



Издается  
с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2016-2021  
Journalist of the year in real estate



# Строительная газета

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

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№43 (10721) 11 ноября 2022

## С приставкой «ГОС»

Застройщики ждут  
поддержки «сверху»

Оксана САМБОРСКАЯ, Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

«Вся надежда на государство» — именно такое настроение было у участников стратегической сессии XVI Московского форума лидеров рынка недвижимости MREF, проводимого ежегодно газетой «Ведомости» в Москве. В этом году крупнейшее отраслевое мероприятие собрало более 120 участников.

Тон ключевой дискуссии задал заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Николай Алексеенко, заявивший, что сегодня на рынке жилья сложилась ситуация разбалансированного спроса и предложения. Такое положение дел — повод говорить о том, что «главным заказчиком на рынке будет государство, об усилении его роли в строительной отрасли». Что, в свою очередь, по его словам, может привести к реализации давно звучащей идеи о создании единого государственного застройщика, и это произойдет, если сейчас не будет найден баланс интересов предпринимателей и власти и не выстроится ценообразование, позволяющие решать задачи бизнеса и социальные задачи.

Депутат также напомнил, что бюджет на ближайшие три года верстается дефицитный и «залиться деньгами мы не сможем». Поэтому одним из способов привлечь частные инвестиции в стройку, по мнению Николая Алексеенко, может стать модернизация закона «О комплексном развитии территорий (КРТ)», что позволит сделать такую работу более выгодной за счет участия коммерческих застройщиков в программе расселения ветхого и аварийного жилья.

«Надеюсь, у нас целый пакет поправок войдет в обновленный закон о КРТ. К примеру, прорабатывается возможность использования инструментов государственно-частного партнерства (ГЧП), в том числе для тех, кто уже реализует комплексные проекты, а также запуска механизма концессий, с помощью которого бизнес сможет зарабатывать уже потом на эксплуатации инфраструктуры», — пояснил депутат, добавив, что данные предложения будут внесены на рассмотрение в нижнюю палату парламента в самое ближайшее время.

Окончание на с. 2

# Болевые точки инфраструктуры

## Сенаторы призвали устранить не терпящие отлагательства проблемы регионов



SHUTTERSTOCK/PHOTODOM

Алексей ТОРБА

Когда курирующий российский стройкомплекс вице-премьер РФ Марат Хуснуллин в рамках «Правительственного часа» докладывал Совету Федерации (СФ) о реализации инфраструктурных проектов, направленных на развитие регионов, на сайте кабинета было опубликовано подписанное председателем правительства РФ Михаилом Мишустинным распоряжение от 31 октября 2022 года №3268-р «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года». Представляя ее, Марат Хуснуллин отметил: «Подготовленная нами Стратегия — это первый до-

кумент в отечественной практике такого рода. Его главная особенность заключается в том, что в нем увязаны все направления строительства. Это залог того, что мы получим сбалансированное развитие всей инфраструктуры, ориентированное на человека». Кроме того, в рамках пресс-подхода по итогам «Правительственного часа» вице-премьер дополнительно сообщил: «Мы должны создать не просто жилье, но и всю инфраструктуру вокруг этого жилья — это одна отличительная особенность. Вторая отличительная особенность в том, что теперь эта программа подкреплена деньгами и пятилетним планом». Именно эти критерии применительно к насущным региональным проблемам стали предметом дискуссии в СФ РФ.

Окончание на с. 4



Марат ХУСНУЛЛИН, заместитель  
председателя правительства РФ:

В сфере жилищного  
строительства стоит  
задача обеспечить  
доступность жилья  
для 2/3 россиян. И для этого  
надо построить 1 млрд  
«квадратов» к 2030 году

## НОВОСТИ

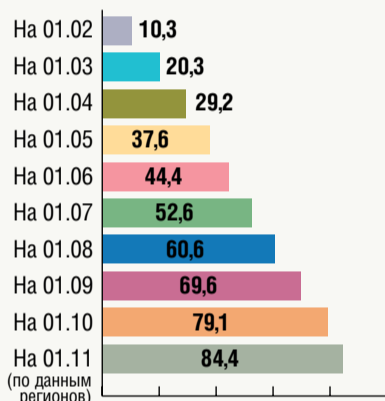
Власти столицы определили «судьбу» каждого из 197 бюджетных долгостроев **с. 11**

## КОРОТКО

## ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ РЕКОРД

По данным Росстата, за 2021 год в стране введено 92,6 млн кв. метров жилья. Как отметил заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин, «в 2022 году нам необходимо обеспечить ввод жилья в значении не менее 92,6 млн кв. метров, поэтому перед субъектами стоит задача не только по достижению показателей федерального проекта «Жилье», но и по сохранению ввода жилья на уровне не ниже прошлого года». К концу года в стране прогнозируется рекордный объем строительства жилой недвижимости — около 95 млн «квадратов».

