегию выбрать — консервативную или агрессивную, зависит от конкретного инвестора.

## Кроме того

Директор департамента маркетинга «Галс-Девелопмент» Елена Петропавловская привела интересные данные о портрете покупателя апартаментов в проектах компании в Москве. В квартале «Искра-Парк» это люди, живущие в старом жилом фонде неподалеку и имеющие там прописку. При этом они хотели бы переселиться в жилье более высокого уровня у себя в районе, заплатив примерно на 20% меньше, чем за квартиру. В основном, это семейная аудитория, у которой есть дети.
Другой «портрет» аудитории складывается в МФК Match Point на Кутузовском. В этом проекте большее значение имеет инвестиционная составляющая. Покупатели рассчитывают, что через год-два, когда проект будет достроен, они выиграют в цене или смогут получать приличный доход от сдачи в аренду. Покупатели Match Point — это, в основном, молодые люди в возрасте от 25 до 35 лет, которые вкладывают накопленные средства или средства от продажи иной имевшейся у них недвижимости. Среди покупателей много жителей других регионов, которых привлекает местоположение комплекса, ведь Кутузовский проспект традиционно является олицетворением престижа.

## Справочно

■ Исследования, проведенные аналитическим центром компании ЦИАН, показывают, что около 11% нового предложения, вышедшего на рынок в 2018 году, пришлось на апартаменты (516 тыс. кв. м). В основном, застройщики делали ставку на проекты бизнес-класса (56% нового предложения), к элитному сегменту относилось 28% объектов данного формата, оставшиеся 16% — проекты массового сегмента. По данным компании Savills, верхний, наиболее прибыльный, сегмент — проекты бизнес-класса и выше — вырос в 20 раз за 10 лет.
Сейчас на стадии реализации находятся 55 комплексов с апартаментами — свыше 5 тыс. юнитов. До 70% всех апартаментов на рынке сдается в трех районах Москвы — Пресненском (40%), Филевском парке (19%) и Хорошевском (13%). За ними следуют Тверской (7%), Арбат (6%), Беговой (4%), Раменки (2%).
На оставшиеся районы города приходится 9% предложения.

# Земля за околицей

**За достройку проблемных объектов в Краснодаре предлагают участки на окраине**

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

AVAX.RU

*Проекты строительства в микрорайоне Новознаменский*

Инвесторам, которые возьмутся достраивать проблемные объекты в Краснодаре, предложат в качестве компенсации земельные участки в районе Новознаменский. Этот район расположен на территории Карасунского внутригородского округа города Краснодара и граничит на юго-западе с микрорайоном Комсомольский, а на востоке — с поселком Знаменский и примыкает к федеральной трассе М-4 «Дон». Большая часть поселка застроена частными домовладениями, и согласно последней переписи населения там проживают около семи тысячи человек.

Городские власти рассматривают Новознаменский как перспективную территорию под застройку. По словам главы кубанской столицы Евгения Первышова, «якорным» проектом нового района станет медицинский кластер, в состав которого войдут онкодиспансер и больница скорой помощи. Здесь планируется также создать всю необходимую инфраструктуру: школы, детские сады и другие объекты. Не менее 25% территории микрорайона будет отдано под парки и скверы. В 2018 году проект был представлен на городском Градостроительном совете. Тогда же стало известно о передаче из федеральной в муниципальную собственность земельного массива в районе поселка Новознаменский площадью 1 тысяча гектаров. Сейчас власти города вместе с министерством здравоохранения Краснодарского края прорабатывают концепцию проекта планировки территории и алгоритм создания медицинского кластера. Ведутся проектно-изыскательские работы для строительства трассы, которая свяжет центр Краснодара с Новознаменским.

Теперь же городские власти хотят увязать развитие нового района с решением проблем обманутых дольщиков. Компаниям-застройщикам, которые будут завершать долгострои, предложат в качестве компенсации участки в Новознаменском. Напомним, что в законе № 3792-КЗ 2018 года «О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края…» говорится о том, что инвестор, взявшийся достраивать проблемный объект, вправе получить в аренду земельный участок, находящийся в муниципальной или государственной собственности, без проведения торгов. При этом стоимость участка не должна превышать 50% от суммы, вложенной застройщиком в завершение строительства. Как отметил недавно на одном из совещаний губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев, благодаря новому закону 1,5 тысячи обманутых дольщиков вселились в свои квартиры в январе этого года.

Впрочем, не все восприняли идею с Новознаменским положительно. Как считают некоторые эксперты рынка недвижимости, стоимость квадратного метра жилья в удаленном микрорайоне будет относительно невысокой, поэтому застройщики вряд ли смогут покрыть затраты на завершение строительства долгостроев. В основном в Новознаменском существует запрос на жилье эконом-класса, цена на которое одна из самых низких в городе. По данным системы «Неагент», стоимость квадратного метра здесь начинается с 34 тысяч рублей, тогда как в среднем в Краснодаре она составляет 46,1 тысячи рублей. Инвесторы, по мнению экспертов, должны будут учитывать несколько факторов, среди которых стоимость участка, размер вложений в долгострой, прибыль, которую можно получить от реализации проекта, стоимость квадратного метра жилья в этом районе.

### Справочно

■ По информации прокурора Краснодарского края Сергея Табельского, в 2018 году в регионе удалось восстановить права 40 тысяч дольщиков, в эксплуатацию было введено 117 долгостроев.

# Начать разговор

**Москвичи обсудят первые проекты застройки кварталов реновации**

Оксана САМБОРСКАЯ

28 марта 2019 года стартовали публичные слушания по программе реновации. Как сообщил на устроенной по этому поводу пресс-конференции главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, к обсуждению представлены первые шесть проектов планировки территории (ППТ). Участки расположены в Западном, Восточном и Северо-Западном округах столицы и отличаются по площади, уровню сложности, градостроительным особенностям. Экспозиции по первым проектам пройдут в районах Солнцево, Очаково-Матвеевское, Ивановское, Метрогородок, Северное Тушино и Митино с 4 по 10 апреля. За это время жители смогут ознакомиться с проектами планировок, задать все интересующие их вопросы и внести свои предложения в проекты формирования кварталов реновации. Для удобства жителей подготовлена 3D-визуализация новых территорий. Собрание участников публичных слушаний состоится 11 апреля.

Как напомнила руководитель Москомархитектуры Юлиана Княжевская, программа реновации находится сейчас в стадии разработки градостроительной документации. На сегодня в Москомархитектуре находится 89 проектов планировок разной степени разработки и готовности. «Когда мы разрабатывали программу реновации, мы всем жителям, которые изъявили желание поучаствовать в ней, обещали, что все будущие кварталы реновации будут представлены на публичных слушаниях, — сказала Княжевская. — Сегодня даем старт проведению публичных слушаний. Работа с москвичами по программе реновации строится в режиме диалога, обратная связь нам очень важна. И публичные слушания дают возможность напрямую узнать отношение жителей к разработанному проектному решению».

На публичных слушаниях предстоит обсудить вопросы перспективной застройки. Как будут выглядеть кварталы реновании? Где будут общественные пространства, а где — приватная территория? Предполагается ли строительство объектов социальной инфраструктуры — детские сады, школы, поликлиники, МФЦ? Повышенный интерес у жителей вызывают проблемы, связанные с личным автотранспортом, — предусмотрены ли парковки и места хранения автомобилей?

Стоит заглянуть на публичные слушания и жителям соседних районов, ведь там будут обсуждаться вопросы и проекты благоустройства территории не только кварталов реновации, но и прилегающих кварталов.

После проведения публичных слушаний и утверждения градостроительной документации будут определены сроки, этапы строительства и переселения жителей по программе реновации.

### Цитата в тему

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР МОСКВЫ СЕРГЕЙ КУЗНЕЦОВ:
«Мы стремимся создать в кварталах реновации качественную и доступную городскую среду, и все проекты разрабатываются с учетом наличия объектов соцкультбыта, детских садов, школ, поликлиник, транспортной инфраструктуры»

### Справочно

■ Всю информацию о месте и времени проведения экспозиций и собраний можно узнать в Информационном центре программы, который будет работать ежедневно с 12.00 до 20.00 по адресу: Москва, ул. Брестская, д. 6.

ЖКХ

# Профессионалы для будущего

## Фонд ЖКХ активно участвует в создании инфраструктуры по подготовке специалистов для жилищно-коммунального хозяйства

ФОНД ЖКХ

*«ПроеКТОрия» — один из образовательных проектов, в котором активно участвует Фонд содействия реформированию ЖКХ*

ФОНД ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Преобразования, идущие в жилищно-коммунальном хозяйстве, внедрение новых технологий требуют подготовки нового поколения молодых профессионалов. И неудивительно, что вопросы образования, просвещения и профориентации в сфере ЖКХ являются одним из приоритетных направлений деятельности Фонда содействия реформированию ЖКХ. Для успешного решения кадровых проблем отрасли необходимо преодолеть устоявшиеся стереотипы — представления о работе в ЖКХ как о чем-то малоинтересном и непрестижном. Сегодня, работая в коммунальной сфере, можно не только получать достойное вознаграждение, но и реализовать себя как высокопрофессионального специалиста. Поэтому одна из задач Фонда ЖКХ — рассказывать молодежи о перспективах работы в отрасли. За последние годы специалистами госкорпорации была разработана и создана целая серия обучающих проектов и мероприятий социально-просветительской направленности.

### Цитата в тему

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОРПОРАЦИИ — ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ КОНСТАНТИН ЦИЦИН: «Активная просветительская и образовательная работа необходима для того, чтобы подрастающее поколение лучше разбиралось в вопросах экономии коммунальных ресурсов, энергоэффективности, экологической безопасности, получало представление о работе современного жилищно-коммунального комплекса, передовых технологиях и новых перспективных профессиях в сфере ЖКХ. Надо, чтобы сегодняшние школьники не просто повышали уровень своей правовой грамотности, но и могли сделать осознанный выбор будущей профессии, связанной с коммунальной отраслью. Учитывая развитие технологий и стремительную цифровизацию городской среды, высококвалифицированные специалисты жилищно-коммунальной сферы в ближайшее время будут очень востребованы на рынке труда»

ФОНД ЖКХ

### Отдыхаем с пользой

Уже на протяжении пяти лет на базе МДЦ «Артек», ВДЦ «Смена» и ВДЦ «Океан» сотрудники Фонда ЖКХ проводят тематические уроки по проблемам коммунального хозяйства. В ходе этих мероприятий школьники получают новые знания о ЖКХ, современных энергоэффективных технологиях в строительстве, профессиях, необходимых для обеспечения бесперебойной работы инженерных сетей и управления многоквартирными домами.

На основе накопленного методического материала — лекций, практических занятий и тематических уроков — Фондом было разработано новое учебное пособие «Основы энергосбережения и экологической безопасности». Тематические блоки пособия сопровождаются интерактивными включениями, которые соответствуют всем уровням игры «ЖЭКА». Проверка знаний по каждой теме осуществляется с помощью контрольных вопросов и практических заданий, а также посредством викторин и игровых образовательных квестов, включенных в каждый уровень обучающей игры.

«Апробация учебного курса «Основы энергосбережения и экологической безопасности» в настоящее время проходит в 26 образовательных организациях Республики Татарстан в рамках внеурочной деятельности, — рассказывает начальник Управления обучающих проектов Фонда ЖКХ Ольга Гришина. — По первым отзывам педагогов, данный курс максимально приближен к жизни. С его помощью школьники в простой и увлекательной форме получают знания, которые в будущем могут помочь им в их профессиональной и творческой самореализации».

Директор МБОУ «Лицей № 35 — образовательный центр «Галактика» города Казани (Татарстан) Елена Глухарева считает, что у образовательного курса большие перспективы. «Современные школы должны давать учащимся актуальные знания, поэтому обучающие методики по жилищно-коммунальной тематике Фонда ЖКХ очень интересны и востребованы, — полагает педагог. — С помощью современных технологий дети не только смогут получать теоретические знания, но сразу же могут применять их на практике. Таким образом, мы воспитываем в учениках самостоятельность, повышаем их экономическую грамотность и расширяем кругозор».

### Открытый урок

Спектр образовательных методик и мероприятий, применяемых Фондом ЖКХ, все время ширится. Так, в рамках ежегодного Всероссийского форума профессиональной ориентации «ПроеКТОриЯ» при участии сотрудников госкорпорации был проведен обучающий кейс, целью которого было выработать стратегию применения энергоэффективных технологий в многоквартирных домах. Участники проекта смогли не только познакомиться с существующими решениями по повышению энергоэффективности, но и предложить свои оригинальные решения в данной области.

Еще один образовательный проект «ПроеКТОрии», в реализации которого активно участвуют сотрудники Фонда ЖКХ, — открытый урок «НаСТРОЙся на БУДУЩЕЕ». Недавно его темой стало строительство «умных» городов. Принимавший участие в мероприятии первый заместитель генерального директора Фонда ЖКХ Владимир Талалыкин рассказал школьникам, что начиная с 2010 года по всей стране при поддержке госкорпорации построено 154 энергоэффективных дома, срок эксплуатации которых составляет до ста лет. Практика эксплуатации таких домов показала, что они расходуют в среднем на 30% меньше энергоресурсов по сравнению с обычными зданиями, а жильцы существенно экономят на оплате коммунальных услуг. По словам Владимира Талалыкина, современные энергоэффективные дома — это сложные высокотехнологичные комплексы, призванные обеспечить комфортное проживание граждан.

— «Умный» дом должен быть энергоэффективным, экологичным, комфортным и эффективным с точки зрения затрат людей, которые в нем проживают, — отметил первый заместитель гендиректора Фонда ЖКХ. — Для этого используются разнообразные технологии — и солнечные панели, и солнечные коллекторы, и тепловые насосы, и многое другое.

По словам Владимира Талалыкина, возведение энергоэффективных домов требует подготовки высококвалифицированных специалистов в сфере проектирования, строительства и эксплуатации зданий.

### Кадры нового уровня

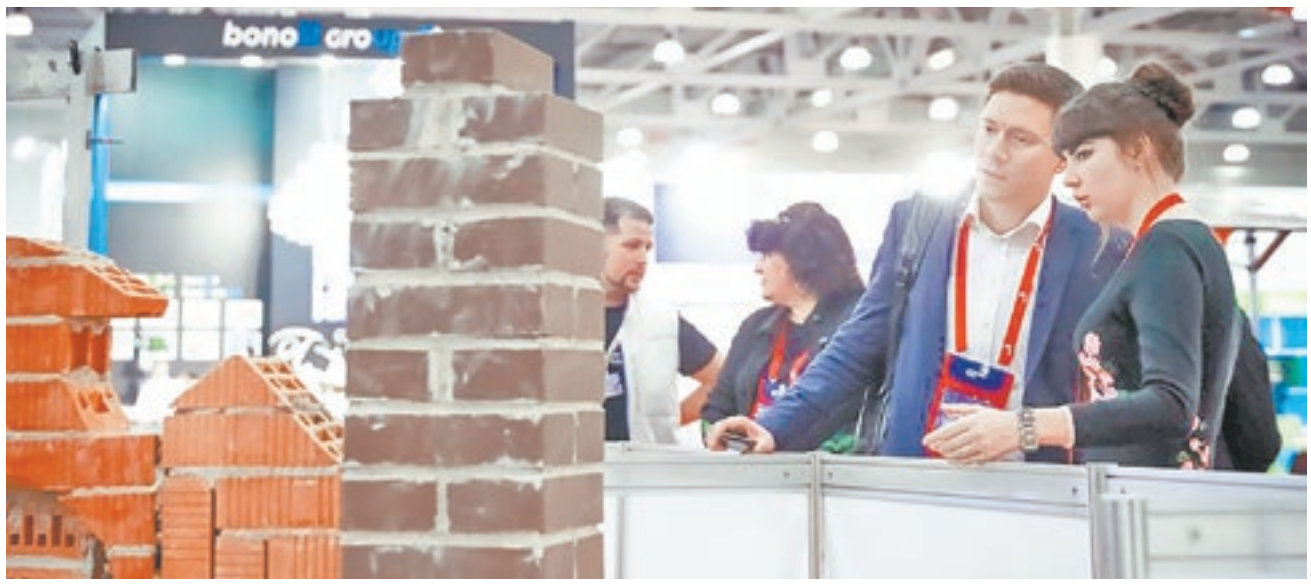
В 2018 году между Фондом ЖКХ и Союзом «Агентство развития профессиональных сообществ и рабочих кадров «Молодые профессионалы «WorldSkills» было подписано соглашение. Оно предусматривает создание условий для качественной подготовки кадров по наиболее востребованным и перспективным профессиям среднего профессионального образования по стандартам международной организации WorldSkills International.

Государственной корпорацией разработан пакет методических документов для проведения соревнований по новой компетенции WorldSkills Russia «Эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома». Для определения уровня профессионального мастерства специалистов по эксплуатации и обслуживанию многоквартирного дома Фондом ЖКХ разрабатывается новая образовательная технология — информационная система «ЖЭКА-Профи», которая позволит не только тестировать знания и умения работников отрасли, но и даст возможность повысить их квалификацию, расширить профессиональные навыки и приумножить накопленный опыт. В ближайшее время модуль «ЖЭКА-Профи» войдет в конкурсное задание новой компетенции «Эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома», который будет представлен в рамках 45-го Чемпионата мира по профессиональному мастерству WorldSkills Kazan 2019, который будет проходить в Казани в августе 2019 года.

ЖКХ

## Цитата в тему

КООРДИНАТОР ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ШКОЛА ГРАМОТНОГО ПОТРЕБИТЕЛЯ», ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ КВАЛИФИКАЦИЯМ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ АЛЕКСАНДР КОЗЛОВ: «Наша цель по линии ШГП и СПК — готовить и профессиональные кадры, и компетентных, грамотных потребителей. Это дорога с двусторонним движением, на которой все должны рулить и ездить по правилам, чтобы не было пробок и аварий»



ФОНД ЖКХ

# Учиться жить в доме

**Проект «Школа грамотного потребителя» призван повысить культуру граждан как получателей коммунальных услуг**

Алексей ЩЕГЛОВ

Подготовка квалифицированных кадров и просветительская работа среди молодежи — важные направления образовательной работы в сфере ЖКХ, но этим дело не ограничивается. Задача шире — необходимо повысить культуру потребления коммунальных услуг миллионами россиян. Именно на это нацелен федеральный проект «Школа грамотного потребителя». В настоящее время при непосредственном участии ШГП реализуются несколько просветительских программ по вопросам жилищно-коммунального хозяйства. Так, недавно был запущен новый онлайн-проект — «REактивный собственник». Это бесплатные вебинары и видеоролики о важных вопросах ЖКХ. Такой формат работы хорош тем, что можно посмотреть и послушать программы в любое время и в любом месте, где есть интернет, можно возвращаться к выложенным в сети материалам по мере необходимости. Для этого достаточно просто зарегистрироваться на сайте.

Пользователям уже доступны материалы о нарушениях в работе управляющих компаний, о прямых договорах с ресурсоснабжающими организациями, о капитальном ремонте многоквартирных домов. Как отмечает координатор проекта ШГП, председатель Совета по профессиональным квалификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве Александр Козлов, капитальному ремонту будут посвящены сразу два вебинара: о том, как лучше копить деньги — в общем котле или специальном кошельке дома, и о том, как провести энергоэффективный ремонт и какие плюсы это дает потребителям. Кстати, еще сравнительно недавно большинство россиян имели весьма упрощенные представления об энергоэффективности, которые сводились, по сути, к замене лампочек. Сегодня растет понимание того, что «два Э» — целый комплекс мероприятий, способных принести большую выгоду. «Государство дает определенные преференции тем, кто хочет сделать энергоэффективный ремонт, но, конечно, надо соответствовать определенным параметрам. И почему бы их не изучить? — говорит Александр Козлов. — Если есть шанс сделать дом энергоэффективным, то надо этим воспользоваться. Выгода здесь по многим параметрам масштабная. И не только финансовая. На мой взгляд, это и новое психологическое самоощущение собственников».

Среди планов ШГП — организовать конкурс молодых юристов в сфере ЖКХ для привлечения талантов. Возможно, кому-то это может показаться странным: зачем отрасли юристы? Ей не хватает иных специалистов! Но квалифицированные, ответственные юристы как раз смогут наладить обратную связь между потребителями и лицами, оказывающими услуги, выстроить нормальную систему взаимоотношений, правильную медиацию, которой сегодня зачастую не хватает.

В деятельности «Школы грамотного потребителя» есть еще одно важное направление. Дело в том, что низкая культура потребления коммунальных услуг порой становится причиной чрезвычайных ситуаций, а порой приводит к трагедиям, человеческим жертвам. Особенно часто такие ситуации возникают в связи с неправильным использованием внутриквартирного и внутридомового газового оборудования. Этот вопрос также находится в поле зрения участников проекта. В феврале этого года, вскоре после взрывов бытового газа в домах в Магнитогорске и Шахтах, активисты школы начали информационно-просветительскую кампанию по обращению с газовым оборудованием и сопутствующим ему системам — вентиляционными каналами и дымоходами. Координаторы ШГП проводили лекции, семинары и встречи не только со старшими домов и активными жильцами, но и со студентами и школьниками. «Мы пошли в школы, вузы, молодые люди и ребята более восприимчивы, ведь взрослым часто кажется, что они уже все знают, зачем еще что-то учить, — рассказывает Александр Козлов. — Поэтому будем доносить информацию через молодое поколение. Сначала мы планировали деятельность по обучению обращения с бытовым газом завершить в середине марта, но понимаем, что этот вопрос крайне востребован, во многих регионах просветительская акция продолжается».

Значение подобной работы очевидно, поскольку в нашей стране газифицировано более 40 млн квартир, а есть еще частные домовладения, и тему грамотного обращения с ВКГО и ВДГО необходимо продвигать и развивать.

## Справочно

■ В самом конце 2018 года всю страну потрясла страшная трагедия — в Магнитогорске взрыв бытового газа разрушил подъезд 10-этажного дома. В результате ЧП погибли 39 человек. Вскоре после этого похожая трагедия произошла в городе Шахты Ростовской области. Следствие еще не закончено, но одна из версий — нарушение правил эксплуатации внутридомового газового оборудования. По данным опроса, проведенного ВЦИОМ, наиболее вероятной причиной взрывов 44% опрошенных считают халатное обращение жителей с газовым оборудованием, 30% — неисправность газовых сетей. Ответственными за произошедшее опрошенные россияне считают коммунальные службы — 42%, самих жильцов дома — 35%, местные органы власти — 9%.

# Начинаем и выигрываем

**Игра «ЖЭКА» стала одним из самых успешных образовательных проектов Фонда ЖКХ**

ФОНД ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Несколько лет назад в Фонде ЖКХ родилась идея разработать специальную компьютерную игру по тематике ЖКХ. И уже в 2013 году российские школьники познакомились с первыми уровнями бесплатной серии компьютерных игр «ЖЭКА». Этот современный образовательный инструмент очень быстро завоевал популярность у детей и получил высокие оценки педагогов. Игры серии «ЖЭКА» («Квартира», «Многоквартирный дом», «Квартал» и «Чистый город») позволяют детям в простой и доступной форме осваивать современные технологии энергосбережения и узнавать о простых способах экономии ресурсов. По словам начальника Управления обучающих проектов Фонда ЖКХ Ольги Гришиной, сегодня обучающие компьютерные игры серии «ЖЭКА» уже стали неотъемлемой частью учебного процесса в российских школах, колледжах и вузах. Приказом Министерства образования и науки Российской Федерации № 1002 от 5 октября 2017 года кибертурнир по игре «ЖЭКА» был включен в перечень олимпиад и иных интеллектуальных и творческих конкурсов субъектов Российской Федерации на 2017-2018 учебный год.

В I Всероссийском киберспортивном турнире по обучающей игре «ЖЭКА: Чистый город» приняли участие школьники из 75 субъектов Федерации. Популярность игры растет, и в сентябре 2018 года в Уфе (Башкортостан) на региональном турнире по игре «ЖЭКА» было зафиксировано рекордное количество участников. В состязании приняли участие более 52 тысяч школьников 7-11 классов из 128 образовательных учреждений города. А всего на сайте игры «ЖЭКА» зафиксировано без малого 4 миллиона пользователей.

Сегодня игра уже переведена на несколько иностранных языков. Чемпионаты по игре «ЖЭКА» проводятся в Китае, Франции, Казахстане. Первый международный чемпионат был организован в 2018 году в Благовещенске (Амурская область), в нем приняли участие учащиеся общеобразовательных учреждений областного центра и китайского города Хэйхэ. Как заявил во время церемонии награждения победителей заместитель мэра Хэйхэ Ма Чуньбо, его очень порадовало, как серьезно китайские и российские дети относятся к изучению вопросов экологии. «Благодаря таким международным соревнованиям не только повышается уровень экологической культуры и сознательности детей, но и становятся ближе отношения между двумя нашими городами — Хэйхэ и Благовещенском, — отметил Ма Чуньбо. — Чемпионат по обучающей игре «ЖЭКА» заложил хороший фундамент для нашего дальнейшего сотрудничества».

Игра «ЖЭКА» неоднократно становилась лауреатом различных премий. Так, она победила во Всероссийском конкурсе интернет-проектов «Позитивный контент» и вошла в тройку лидеров международного конкурса «Евразийские цифровые платформы» в номинации «Лучшая игра для детей и подростков на тему цифровой повестки ЕАЭС». Кроме того, игра была представлена на нескольких международных мероприятиях по обмену опытом перспективными образовательными практиками по тематике ЖКХ, в рамках IX Всемирного форума городов ООН-Хабитат, проходившего в столице Малайзии Куала-Лумпуре.

## Кроме того

■ Создатели игры «ЖЭКА» не забыли и о самых маленьких. Специально для детей младшего школьного возраста разрабатывается развивающий интернет-сервис «ЖЭКА-Мульт», с помощью которого можно самостоятельно создавать мультфильмы на тему ЖКХ и распространять их в социальных сетях. В Фонде ЖКХ считают, что начинать учить молодое поколение ответственному отношению к жилищному фонду, окружающей городской среде и коммунальной инфраструктуре надо с самого раннего возраста.

БИЗНЕС

# Банк застройщику товарищ

ИНТЕКО

*Элитный комплекс клубных домов «Садовые кварталы»*

## Работа в тандеме с надежной кредитной организацией становится важным условием успешной реализации проектов

Сергей МОСЕНКО

Вот уже почти год в России идет масштабная реформа строительной отрасли. За это время были приняты и вступили в силу несколько важных поправок в Федеральный закон о долевом строительстве (214-ФЗ) и другие документы, регламентирующие строительство и продажу жилья. Цель предпринимаемых мер — сделать покупку жилья безопасной для граждан и в перспективе ликвидировать само понятие «обманутый дольщик».

С 1 июля 2018 года заработал первый блок поправок: застройщики начали проводить расчеты через специальные банковские счета. Это дало возможность уполномоченным кредитным организациям (сейчас их в России 55. — «СГ») жестче контролировать деятельность строительных компаний. И в дальнейшем роль банков будет только возрастать.

С 1 июля 2019 года должен произойти полный переход отрасли на проектное финансирование. Застройщикам придется отказаться от условно бесплатных денег дольщиков и строить на собственные средства или брать банковские кредиты. Все расчеты с покупателями жилья будут вестись через эскроу-счета. Заключив договор с покупателем, застройщик не получит денег сразу. Средства останутся в банке до того момента, когда строители выполнят свои обязательства. Выступая на съезде Российского союза промышленников и предпринимателей, президент России Владимир Путин отметил, что проектное финансирование — это новый для отрасли инструмент, и потребуется время, чтобы наладить работу так, чтобы наращивать темпы строительства жилья. По словам главы государства, «важнейшее значение здесь имеет четкое, прозрачное взаимодействие банков и компаний, создание стимулов для банков кредитовать стройку».

### Работать в команде

До недавнего времени банки выступали на рынке строительства жилья исключительно как кредиторы: они выдавали ипотеку покупателям и кредитовали застройщиков. Сегодня они уже освоили роль контролера строек через специальные счета, а теперь должны будут еще глубже погрузиться в финансирование строительства, усилить контроль за проектами и нарастить свои компетенции в строительной отрасли.

В таких условиях неизбежно сближение банков и застройщиков, которым придется работать в тесном тандеме. Банки должны будут вникать в тонкости строительства жилья, а девелоперы — обеспечить максимальную прозрачность и высокие темпы продаж, чтобы получить проектное финансирование на выгодных условиях. Поиск партнера в лице надежного банка, который обеспечит стабильное финансирование по хорошим ставкам, становится одной из главных задач застройщика, если он рассчитывает реализовать финансово успешный проект.

Пока кредитные организации и девелоперы присматриваются друг к другу. Формально участвовать в проектном финансировании застройщиков могут 63 кредитные организации формально, но только 30 из них подтвердили свою готовность начать такие операции сегодня. В реальности же, по оценке «ОПОРЫ России», банков, которые принимают заявки от застройщиков, до сих пор меньше десяти. Но даже в эти банки пока подано немного заявок на получение проектного финансирования. Об этом, в частности, шла речь на недавнем правительственном совещании по национальному проекту «Жилье и городская среда». Видимо, некоторые застройщики рассчитывают на то, что будут приняты новые поправки, которые снова внесут коррективы в схемы работы. В частности, все еще ведутся дискуссии и о возможности поэтапного раскрытия эскроу-счетов. Однако замглавы Минстроя России Никита Стасишин предупредил, что в целом реформу отменять никто не будет. Бизнесу необходимо оперативно вносить изменения в свои бизнес-модели.

### Справочно

■ «ИНТЕКО» — один из ведущих российских девелоперов, работающий на протяжении 18 лет на рынках недвижимости Москвы, Ростова-на-Дону, Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Портфель компании насчитывает более 80 реализованных проектов различного класса и назначения общей площадью около 4,5 млн кв. метров.

### Справочно

■ Банк «Открытие» (основан в 1993 году) входит в топ-10 крупнейших банков России. По состоянию на 1 января 2019 года капитал банка составлял 315 млрд рублей, активы — 2 трлн рублей. Клиентская база банка насчитывает порядка 200 тыс. юрлиц и более 3,3 млн физлиц. Региональная сеть банка насчитывает 745 отделений в 69 регионах России.

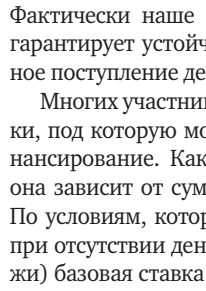
### Цитата в тему

ЕВГЕНИЙ СЕМЕНОВ, ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ, РУКОВОДИТЕЛЬ ИНВЕСТИЦИОННО-КОММЕРЧЕСКОГО БЛОКА «ИНТЕКО»: «Одно из ключевых условий наших договоренностей с «Открытием» — снижение ставки проектного финансирования при профиците денежных средств на эскроу-счетах, то есть чем больше клиентов совершило покупку, тем она ниже»

### Не откладывай на завтра

До 1 июля остается не так много времени, а на рассмотрение документов у банков может уходить несколько месяцев. Сейчас в выигрышной ситуации оказываются те застройщики, которые уже озаботились тем, чтобы заполучить в партнеры надежный банк. К примеру, стратегическим партнером «ИНТЕКО» еще в 2018 году стал банк «Открытие». В прошлом году был реализован первый этап глобальной программы развития сотрудничества, в рамках которого были рефинансированы банковские кредиты на общую сумму 14,8 млрд рублей, а также утвержден дополнительный лимит проектного финансирования. Это позволило компании восстановить темпы реализации текущих проектов. Так, недавно компания «ИНТЕКО» провела тендер и выбрала для своего элитного комплекса «Садовые кварталы» нового генерального подрядчика, который уже приступил к строительству новых корпусов. В феврале компания начала возведение новых домов 2-го и 5-го кварталов, а всего на этом этапе будут построены 8 корпусов общей площадью около 93 тыс. кв. метров.

«В переходный период, когда в компании сменились акционеры и была разработана новая стратегия развития, критически важным стал вопрос стабильного финансирования, — говорит вице-президент, руководитель инвестиционно-коммерческого блока «ИНТЕКО» Евгений Семенов. — Благодаря синергетическому эффекту нашего сотрудничества с банком «Открытие» мы получили возможность планировать нашу работу на длительную перспективу». Напомним, в 2017 году компания в составе активов предпринимателя Михаила Шишханова перешла под контроль Фонда консолидации банковского сектора (ФКБС), в 2018 году ФКБС сформировал новый совет директоров, который назначил новым президентом «ИНТЕКО» Александра Николаева.



### Цитата в тему

ЕКАТЕРИНА ЧИРКОВА, ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ДЕПАРТАМЕНТА ПО РАБОТЕ С КЛИЕНТАМИ БАНКА «ОТКРЫТИЕ»: «Недвижимость является приоритетной отраслью для банка. В кратчайшие сроки нам удалось собрать сильную команду, внедрить лучшие практики и утвердить ключевые подходы в кредитовании»

В 2019 году девелопер запускает два новых проекта на западе Москвы: жилой комплекс на пересечении Аминьевского шоссе и Южного дублера Кутузовского проспекта, а также ЖК на пересечении улицы Минской с Киевским направлением МЖД в пойме реки Раменки. По словам Евгения Семенова, бизнес-модели будущих проектов учитывают новые требования регулятора. Квартиры в этих жилых комплексах будут продаваться с использованием эскроу-счетов. При этом дожидаться 1 июля никто не собирается, механизм работы по новым правилам будет доступен уже в мае. «На текущий момент мы практически согласовали проектное финансирование в полном объеме, — сообщил Семенов. — Фактически наше партнерство с банком «Открытие» гарантирует устойчивое развитие проектов и стабильное поступление денежных средств».

Многих участников рынка волновала величина ставки, под которую может быть получено банковское финансирование. Как показывает опыт ряда компаний, она зависит от суммы, накопленной на эскроу-счетах. По условиям, которые получила компания «ИНТЕКО», при отсутствии денег на эскроу-счетах (нулевые продажи) базовая ставка проектного финансирования составит чуть более 10%. Если же количество денежных средств на счетах эскроу полностью покрывает объем кредита, то ставка будет в районе 4-4,5% (при условии отсрочки выплаты процентов на момент раскрытия эскроу-счетов ставка незначительно выше).

«Одно из ключевых условий наших договоренностей с кредитором — снижение ставки проектного финансирования при профиците денежных средств на эскроу-счетах, — пояснил вице-президент компании. — Это значит, что чем больше клиентов совершило покупку, тем ниже процентная ставка для застройщика. Например, если проект будет пользоваться повышенным спросом и девелопер сможет привлечь сумму, превышающую размер кредита в два раза, то ставка финансирования приблизится к нулю». Таким образом, для девелоперов критически важной становится выработка правильной стратегии продаж, которая обеспечила бы бесперебойное поступление денежных средств на счета эскроу. Это позволит минимизировать расходы по проектному финансированию.

«Недвижимость является приоритетной отраслью для банка «Открытие». В кратчайшие сроки нам удалось собрать сильную команду, внедрить лучшие практики и утвердить ключевые подходы в кредитовании. В ближайшее время банк планирует наращивать свой портфель за счет предложения гибких условий и быстрых процедур рассмотрения качественных проектов», — рассказывает вице-президент, заместитель директора департамента по работе с клиентами банка «Открытие» Екатерина Чиркова.

При этом сделки для покупателей будут проходить максимально комфортно. Как говорят в банке, все формальности можно будет уладить за один визит. Также банк дополнительно разрабатывает уникальные продукты в сфере ипотечного кредитования физических лиц, приобретающих квартиры в объектах, реализующихся с применением счетов эскроу.

SHUTTERSTOCK.COM

# Спад объемов, рост ставок

## Что ожидает рынок ипотечного кредитования в 2019 году?

Алексей АНДРЕЕВ

В 2019 году российскому ипотечному рынку, скорее всего, не удастся повторить рекорд 2018 года, считают аналитики агентства «Эксперт РА». По их оценкам, объем ипотечных выдач по итогам года может снизиться на 10-15%. Базовый сценарий экспертов исходит из того, что основные драйверы роста ипотеки — низкие ставки и относительно стабильные цены на жилье — исчерпаны.

В 2018 году ипотечный рынок вырос до 3 трлн рублей, установив новый исторический максимум. Прирост по сравнению с 2017 годом составил 49%. Совокупный ипотечный портфель вырос на 24%, до 6,4 трлн рублей, обогнав по темпам прироста другие сегменты розничного кредитования. Причиной роста в 2018 году стал спрос на жилье, активизировавшийся в условиях низких процентных ставок по ипотеке и относительно стабильных цен на недвижимость.

При этом заемщики предпочитали кредиты с первоначальным взносом менее 20% — за 2018 год их доля выросла с 38 до 45%. Низкие ставки и сокращение первоначального взноса привели к росту среднего размера ипотечного кредита. Чтобы в условиях стагнации реальных доходов населения платежи не становились слишком тяжелыми, банки увеличили сроки кредитования в среднем более чем на год — до 16,7 лет.

Цены на первичное жилье показали активный рост в 2018 году, и в 2019-м рост ускорится. Увеличивающийся разрыв в ценах на первичную и вторичную недвижимость, а также снижение числа новых объектов на рынке привели к опережающему росту спроса на приобретение «вторички». Выдачи кредитов на готовое жилье прибавили 54% против 39% в сегменте новостроек. Однако агентство отмечает, что в долгосрочной перспективе новый механизм финансирования долевого строительства повысит доверие к рынку первичного жилья, что позитивно отразится на спросе на ипотеку в этом сегменте. Поддержку «первичке» также будут оказывать постепенный износ вторичного жилищного фонда и смещение интереса покупателей в сторону нового жилья.

**2,5-2,6 трлн рублей**

составят выдачи ипотечных кредитов в 2019 году (прогноз «Эксперт РА»)

Большинство игроков на рынке активно наращивали объемы ипотечного кредитования. Наибольшую активность традиционно проявили госбанки — их совокупный объем выдач вырос на 52% против 41% у частных игроков. Доля банков с госучастием в общем объеме ипотечных выдач выросла с 85,6 до 86,5%, хотя доля лидера рынка — Сбербанка — немного снизилась (с 53 до 51%). Лидером по темпам прироста среди топ-20 банков из-за эффекта низкой базы стал «Альфа-банк» (+1177%), который вернулся в ипотечный сегмент в конце 2017 года. В тройку лидеров по темпам прироста вошли также Банк «ФК Открытие» (+172%) и «СМП Банк» (+120%).

Согласно базовому сценарию рейтингового агентства «Эксперт РА», в 2019 году ипотечному рынку не удастся повторить показатели 2018 года. Объем выдач не превысит 2,5-2,6 трлн рублей. Перелом тенденции к снижению ставок во второй половине 2018 года стимулировал заемщиков активнее брать кредиты. Это привело к досрочной реализации части спроса, который в ином случае мог быть предъявлен в 2019 году. Возможности неценовой конкуренции за счет более низкого первоначального взноса в 2019 году также уменьшились из-за повышения регулятором риск-весов по таким кредитам. Дополнительное давление на рынок окажет растущий разрыв между ценами на первичное и вторичное жилье в сочетании со снижением количества новых объектов в ожидании введения нового механизма финансирования долевого строительства.

В целом агентство ожидает замедления темпов прироста ипотечного портфеля до 17-18% с текущих 24%. Средневзвешенная ставка по ипотеке превысит 10% уже в первом квартале 2019 года и останется на этом уровне, по крайней мере, до середины года.

### Кроме того

■ Банк ДОМ.РФ запускает новый ипотечный продукт — кредит на покупку готового или строящегося дома с земельным участком. По кредиту не требуется дополнительного залога, в качестве обеспечения принимаются приобретаемый дом с земельным участком или права требования на строящийся жилой дом. Ставка по кредиту составит от 12,5% годовых, минимальный первоначальный взнос — 40%, сумма — от 500 тыс. до 30 млн рублей (для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей) и до 10 млн рублей в других регионах. Срок кредита — от 3 до 30 лет. Как известно, в последние годы в России вводится 75-80 млн кв. метров жилья ежегодно, в том числе 32-33 млн кв. метров в индивидуальных жилых домах. Однако, по экспертным оценкам, выдача ипотеки для приобретения или строительства дома составляет всего около 1% от общего количества выдаваемых кредитов (не более 15 тыс. кредитов в год).

# Право на каникулы

## Как экстренную меру можно превратить в полезный ипотечный инструмент

Дмитрий ЦВЕТОВ, директор по маркетингу и разработке продукта Группы компаний «А101»

Законопроект об «ипотечных каникулах» для заемщиков, попавших в сложную жизненную ситуацию, уже принят в первом чтении, и мало кто сомневается, что пройдет и второе. Не исключено, что положения закона будут распространяться и на действующие договоры. Вряд ли кто-то будет оспаривать полезность этой меры, жаль только, что в практику «каникулы» входят вот так — отдельным законопроектом о «скорой помощи». Складывается ощущение, что этот механизм недооценен рынком, а между тем, он способен повысить доступность жилья и решать важные социальные задачи, стоящие перед государством, не по указанию сверху, а с помощью нормальных рыночных механизмов.

Посмотрим на типичного ипотечного заемщика. Семейная пара 25-35 лет, оба работают, хотят завести ребенка, а, возможно, и второго, живут на съемной квартире и мечтают о своей. Это что угодно, но только не сложная ситуация. Однако представим, что они покупают квартиру в ипотеку и попробуем вместе с ними посчитать расходы.

На сегодня средний размер ипотечного платежа при ставке в 10,5% составляет порядка 41 тыс. рублей. Он может быть меньше, но в реальности люди с детьми редко покупают компактные однушки. При этом надо где-то взять деньги на первый взнос — при бюджете покупки в 6-8 млн рублей (столько в среднем стоят двушки или трешки в наших проектах) на него понадобится никак не меньше 1,5 млн рублей. Вполне возможно, что эту сумму придется тоже брать в кредит и платить за него еще примерно 35 тыс. рублей в месяц. И, конечно, пока строится дом, наша семья продолжает жить на съемной квартире — это еще 35-40 тысяч.

Если учесть официальную статистику, то получается, что из 164 тыс. рублей семейного дохода на решение квартирного вопроса на первом этапе будет уходить не меньше 111 тыс. рублей. Даже если деньги на первый взнос нашли без кредита, то все равно до переезда в свою квартиру семья будет тратить не менее 75 тыс. рублей в месяц. Решиться на такие траты, особенно имея на руках маленького ребенка, очень непросто. Особенно сейчас, когда повышение НДС сделало дороже буквально все. Инфляция, по данным Росстата, в 2018 году составила 4,3% против 2,5% в 2017 году, а зарплаты остались прежними. И даже ипотечная ставка в 6% за второго ребенка лишь отчасти облегчает ситуацию. К тому же родители грудничков нередко вообще откладывают крупные покупки на год или два — первый год жизни ребенка требует слишком много сил, времени и денег.

Вот здесь и нужны ипотечные каникулы как обычный банковский продукт, без несчастных случаев или финансового участия государства. Каникулы, по-хорошему, должны длиться от года до полутора лет, а в идеале — до ввода дома в эксплуатацию. Они вдвое сократят затраты «на жилье», позволят купить квартиру без ощутимых потерь в уровне жизни. Банкам такой вариант тоже выгоден: люди с большей охотой будут брать ипотеку и смогут нормально ее гасить, поддерживая высокое качество ипотечного портфеля. Кроме того, каникулы помогут улучшить жилищные условия тем, чей доход не дотягивает до средних показателей — это как раз решает задачу по обеспечению доступным жильем как можно большего количества россиян.

Конечно, такие программы должны учитывать банковские риски, поэтому ставки по таким программам должны быть выше среднерыночных. Но уверен, большинство заемщиков согласятся потом платить не 41 тысячу, а 45 тысяч в месяц, чтобы сейчас не платить 75 тысяч.

Вопрос только в грамотном стимулировании банков по разработке новых ипотечных продуктов под разные жизненные ситуации. Безусловно, девелоперы готовы активно участвовать в разработке таких программ, и наш опыт с «Россельхозбанком» по отсрочке платежей на год для всех желающих при ставке 10,4% и распределении суммы отсроченных платежей по оставшемуся сроку говорит о том, что это более чем возможно. Конечно, главную роль в этом вопросе играют банки, но конструктивный посыл со стороны профильных госорганов способен превратить экстренную меру в полезный ипотечный инструмент широкого спектра действия.

ТЕХНОЛОГИИ

SHUTTERSTOCK.COM

# Замесить по-новому

**Широкому использованию сборного железобетона в России часто мешают устаревшие технологии**

Алексей ТОРБА

Зафиксированные в нацпроекте «Жилье и городская среда» планы по увеличению строительства жилья до 120 млн кв. метров в год должны опираться на прочную производственно-технологическую базу. Как отметил, выступая недавно в Совете Федерации, глава Минстроя Владимир Якушев, имеющихся в стране производственных мощностей вполне достаточно для достижения поставленных целей. Другое дело, насколько эффективно могут быть использованы различные технологии домостроения и, в том числе, технология сборного железобетона. В прежние времена сборный железобетон играл ведущую роль в строительстве жилья, но в последние годы заметно сдал позиции. По данным Института развития строительной отрасли, доля этой технологии на рынке не превышает сейчас 13%. О роли и перспективах сборного домостроения в современном строительстве в интервью «Стройгазете» рассказал директор НИИ бетона и железобетона (НИИЖБ) им. А. А. Гвоздева АО НИЦ «Строительство», заслуженный строитель Российской Федерации Алексей ДАВИДЮК.

**«СГ»: В последние годы сборный железобетон не очень-то популярен у застройщиков. Так, может, и не стоит развивать эту технологию?**

**Алексей Давидюк:** Отказ от сборного строительства может быть приравнен в определенной мере к отказу от конвейерной сборки автомобилей.

**«СГ»: Но сколько было шуток об одноликих домах советской эпохи! Не думаю, что кто-нибудь хочет возвращения к этому.**

**А. Д.:** Причина одноликости сборного строительства в СССР была той же, что побуждала автомобильные заводы выпускать в течение десятилетий одну и ту же марку автомобилей, — монополизм. В условиях директивной экономики напряженный план и максимальное использование производственного оборудования были обязательным требованием. Переналадка и модернизация производственных линий зачастую была экономически невыгодна, что создавало тенденцию к длительному тиражированию одних и тех же серий сборных домов. Избыточная концентрация производственных мощностей привела к нецелесообразной перевозке строительных изделий на сотни и даже тысячи километров, как это имело место при освоении отдаленных районов нефтяных и газовых месторождений. В данный момент, наоборот, наблюдается неоправданный отказ от сборного железобетона, несмотря на наличие развитой производственной базы, использование которой не превышает 50%.

**«СГ»: А что нам говорит о сборном строительстве зарубежный опыт?**

**А.Д.:** Мировая практика показывает, что интерес к сборному строительству не снижается. Следует опровергнуть бытующее представление о доминирующем положении монолитного бетона и железобетона в зарубежном строительстве. По данным Международной организации по сборному железобетону (BIBM), в Европе действуют около восьми тысяч заводов сборного железобетона с численностью персонала порядка 200 тысяч человек. Годовой оборот отрасли составляет 21 млрд евро, что больше, чем в отрасли производства готовых бетонных смесей для монолитного строительства. Например, Германия производит ежегодно 32 млн кубометров сборного железобетона, то есть почти в полтора раза больше, чем в России. В Италии сборного железобетона производится порядка 40 млн кубометров. В Финляндии 97% многоэтажных и 38% малоэтажных жилых домов возводятся из железобетона, в том числе на сборное строительство приходится 70% многоэтажек и 40% малоэтажных домов. Для ограждающих конструкций в этих странах применяются панели типа «сэндвич» с расчетной долговечностью 100 лет. Толщина перекрытий из многопустотных панелей — 320-370 мм при повышенной звукоизоляции. Пустоты панелей перекрытий и покрытий используются для подачи теплого воздуха для отопления помещений. Таким образом, сборный железобетон в мировом строительстве работает и продолжает развиваться. Это объясняется несколькими обстоятельствами. Первое — в условиях стационарного производства намного легче обеспечить стабильное качество продукции через организацию пооперационного контроля, такое производство намного легче поддается автоматизации и даже роботизации. Второе — современные полимерные материалы, применяемые для изготовления форм, позволяют существенно разнообразить виды изделий и варианты их архитектурной отделки. Третье — применение химических добавок в бетон позволяет сократить или совсем отказаться от вибрирования бетонной смеси в целях ее уплотнения и последующей тепловой обработки для ускорения набора прочности.

**«СГ»: А какова ситуация в России?**

**А.Д.:** Производство сборного железобетона у нас в стране составляет порядка 25 млн кубометров в год, из них предварительно напряженных конструкций примерно 4 млн кубометров. Можно говорить о некотором росте производства сборного железобетона, на 4-6%, за последние годы. Есть примеры успешной модернизации производства сборного железобетона, в частности, в Москве.

**25 млн кубометров**

составляет годовое производство сборного железобетона в России

## Цитата в тему

В ПРОШЛОМ ГОДУ НАШ ИНСТИТУТ совместно с институтом ВНИИЖелезобетон разработал новую редакцию Свода правил «Производство сборных железобетонных конструкций и изделий» — СНиП 3.09.01, в котором представлен ряд инновационных технологий, в частности самонапряженный бетон

# Симбиоз технологий

**Достижения панельного, монолитного и каркасного домостроения можно объединить в одном продукте**

Станислав НИКОЛАЕВ, генеральный директор ООО «ЦНИИЭП жилища М», доктор технических наук

Известно, что первый рывок жилищного строительства в СССР в 1964-1966 годах был обеспечен строительством большого числа домостроительных комбинатов и заводов железобетонных конструкций. Второй мощный подъем произошел в 1985-1987 годах и был связан с программой «Каждой семье отдельную квартиру или индивидуальный дом». В 1987 году было построено 87,2 млн кв. метров жилья, 70% которого составляли дома крупнопанельных серий. Тогда в стране действовало более четырехсот ДСК и двух тысяч заводов ЖБК. Конечно, у крупнопанельного домостроения были и недостатки. Имевшееся в наличии оборудование позволяло делать только один типоразмер изделий и не давало возможности вносить даже небольшие изменения в проекты домов. Отсюда и негативное отношение населения к этому виду домостроения.

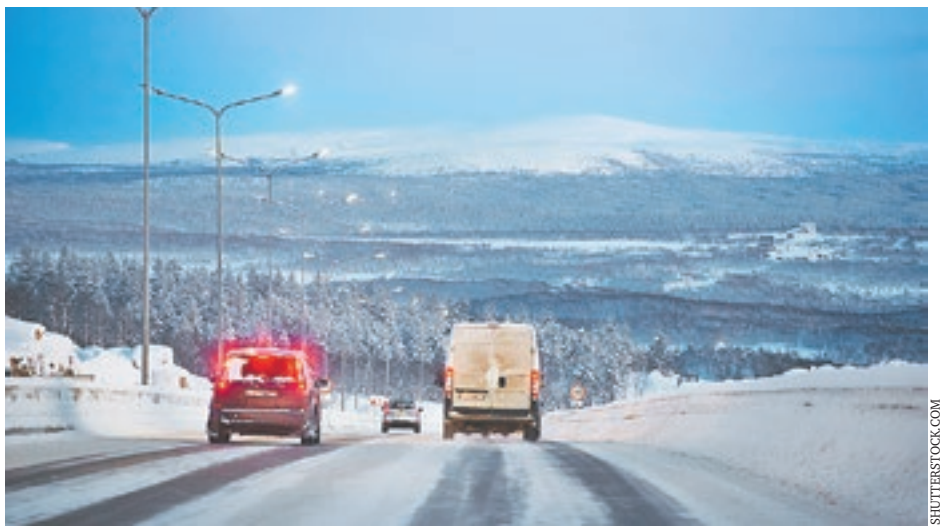
Позднее, в период экономического подъема 2000-2007 годов, российские бизнесмены приобрели за рубежом много оборудования для реконструкции старых домостроительных предприятий и строительства новых. Произошло качественное обновление крупнопанельного жилья, и это сыграло свою роль в увеличении объемов жилищного строительства в Российской Федерации. Однако теперь на повестке дня стоят новые амбициозные задачи — к 2024 году годовой объем ввода жилья должен составить 120 млн кв. метров. Для достижения этих целей надо вновь опереться на индустриальное домостроение, которое на протяжении последних шестидесяти лет, было локомотивом жилищного строительства.

По данным Росстата, объем строительства индустриального жилья за последний год составлял всего лишь около 13 млн кв. метров в год. При этом мощности ДСК и заводов ЖБК используются не более чем на 25-30%, многие предприятия работают в одну смену, а то и вообще простаивают. Наличие недоиспользованных мощностей, на которых можно производить 30-35 млн кв. метров жилья в год является реальным резервом для резкого роста объемов жилищного строительства в стране.

Причем можно не только нарастить объемы жилищного строительства, но и предложить рынку жилья качественно новый продукт недвижимости — панельно-монолитные дома, которые впитают лучшие достижения панельного, монолитного и каркасного домостроения. А именно, от панельного домостроения — конвейерное производство изделий с заводским качеством, от монолитного — замоноличенные петлевые соединения (нет сварки, экология строительства), от каркасного — свободную планировку первого и подземных этажей. Три первых панельно-монолитных дома с использованием сборно-монолитных петлевых соединений вертикальных стыков панелей и с применением многопустотных плит перекрытий, обеспечивающих гибкую планировку квартир, были построены в 2018 году в Ростове-на-Дону. На наш взгляд, этот опыт заслуживает распространения по всей России.

Представляется, что средства для реализации этого предложения могут быть предусмотрены в национальном проекте «Жилье и городская среда» в разделе «Финансирование мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов РФ». «Пилотное» освоение панельно-монолитного домостроения в ряде субъектов РФ позволит в течение 1,5 -2 лет восстановить положительную тенденцию роста объемов жилищного строительства в РФ и обеспечить выполнение целей нацпроекта.

*Станислав Николаев*



SHUTTERSTOCK.COM

*На трассе Р-21 «Кола» в окрестностях Мурманска*

# В Заполярье на авто

**Дорожная инфраструктура Мурманской области позволяет доехать до любого населенного пункта региона**

Владимир ТЕН

Мурманская область — регион, богатый минеральными ресурсами, здесь расположен крупный морской порт. Область граничит с Финляндией и Норвегией, ее дороги являются частью международной дорожной сети региона стран Баренцева моря. Неудивительно поэтому, что налаживание в регионе устойчивого транспортного сообщения становится ключевым вопросом развития региона. О состоянии дорожного хозяйства Мурманской области и перспективах его развития в интервью «Стройгазете» рассказывает руководитель Мурманскавтодора Виктор КОЗЛОВ.

**«СГ»: Виктор Михайлович, как бы вы оценили текущую ситуацию с дорогами в области?**

**Виктор Козлов:** В целом ситуация удовлетворительная. Сегодня в любой населенный пункт области можно доехать на автомобиле в любое время года. Хотя, конечно, зимой из-за непогоды случаются временные закрытия проезда на отдельных снегозаносимых участках.

**«СГ»: Какие проекты в последнее время были реализованы в регионе?**

**В. К.:** В 2016 году завершилась реконструкция автомобильной дороги Кандалакша — Алакуртти — КПП «Салла» — участок от 130-го до 145-го километра. Теперь на всем ее протяжении есть асфальтобетонное покрытие. Дорога имеет большое значение как для области, так и для стран региона, ведь она является частью маршрута «Баренцпуть», который соединяет четыре города соседних стран — Буде (Норвегия), Хапаранда (Швеция), Салла (Финляндия) и Кандалакша (Россия).

В 2017 году появился первый асфальтобетон на региональной автодороге — подъезде к селу Териберка. Протяженность обновленного участка составила 5,8 км. Работы были выполнены на самом дальнем участке, примыкающем к Териберке, которая в последнее время стала весьма популярным объектом международного туризма. На дороге еще осталось 35 километров гравийного покрытия, которые тоже в скором времени будут «одеты» в асфальтобетон.

### Справочно

■ Работы на федеральной трассе Р-21 «Кола» ведет компания АО «ВАД».
На ремонте и содержании региональных автодорог работают ООО «ТЕХНОСТРОЙ», ООО «Кольское дорожное управление», ООО «УК «Мурманское дорожное управление» и ООО «Техпром».

Помимо этого, за последние годы выполнен большой объем по устройству наружного освещения региональных автодорог в пределах населенных пунктов. За пять лет освещено 16 километров дорог, и эти работы будут продолжаться и далее.

**«СГ»: А что в планах?**

**В. К.:** Как я уже сказал, необходима реконструкция автоподъезда к Териберке, включая перевод гравийного покрытия в асфальтобетонное. Проект реконструкции первых десяти километров готов, но на его реализацию необходимо 900 млн рублей. Эта сумма для нас неподъемная, учитывая, что годовой объем Дорожного фонда области составляет всего около 2,5 млрд рублей. Поэтому в этом вопросе мы рассчитываем на помощь федерального Дорожного фонда.

Еще одним крупным инфраструктурным проектом станет обустройство и ремонт автомобильной дороги Кола — Верхнетуломский — МАПП «Лотта» в рамках программы приграничного сотрудничества Россия — ЕС «Коларктик 2014-2020». В 2019 году будет отремонтировано 23,71 км данной автодороги.

Продолжаем капремонт дороги Умба — Варзуга с переводом гравийного покрытия в асфальтобетонное. В 2019 году введем в эксплуатацию участок от 74-го до 89-го километра, а далее будем последовательно двигаться до самой Варзуги.

**«СГ»: В каком состоянии дороги в крупных городах области?**

**В. К.:** Мурманская область, как и другие регионы, участвует в проекте «Безопасные и качественные автомобильные дороги». В 2019 году Мурманскавтодор планирует в рамках проекта отремонтировать 64,37 км региональных дорог. Что касается областного центра, то в Мурманске улично-дорожная сеть за последние годы заметно улучшилась, это признают и жители.

**«СГ»: А что с федеральными трассами?**

**В. К.:** По территории области проходит федеральная трасса Р-21 «Кола», ведущая к Мурманску и аэропорту. В 2004 году ее перевели в оперативное управление ФКУ Упрдор «Кола». Финансирование из федерального бюджета дало возможность выполнить на «Коле» масштабные дорожные работы и заметно улучшить ее качество. Показательна в этом смысле реконструкция подъезда к Мурманску, завершившаяся к 100-летию города. Теперь эта дорога соответствует нормам 1-й категории. Сегодня в работе очередной участок — 1378-й — 1381-й км, здесь планируется устройство двухуровневой развязки на примыкании подъезда к аэропорту «Мурманск». Кроме того, продолжается реконструкция мостового перехода через канал Княжегубской ГЭС в Кандалакшском районе и начались работы по реконструкции участка в Печенгском районе.

# По широкому тракту

**На Алтае реконструируют 112 километров дороги Р-256**

SHUTTERSTOCK.COM

Владимир ТЕН

Свыше ста километров дороги Р-256 «Чуйский тракт» будет обновлено в 2019 году. Участок трассы, проходящий по территории Алтайского края, более чем на 90 процентов соответствует нормативным требованиям, поэтому здесь первоочередной задачей станет расширение дороги до четырех полос. Будет отремонтирован участок с 207-го по 212-й километр возле населенных пунктов Бажево и Солнечное. Помимо этого, пройдет ряд мероприятий, направленных на защиту покрытий: шероховатую поверхностную обработку выполнят на 10-километровом участке обхода Бийска. На отрезках 186-й — 189-й и 212-й — 216-й километр устроят тонкослойные защитные покрытия из битумоминеральной смеси. Это улучшит транспортно-эксплуатационные характеристики, а также убережет от разрушения нижние слои дорожной одежды.

Осенью завершатся работы на 9-километровом участке в Тальменском районе Алтайского края, в который входит новый мост через реку Чумыш и две разноуровневые транспортные развязки.

В Республике Алтай масштабные работы развернутся в Кош-Агачском районе. Капитальный ремонт здесь проведут на участке от 894-го до 931-го километра. Основная цель — усилить основание дороги, чтобы она лучше справлялась с возросшими нагрузками. На участках 803-й — 808-й и 818-й — 838-й километр будут сделаны защитные слои с помощью литых эмульсионно-минеральных смесей. Благодаря этому дорога станет ровнее, повысится и коэффициент сцепления. 28 километров дороги отремонтируют в Майминском районе Республики Алтай. Здесь же предстоит ввести в эксплуатацию первый этап строящегося обхода села Майма, включающий развязку в двух уровнях.

# Дорогой обновления

**На Северо-Западе России предстоит отремонтировать более 250 километров федеральных трасс**

Владимир ТЕН

В этом году в Ленинградской, Псковской и Калининградской областях, а также в Санкт-Петербурге запланирован значительный объем ремонтных работ на федеральных автодорогах. Так, в Ленинградской области завершится капремонт двух участков дороги Выборг — Светогорск (входит в состав федеральной трассы А-181 «Скандинавия» Санкт-Петербург — граница с Финляндией) км 0 — км 10 и км 24 — км 40. После капремонта планируется ввести в эксплуатацию участок км 21 — км 35 трассы А-120 «Санкт-Петербургское южное полукольцо». Здесь, начиная с 2018 года, выполняются перенос различных сетей, замена водопропускных труб, укрепление откосов, восстановление дорожной одежды, установка новых автопавильонов. Для обеспечения безопасности монтируются металлическое барьерное ограждение, линии искусственного освещения, прокладываются тротуары для пешеходов.

NWROADS.RU

*Трасса А-181 «Скандинавия» в Ленинградской области*

Еще на двух объектах капремонт будет идти в текущем, а завершится в 2020 году. Речь об участке дороги А-121 «Сортавала» Санкт-Петербург — Сортавала — автомобильная дорога Р-21 «Кола» км 106 — км 131 в Ленинградской области и участке км 211 — км 245 дороги Р-23 Санкт-Петербург — Псков — Пустошка — Невель — граница с Белоруссией в Псковской области. После ввода участка в Псковской области дорога Р-23 от границы Ленобласти до Пскова будет полностью приведена в нормативное состояние, ремонт остальных участков на этом отрезке уже завершен.

Устройство слоев износа в предстоящем сезоне выполнят выборочно на участках КАД Санкт-Петербурга (А-118). Шероховатая поверхностная обработка запланирована на участках дорог М-9 «Балтия» Москва — Волоколамск — граница с Латвийской Республикой км 540 — км 557 (Псковская область) и А-216 Гвардейск — Неман — граница с Литовской Республикой км 24 — км 40 (Калининградская область). Устройство защитных слоев типа «Сларри Сил» дорожники произведут на участке трассы А-212 Псков — Изборск — граница с Эстонской Республикой км 15 — км 60.

Добавим, что в этом году в Ленинградской области и Санкт-Петербурге также продолжится реконструкция участка автодороги Р-23 в обход Гатчины, северного участка КАД Санкт-Петербурга, автодороги Р-21 «Кола» в Кировском районе, подготовка территории второй очереди реконструкции трассы А-181 «Скандинавия» км 65 — км 100. До конца года планируется завершить строительство и реконструкцию участка дороги А-121 «Сортавала» на границе с Республикой Карелия. В результате будет ликвидирован последний грунтовый разрыв на сети федеральных трасс Северо-Запада.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

SHUTTERSTOCK.COM

# Апрельские тезисы

**1 МЛН** договоров долевого участия (ДДУ) должно быть заключено с применением эскроу-счетов к концу 2024 года (согласно паспорту нацпроекта «Жилье и городская среда»)

## Правительство решает, кто из застройщиков сможет работать без эскроу-счетов

Андрей МОСКАЛЕНКО

На этой неделе президент России Владимир Путин утвердил перечень поручений по итогам февральского расширенного заседания президиума Госсовета, который был посвящен реализации национального проекта «Жилье и городская среда». Документ предписывает правительству предпринять ряд мер по смягчению перехода на новый механизм финансирования жилищного строительства. В частности, к 15 апреля должна завершиться разработка критериев для строящихся жилых проектов, где не будут применяться эскроу-счета, и достройка которых будет возможна с прямым привлечением средств дольщиков.

Напомним, с прошлого года в стране реализуется план поэтапного отказа от прежнего механизма долевого строительства. Летом 2018 года было введено банковское сопровождение деятельности застройщиков. А с 1 июля 2019 года девелоперы должны начать использовать для расчетов с покупателями эскроу-счета. На этих счетах будут аккумулироваться средства граждан, но воспользоваться этими деньгами строители смогут только после ввода объекта в эксплуатацию. Само строительство при этом будет вестись за счет целевых банковских кредитов (проектное финансирование).

Однако, чем ближе «час икс», тем больше у регулятора и участников рынка сомнений в том, что отрасль готова встать на «новые рельсы» без серьезных издержек. Компании не успевают перестроить свои бизнес-процессы, а у банков не хватает опыта кредитования стройки и работы с эскроу-счетами. Чтобы не поставить под угрозу достройку почти 90 млн кв. метров жилья, было принято решение смягчить «переходные условия». Минстрой России разработал критерии для отбора застройщиков, которым разрешат завершить часть проектов без перехода на новую схему финансирования. 29 марта документ был внесен в правительство.

Окончательный список критериев должен появиться в середине апреля, тогда и будет принято специальное постановление по этому вопросу. В итоге, по экспертным оценкам, 70-80% строящегося сейчас жилья может быть достроено «по старым правилам». Напомним, что первоначально на послабления могли рассчитывать проекты, строительная готовность которых составляет не менее 30% и в которых по ДДУ продано не менее 10% площадей. Теперь же предусмотрены дополнительные смягчения. Так, от использования счетов эскроу могут быть освобождены проекты комплексного освоения территорий (КОТ) с готовностью объектов на уровне 15%. А так называемые системообразующие компании (крупнейшие застройщики) смогут реализовать проекты на старых условиях, если их готовность — всего 6%.

Как сообщил на днях вице-премьер РФ Виталий Мутко, основанием для признания компании системообразующей может стать объем жилья, находящегося в стадии строительства (не менее 4 млн «квадратов»). Кроме того, такие компании должны работать не менее чем в четырех регионах страны. На сегодняшний день, по данным Единого реестра застройщиков (ЕРЗ.РФ), под эти требования подходят только два девелопера — группа ПИК (работает в 10 регионах и строит в общей сложности 7,6 млн кв. метров) и ЛСР (5 регионов и 4,2 млн кв. метров).

При этом, как уточнил глава Минстроя России Владимир Якушев, застройщики, которые продолжат работу без привлечения эскроу-счетов, смогут получить финансирование для достройки своих объектов на принципах небанковского финансирования на возвратной основе за счет докапитализации Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства (обеспечить дополнительное финансирование Владимир Путин также ранее поручил правительству).

В проекте постановления говорится также, что по соглашению с правительством ряду субъектов РФ будет предоставлено право самостоятельно устанавливать критерии готовности жилых проектов, позволяющие застройщикам работать без эскроу-счетов. При этом сам регион не должен быть получателем дотаций на выравнивание бюджетной обеспеченности, а местный орган исполнительной власти должен предоставлять финансовые гарантии завершения строительства домов.

# Работа над ошибками

## Главгосэкспертиза подвела итоги работы за 2018 год

Сергей ВЕРШИНИН

В Москве прошло заседание Наблюдательного совета ФАУ «Главгосэкспертиза России», на котором были подведены итоги работы организации за 2018 год. В своем выступлении начальник ГГЭ Игорь Манылов отметил значение экспертизы для повышения качества и обеспечения безопасности строительства. «За 2018 год были выявлены технические решения, которые могли привести к риску возникновения аварийных ситуаций, по 872 объектам, — сообщил Манылов. — Ошибочные или избыточные технические решения в проектной документации сказываются и на сметной стоимости работ». В минувшем году общая экономия по итогам проверки сметной документации, которую провели эксперты Главгосэкспертизы России, составила 245 млрд рублей, из которых 118 млрд рублей — средства федерального бюджета. В части проведения экспертизы проектной документации Главгосэкспертиза России выполнила государственное задание на 2018 год на 109,3%, по услугам проверки достоверности определения сметной стоимости — на 122,3% от запланированного годового объема услуг.

Председательствовавший на заседании министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев в целом положительно оценил деятельность института государственной экспертизы, но сказал и о проблемах. «Мы знаем сильные и слабые стороны отрасли и института государственной экспертизы, обсуждаем, куда надо двигаться и какое программное обеспечение усилить, в том числе в части ГИС ЕГРЗ, — сказал министр. — Сейчас наблюдается положительная динамика по числу заключений, загружаемых в систему, но по качеству проектной документации остаются вопросы, работа над этим проектом еще не закончена. Внедрение и развитие каждой информационной системы, выход на оптимальный уровень эффективности требует времени. Нужно усилить работу в этом направлении и максимально использовать все возможности ЕГРЗ».

MINSKTOYRF.RU

*Заседание Наблюдательного совета «Главгосэкспертизы» прошло под председательством главы Минстроя РФ Владимира Якушева*

Количество комплектов проектной документации, загруженных в реестр с момента его запуска в эксплуатацию в июле 2018 года, превысило 16 тыс. единиц. В среднем, в сутки загружается 150 комплектов, на проверку каждого у операторов уходит около 40 минут. Сегодня приоритетом развития реестра становится работа по повышению качества и достоверности поступающей документации и переводу ее в машиночитаемый вид.

2 апреля вступило в силу Постановление Правительства РФ №296 от 21 марта 2019 года «О внесении изменений в Правила формирования единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства». Этот документ был разработан в целях приведения правил формирования ЕГРЗ в соответствие федеральному закону №342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». В частности, речь идет о включении в предмет экспертизы проектной документации проверки достоверности определения сметной стоимости строительства. Это новация требует уточнения включаемых в ЕГРЗ сведений о сметной стоимости объекта на дату начала проведения экспертизы и на дату утверждения заключения. В ЕГРЗ будут также вноситься данные о дате включения в реестр сведений о заключении экспертизы. Должны быть уточнены и сведения об экспертах, подписывающих заключение экспертизы: в реестр теперь будет вноситься информация о номере и дате выдачи квалификационного аттестата эксперта и сроке его действия. Данные же о должности эксперта приводиться в ЕГРЗ не будут.

**7100**

экспертных заключений выдала Главгосэкспертиза России в 2018 году, это на 24% больше, чем в 2017 году

Кроме того, в ЕГРЗ будут указываться кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект капитального строительства или планируется расположение такого объекта, номера и даты выдачи градостроительного плана участка или, в случае подготовки проектной документации линейного объекта, номера и даты документа, которым утверждена документация по планировке территории. Исключение составляют случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории. Постановление поручает Минстрою России обеспечить реализацию мероприятий по развитию ГИС ЕГРЗ в срок до 1 января 2020 года.

# Крупным планом

## Подготовлена методика разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства

Сергей ВЕРШИНИН

В настоящее время на портале regulation.gov.ru проходит публичное обсуждение проекта приказа Минстроя России о методике разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства (НЦС). Документ определяет правила разработки и применения таких нормативов, а также порядок их утверждения Минстроем. Проект приказа был разработан во исполнение пунктов 1-3 плана-графика по подготовке проектов актов правительства РФ и ФОИВ необходимых для реализации норм федерального закона №191-ФЗ от 26 июля 2017 года «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Этот план-график был утвержден заместителем председателя правительства Дмитрием Козаком в июле 2017 года.

«Утверждение Минстроем России методики разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства позволит проводить работу по расширению номенклатуры показателей уже существующих сборников НЦС», — считает заместитель начальника Главгосэкспертизы России Александр Вилков. По его мнению, это приведет к сокращению количества расчетов предполагаемой стоимости строительства объектов с использованием сведений по объектам-аналогам.

Расширение номенклатуры показателей НЦС будет осуществляться Минстроем только на основании предложений федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов федерации, государственных корпораций, юридических лиц, доля государства в капитале которых превышает 50%. Данная методика устанавливает, что указанные учреждения и организации относятся к числу инициаторов разработки НЦС. А собственно сама разработка показателей может осуществляться как инициаторами, так и учреждениями, подведомственными федеральным органам исполнительной власти, а также физическими и (или) юридическими лицами.

SHUTTERSTOCK.COM

Кроме того, методика включает в себя порядок утверждения НЦС, который до настоящего времени на законодательном уровне не был закреплен. Минстрой по результатам рассмотрения рекомендаций созданного им координационного совещательного органа будет принимать решение об утверждении показателей или об отказе в их утверждении.


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 (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте 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

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

# Знать, как правильно

## ООН-ХАБИТАТ: «Мы обобщаем все лучшие практики и распространяем их по миру»

Владимир ТЕН

Программа Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН-ХАБИТАТ) была создана в декабре 2001 года на 56-й сессии Генеральной ассамблеи ООН. Ее основной задачей является содействие развитию международного сотрудничества в области населенных пунктов, жилищно-гражданского строительства и строительных материалов. Технические программы и проекты ООН-Хабитат сконцентрированы на решении широкого круга проблем, в том числе реконструкции трущоб, сокращении бедности в городах, ликвидации последствий стихийных бедствий и восстановлении, обеспечении городского водоснабжения и канализации, мобилизации местных финансовых ресурсов на обеспечение населения жильем. Большинство этих программ реализуются в сотрудничестве с другими двусторонними учреждениями по оказанию помощи. Координатор программы ООН-Хабитат Шипра Наранг СУРИ принимала участие в работе состоявшегося недавно в Калуге форума «Умный город. Инструкция по применению» и любезно согласилась ответить на вопросы «Стройгазеты».

**«СГ»: Программа ООН-Хабитат занимается различными аспектами урбанизации. Какими инструментами вы пользуетесь для решения своих задач?**

**Шипра Наранг Сури:** Все зависит от того, на каком уровне мы работаем. Если говорить о глобальном уровне, то там мы предлагаем различные нормы, рекомендации, стандарты. Мы проводим разного рода мероприятия, в том числе всемирные форумы по развитию городов, обеспечиваем обмен информацией и опытом между специалистами, экспертами и руководителями разных звеньев. На национальном уровне мы оказываем помощь, скажем, в разработке национальной политики развития городов. На местном уровне — уровне городов — работаем с городскими властями, скажем, по разработке конкретного генплана развития, по правильному использованию земель, развитию доступного жилья, формированию общественных пространств, по снижению риска и ущерба от возможных ЧП.

**«СГ»: Каков механизм взаимодействия с отдельными муниципалитетами? Может ли мэрия конкретного города обратиться к вам напрямую?**

JULIUS MWELU/ UN-HABITAT

*Колумбийский Медельин был признан самым инновационным городом 2012 года*

### Цитата в тему

«ПОНЯТИЕ «ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО» ВОСПРИНИМАЕТСЯ ПОРОЙ УЗКО, КАК ПАРК, МЕСТО ДЛЯ ГУЛЯНИЙ И РАЗВЛЕЧЕНИЙ. ВО МНОГИХ ГОРОДАХ ПРЕВАЛИРУЕТ МНЕНИЕ: ДОСТАТОЧНО СОЗДАТЬ ОДНО ПОКАЗАТЕЛЬНОЕ ПРОСТРАНСТВО. НО ЭТО НЕ ТАК! Одна отдельная площадь или парк не решат проблемы. Очень важно иметь небольшие, но доступные жителям общественные пространства — улицы, тротуары, остановки транспорта, большие пересадочные узлы-хабы. Это все должно быть для человека и служить ему»

**Ш.Н.С.:** Это может происходить по-разному, в зависимости от обстоятельств. Информация о нашей работе достаточно широко распространяется. И администрации городов, исходя из этой информации, могут связаться через нас с теми городами, где есть положительные практики в том или ином аспекте городского развития для получения позитивного опыта. Иногда это происходит на уровне правительства. Так произошло у нас в Саудовской Аравии, где именно национальное правительство обратилось к нам за помощью в выработке планов перспективной трансформации крупнейших городов страны.

**«СГ»: Есть ограничения по числу жителей? Это ведь не обязательно должен быть мегаполис?**

JULIUS MWELU/ UN-HABITAT

*Члены сельского комитета рассматривают план благоустройства (Кения)*

UN-HABITAT

*Жители города Харар (Эфиопия) в очереди за водой*

**Ш.Н.С.:** Никаких ограничений! Более того, мы никогда не предпочтем крупный город маленькому. Малые и средние города часто ущемлены в смысле возможностей. У них зачастую нет специалистов, которые могли бы предложить грамотные и позитивные изменения. Часто они даже не имеют информации об инструментах и способах, с помощью которых можно поменять жизнь города в положительном ключе. В этом смысле мы считаем, что в первую очередь заслуживают внимания и помощи именно малые города.

**«СГ»: Но малые города часто испытывают недостаток финансовых ресурсов. Не может случиться так, что программа развития, предложенная вами, будет для них непосильной?**

**Ш.Н.С.:** Мы не выступаем в роли внешнего консультанта, который, выработав некий план, умывает руки. Мы работаем вместе с городом на протяжении всего периода трансформации, вместе выясняем: каковы приоритеты, возможности и ресурсы? На основе этого анализа совместно с администрацией разрабатываем план, который строится по принципу наращивания усилий. То есть, мы никогда не позволим себе предлагать нереализуемые планы развития.

**«СГ»: Какие исследования в области развития городов проводятся ООН-Хабитат?**

**Ш.Н.С.:** У нас есть выборка из 200 городов мира, с разным населением, разными векторами и историческим и социальным контекстом развития, которые мы регулярно обследуем. Через обобщение результатов этого масштабного исследования определяются общие тенденции развития городских поселений. В результате каждые два года мы публикуем доклад о состоянии городов мира. Кроме того, мы регулярно публикуем региональные отчеты о состоянии развития городов.

**«СГ»: Можете привести примеры, когда эксперты ООН-Хабитат помогли городам в решении конкретных проблем?**

**Ш.Н.С.:** Примеров таких множество. Совсем недавно мы реализовали программу «19 городов». В рамках этой программы мы помогли городу Раджкот в Индии, который разработал план по сокращению выброса в атмосферу $CO_2$. Мы совместно с администрацией города провели оценку того, какие инвестиции необходимы для воплощения плана. В Йоханнесбурге (ЮАР) власти города поставили перед собой задачу разработки пространственного развития мегаполиса. Это была очень большая и серьезная задача, но они не знали, с чего начать. С нашей помощью удалось эту большую идею разбить на отдельные конкретные планы действий, которые сейчас и воплощаются в жизнь.

**«СГ»: У российских городов сегодня много проблем, одной из них является, например, переработка и утилизация отходов. Есть ли у вас раздел, посвященный утилизации ТКО?**

**Ш.Н.С.:** Эта тема — одна из основных в повестке дня, поскольку она актуальна для всех. Мы разбили ее на несколько подтем. Мы работаем над пропагандой правильного отношения к проблеме мусора — снижения его количества, повторного использования и переработки.

# Малые города, большие планы

## Волгоградская область представит на всероссийский конкурс пять проектов

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Волгоградской области подведены итоги первого областного этапа Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Всего регион отправит в Минстрой России пять заявок. Финалистами регионального этапа отбора стали города и городские поселения Фролово, Урюпинск, Краснослободск, Серафимович и Котово. В разработке дизайн-проектов участвовали эксперты регионального центра компетенций, студенты и преподаватели Института архитектуры и строительства ВолгГТУ и представители общественности.

VOLGOGRAD.RU

*Проект благоустройства «Парк Раздолье» в Котове (Волгоградская область)*

Напомним, что в 2018 году Серафимович и Фролово уже участвовали в конкурсе и пробились в число полуфиналистов. В этом году они попытаются дойти до финала. Серафимович заявляет в номинации «Малые города с численностью населения до 10 тыс. человек» проект «Жемчужина Дона». Он предусматривает благоустройство набережной, в результате которой общественные пространства и местные достопримечательности будут объединены в единый ансамбль. В случае победы город получит грант в 30 млн рублей на реализацию проекта.

Преобразить набережную и примыкающий к ней парк мечтают и в другом городе области — Краснослободске. Этот населенный пункт участвует в номинации «Малые города с численностью населения от 10 до 20 тыс. человек». Здесь размер гранта для победителя составляет 55 млн рублей. Котово, Фролово и Урюпинск примут участие в конкурсе в номинации «Малые города с численностью населения от 20 до 50 тыс. человек» и поборются за грант в размере 80 млн рублей.

Публичная презентация проектов и отбор полуфиналистов состоится в Москве 26 и 27 мая. Федеральные эксперты оценят каждую заявку конкурсантов по ряду критериев: востребованность проекта жителями и туристами, доля привлеченных внебюджетных средств, количество и разнообразие вновь создаваемых объектов для предпринимательской деятельности, синхронизация с национальными проектами, экономический эффект в целом и так далее. Победители всероссийского конкурса станут известны 28 мая. Как считают эксперты, проведение подобного состязания дает муниципальным образованиям дополнительный импульс для развития общественных пространств с учетом пожеланий местных жителей.

### Справочно

■ За последние пять лет в Волгоградской области реализовано порядка 500 проектов благоустройства, до 2024 года в рамках национальных и региональных приоритетных проектов запланированы еще более 400.

SHUTTERSTOCK.COM

*Таврический парк в Петербурге*

# Петербургу добавят креатива

**В Северной столице появятся новые общественные пространства для отдыха и творчества**

SHUTTERSTOCK.COM

*Парк острова Новая Голландия*

Светлана СМИРНОВА
(Санкт-Петербург)

Согласно исследованию, проведенному компанией PricewaterhouseCoopers и фондом Calvert 22, Санкт-Петербург занимает сегодня второе место в России по индексу креативного капитала с интегральным значением 67,89. На первом месте — Москва, а на третьем — Казань. По экспертным оценкам, сейчас в Северной столице насчитывается порядка 50 креативных общественных пространств общей площадью свыше 100 тыс. кв. м, за последние пять лет их количество увеличилось более чем в семь раз.

В ближайшее время в Петербурге появится еще несколько таких объектов. Одно из новых пространств — «Оранжерея» — будет построено на углу Потемкинской и Шпалерной улиц, рядом с Таврическим садом. Сейчас здесь расположены заброшенные постройки оранжереи советского периода. Проект предусматривает озеленение заброшенной территории, а также создание там фуд-корта и интерактивных пространств для детей. Действующая оранжерея Таврического сада, в которой работает популярный у петербуржцев выставочный цветочный павильон, не будет затронута реконструкцией.

По словам вице-губернатора Евгения Елина, «Оранжерея» станет общественным пространством, аналогичным по масштабу «Новой Голландии». «Наша задача — создать на месте исторического комплекса оранжереи комфортную среду нового типа, — заявил вице-губернатор. — После реализации проекта у Петербурга будет новая зеленая зона и модная точка притяжения для горожан и гостей». По словам чиновника, проект будет реализован в форме государственно-частного партнерства — Смольный заключит с инвестором концессионный договор, по которому инвестор получит от города земельный участок, создаст общественное пространство, а по истечении действия договора передаст его в собственность Петербурга. В числе возможных инвесторов, которые могут принять участие в конкурсе, называют «Газпром» и холдинг Ginza. Подробную концепцию «Оранжереи» правительство города представит на ближайшем Петербургском международном экономическом форуме в июне 2019 года. Реализовать проект собираются в течение года.

По мнению аналитиков рынка недвижимости, у проекта «Оранжерея» хорошие перспективы, в первую очередь, благодаря удачному расположению в историческом центре города. Находящийся рядом Таврический сад поможет сделать это место узнаваемым. По словам соучредителя управляющей компании BS Art Development Group (управляет креативными кластерами в Петербурге) Александра Басалыгина, Таврический сад сегодня — одно из самых популярных мест для отдыха в городе, но инфраструктура в парке не развита, и это мешает ему набрать большую аудиторию среди молодежи. Появление рядом с ним комфортного пространства «Оранжерея» способно компенсировать этот недостаток.

На сегодня крупнейшими общественными пространствами города остаются «Новая Голландия» в Адмиралтейском районе и «Севкабель-Порт» на Васильевском острове. Первый проект реализовала компания Millhouse LLC Романа Абрамовича, получившая городскую территорию на конкурсе. Вторым занимаются управляющая компания Miles & Yards совместно с инвестором и собственником участка, предприятием «Севкабель».

Еще один популярный общественный проект — «Бенуа 1890», расположенный на территории прежде заброшенной фермы «Бенуа» в Калининском районе. Туда можно прийти просто погулять или посетить ресторан «Ферма Бенуа» (в помещении бывшего коровника) или образовательный центр для детей «Школа Бенуа». Этот проект реализует ГК «Бестъ», инвестиции компании на данный момент составили более 700 млн рублей.

Среди других успешных проектов общественных пространств эксперты называют петербургский Музей стрит-арта на территории Завода слоистых пластиков. «Пока он развивается скорее как социальный проект, но уже приобрел определенную популярность», — говорит генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге Андрей Косарев. Моде на креативные пространства в Северной столице следуют даже государственные учреждения. К примеру, Библиотека им. Гоголя (ЦБСК Красногвардейского района) также превратилась в многофункциональное общественное пространство. «Состав старой библиотеки сменился на 95%, теперь здесь проходят циклы лекций, экскурсии для школьников, кинопоказы», — рассказывают сотрудники.

**1 млрд рублей —** в такую сумму оцениваются инвестиции в проект «Оранжерея»

ПРЕСС-СЛУЖБА ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОРА ЕВГЕНИЯ ЕЛИНА

*Заброшенные оранжереи возле Таврического сада, на этом месте будет создано новое общественное пространство*

## Справочно

Эксперты отмечают, что в последнее время Смольный оказывает активную поддержку проектам по созданию креативных пространств. Так, например, в этом году финансирование комплексного благоустройства общественных и внутридворовых территорий Северной столицы было увеличено на 2,5 млрд рублей. Всего на благоустройство города на Неве в 2019 году будет потрачено 4 млрд рублей, из них 956 млн рублей пойдет на сады, парки и бульвары, 1,6 млрд рублей планируется вложить в 62 общественных пространства и 33 двора. В планах администрации города в ближайшее время обустроить новые комфортные зоны отдыха не только в Таврическом саду, но и в парке 300-летия Петербурга, на территории вокруг Адмиралтейства, включая Манеж, Конногвардейский бульвар и площадь Труда.

## КОРОТКО

### КОМФОРТНАЯ КАЛМЫКИЯ

В 2019 году в Калмыкии на создание комфортной среды будет выделено 106,98 млн рублей. 81,57 млн рублей поступят из федерального бюджета, 11,66 млн рублей — из республиканского, 13,75 млн рублей — из местных бюджетов. По информации министерства ЖКХ и энергетики республики запланировано благоустройство восьми общественных пространств в семи муниципальных образованиях (в городах Элиста, Городовиковск, Лагань, поселках Ики-Бурул и Цаган-Аман и селах Приютное и Воробьевка). В Элисте на участках для голосования горожанам были представлены дизайн-проекты трех территорий: аллеи у Дома правительства, площади Победы и сквера в поселке Аршан. Свое мнение высказали 9800 человек. Больше всего голосов набрала аллея у Дома правительства.

В селе Приютное более 50% голосов по итогам рейтингового голосования набрал проект благоустройства парка «Дружба». Там планируют сделать детскую зону с игровым оборудованием, спортивные площадки, в том числе футбольное и волейбольное поля, сцену, а также установить скамейки и урны.

### ВЫБОР — ЗА ГОРОЖАНАМИ

В Севастополе прошло рейтинговое голосование по выбору общественных пространств, которые будут благоустроены в 2020 году в рамках приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды». Принять участие в нем могли все граждане, достигшие 14-летнего возраста и проживающие в одном из четырех муниципальных образований города. При этом у севастопольцев было не только время рассмотреть все варианты, но и возможность выбрать способ голосования за понравившийся проект благоустройства. Это можно было сделать очно — в администрациях муниципальных округов, где выставлялись эскизные проекты территорий, или в интернете на официальном сайте правительства Севастополя, правда, при наличии подтвержденной учетной записи портала госуслуг. На голосование были выставлены 20 парков и скверов: по пять в Ленинском, Гагаринском, Нахимовском и Балаклавском районах. Дизайн-проекты будущих общественных пространств не окончательные, севастопольцы могут предлагать свои изменения и дополнения. Итоги голосования подведет межведомственная рабочая группа, ее задача — определить парки и скверы, набравшие наибольшее число голосов по каждому району. Голоса, отданные на сайте правительства Севастополя, при подсчете будут суммироваться с результатами очного голосования.

### СОЛНЕЧНЫЙ ОСТРОВ

Департамент архитектуры Краснодара разработал и представил общественности концепцию развития парка «Солнечный остров» и прилегающую к нему территорию Большого острова. Здесь будут созданы зоны активной и научной деятельности, спокойного отдыха, общественные плодовые сады. В парке появятся аттракционы, амфитеатр, футбольное поле, скейт-парк, экоцентр с лекторием и художественной школой, планетарий и многое другое. В настоящее время мэрия города в судебном порядке решает вопросы по освобождению ряда незаконно занимаемых земельных участков на этой территории.

ПРОЕКТ

# Новая планка для «Олимпийского»

STROI.MOS.RU

## Знаменитый столичный спорткомплекс будет реконструирован

Антон МАСТРЕНКОВ

Спорткомплекс «Олимпийский» — одна из самых известных спортивных и концертных площадок столицы. Комплекс был построен около станции метро «Проспект Мира» к Олимпийским играм 1980 года и является одним из самых больших крытых спортивных сооружений в Европе. Однако сегодня сооружение уже не отвечает современным требованиям комфорта, да и выглядит не лучшим образом. На минувшей неделе в Москве на площадке конференции «Арена Форум 4.0» новым собственником комплекса — ЗАО «Киевская площадь» — была представлена концепция реконструкции и дальнейшего развития объекта.

Фактически проект предусматривает не просто восстановление и ремонт «Олимпийского», но переосмысление его функций и вывод на качественно иной уровень. Согласно концепции, здесь появится множество новых пространств, способных удовлетворить запросы самых разных групп москвичей и гостей столицы. Как сообщила директор по проектированию ЗАО «Киевская площадь» Галина Гордюшина, расширение функций комплекса будет достигнуто за счет реконструкции стилобатной части и вогнутых кровель двух корпусов. Высотная отметка при этом останется практически на прежнем уровне. Будет сохранен и фасад комплекса, его реконструкцию выполнят по аналогии со стадионом «Лужники»: останется весь пролет здания вдоль фасадной стены, а нижнюю часть и крышу перестроят. «Очертания зданий комплекса будут похожи на те, что есть сейчас, мы считаем важным сохранить облик «Олимпийского» для Москвы», — сказала Гордюшина.

Вместо нынешней крыши «Олимпийского», которая представляет собой вогнутую внутрь мембрану, появится стеклянный купол. Но он разместится на значительном отступе от периметра здания, поэтому с высоты человеческого роста будет незаметен. На эксплуатируемой части крыши расположатся панорамные рестораны.

По проекту, в основном здании вместо арены появятся этажи. На одном из них разместятся беговой центр, фитнес-клуб, СПА-центр, зона семейного отдыха. Еще один этаж отведут под кинотеатры. В здании появятся также выставочные пространства и небольшой планетарий. Кроме этого, сейчас с международными специалистами прорабатывается возможность создания и небольшой электронной библиотеки.

Вместе с тем, сохранится и зрелищная функция комплекса. Под самым куполом разместится концертный зал на 10 тыс. зрителей. И хотя он будет в три раза меньше действующего сейчас, там можно будет проводить большие концерты. «Еще лет семь назад вопрос с уменьшением площади концертного зала стоял бы остро, тогда «Олимпийский» был едва ли не единственной крупной (концертной) площадкой, — отметила Галина Гордюшина. — Сейчас же концерты успешно проводятся на стадионах «Лужники», «Открытие Арена», «ВТБ-арена».

Изменится и здание бассейна. Существующие чаши сохранятся, но рядом с ними появятся пространство развлечений для взрослых и детей, аквапарк и зона пляжных видов спорта. Также здесь создадут первый в России учебный дайвинг-центр глубиной около 30 м.

К существующему катку добавят трибуны на 500 мест, а в универсальных спортивных залах можно будет заниматься теннисом, стритболом и набирающим популярность сквошем. Основное здание и бассейн на уровне стилобата соединит беговая дорожка в виде цифры «8», ее длина составит около километра.

После реконструкции в комплексе появится подземная стоянка. Возможность оставить автомобиль на поверхности останется, но число парковочных мест сократится — за счет этого около комплекса создадут пешеходную зону.

### Справочно

Компания «Киевская площадь», принадлежащая крупным предпринимателям Году Нисанову и Зараху Илиеву, приобрела СК «Олимпийский» в конце декабря 2017 года. Предполагается, что в реконструкцию инвестор будет вкладывать собственные средства, общий объем инвестиций в проект оценивается в 300-400 млн долларов. За счет оптимизации пространства площадь объекта планируется увеличить с 213 до 300 тыс. кв. м. Активные работы на объекте предполагается начать 1 июля 2019 года, а закончить реконструкцию планируется до 2022 года..

STROI.MOS.RU

*Строительство «Олимпийского» началось осенью 1977 года и завершилось весной 1980-го. На фото в центре: стройплощадка комплекса в конце 1970-х годов. Вверху и внизу: такой вид здание будет иметь после реконструкции*

STROI.MOS.RU

Строительная газета

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-69446 от 02.05.2017 выдано Роскомнадзором.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Главный редактор М.А. Логинов

Учредитель и издатель ООО «ИД «Строительная газета»

Адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское ш., д. 1, стр.1, офис 702

Редакция ООО Редакция «Строительная газета»
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
тел.: (495) 357-20-10

Подписные индексы:
Пресса России – 32010, 50092, 32538, 32539
Каталог российской прессы – 10929,10930, 12357, 12358
Почта России – П2011, П2012, П3475, П3476

Рекламная служба: тел.: (495) 998-10-79; (495) 357-20-10

Подписка: тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать: по графику: 21.00 03.04.2019 фактическое: 19.30 03.04.2019

Отпечатано: АО «Красная Звезда» 123007, г. Москва Хорошевское шоссе, 38
Тел.: (495) 941-32-09, (495) 941-34-72, (495) 941-31-62, http://www.redstarph.ru; E-mail: kr_zvezda@mail.ru

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена. Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя. Рукописи не рецензируются и не возвращаются.

Номер заказа: 1423-2019