## Динамика ввода жилья в России в 2022 году (млн кв. м)



Источник: Росстат

## СУБСИДИЯ ДЛЯ ЭКОПРОМЫШЛЕННЫХ ПАРКОВ

Разработка проектной документации и строительство в 2022-2024 годах восьми пилотных экопромышленных парков, резидентами которых станут предприятия по переработке отходов, будут финансироваться за счет федерального бюджета. По сообщению пресс-службы правительства РФ, экопромышленные парки появятся в Краснодарском, Приморском, Ставропольском краях, Ленинградской, Московской, Нижегородской, Новосибирской, Челябинской областях, их застройщиком выступит «Экологический цифровой оператор» — дочернее предприятие публично-правовой компании «Российский экологический оператор».

Предусмотренная в 2022 году субсидия (более 900 млн рублей) позволит в течение двух лет вести проектирование, изыскательские и строительные работы. Новые производства в экопромышленных парках смогут суммарно перерабатывать более 850 тыс. тонн шин, пластика, химических и прочих отходов в год.

## ЛЕД И ИНФРАСТРУКТУРА

В ноябре-декабре, когда установятся стабильные низкие температуры, в столице начнут работать 153 катка с искусственным льдом. По словам заместителя мэра Москвы Петра Бирюкова, на катках будет создана вся необходимая инфраструктура: освещение, пункты проката и оказания первой медицинской помощи, раздевалки, туалеты и точки питания.

## С приставкой «ГОС»



с.1

На государственную поддержку сделали ставку в своих выступлениях на MREF-2022 и другие участники сессии. Так, председатель правления «Монолитхолдинг» (Красноярск) Гасан Архулаев высказал мнение, что стабилизировать рынок поможет создание единого госзаказчика, который будет выкупать у застройщиков жилье по целевым программам, создавать структуру доступного найма социального жилья, что решит несколько задач, включая «мотивацию девелоперов к развитию собственного производства, масштабное решение социальных программ и др.».

Основатель группы компаний «РКС Девелопмент» Игорь Сагирян отметил, что для развития профессионального рынка в регионах и формирования цивилизованных правил игры необходимо создавать фонды, которые будут инвестировать в недвижимость, и роль государства здесь не менее важна. «На первом этапе требуется участие



**Николай АЛЕКСЕЕНКО,** заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ:

«Сейчас для КРТ определено около 760 площадок с потенциалом застройки в 140 млн квадратных метров. Потенциал территорий под аварийным и ветхим жильем составляет еще порядка 200 млн «квадратов». К ним как раз и стоит сегодня внимательно присмотреться»

власти: это будет формировать доверие к таким фондам со стороны частных инвесторов, — уверен девелопер. — Сейчас мы видим, что инвесторы из регионов чаще всего не готовы вкладывать в развитие рынков недвижимости в них, но при этом готовы

финансировать проекты в Москве, где емкость рынка выше и правила игры более понятны и предсказуемы».

Кроме того, Игорь Сагирян подчеркнул необходимость усиления роли Минстроя России. «Сегодня в каждом регионе страны свои требования, условия, определяемые местными начальниками, — посетовал он. — Для создания прозрачного и эффективно работающего рынка необходимо, чтобы региональные министерства строительства подчинялись не руководству региона, а федеральному ведомству. Это позволит сформировать понятные схемы работы в субъектах РФ и стимулировать строительство жилья в них. Обеспечить ежегодный объем ввода новостроек на уровне 120 млн «квадратов» исключительно за счет столиц невозможно».

Член совета директоров, директор по правовым вопросам PPF Real Estate Людмила Золотых и заместитель генерального директора компании «Донстрой» Евгения Колосова уверены: для поддержки отрасли нельзя отказываться от продления льготной ипотеки, особенно в нижнем сегменте рынка. Также Евгения Колосова в качестве меры помощи видит и налоговые послабления для девелоперов по плате за землю.

О важной роли государства в поддержке спроса через комплекс различных программ стимулирования ипотечного кредитования говорил и вице-президент «Банка ДОМ.РФ» Антон Медведев. «Власти должны обеспечивать безубыточность для стройкомпаний, в том числе через распространение инструмента ГЧП для создания социальной, инженерной инфраструктуры. Сейчас не то время, когда на застройщиков, особенно региональных и особенно из низкомаржинальных регионов, можно перевешивать нагрузку, которую, по идее, должны нести субъекты. Нужно создавать стимулы, чтобы предприниматели до конца видели финансовый результат и заходили в проекты в нынешней обстановке», — резюмировал дискуссию эксперт.

## Долевой вопрос

С начала года в России решены проблемы 36 тыс. частных соинвесторов

Сергей ВЕРШИНИН

Такие итоги 10-месячной работы Фонда развития территорий (ФРТ) и субъектов РФ по восстановлению прав граждан, вложившихся в долевое строительство, подвел вице-премьер страны, председатель Наблюдательного совета ФРТ Марат Хуснуллин.

«Люди получили либо квартиры, либо компенсации за жилье, с обязательствами по строительству которого не справились нерадивые застройщики», — сообщил он, уточнив, что 20 из 36 тыс. пострадавших граждан помог ФРТ.

В частности, с января по октябрь включительно 15 тыс. дольщиков получили от Фонда выплаты на общую сумму 53,6 млрд рублей. Еще 5 тыс. человек получили или в ближайшее время получат квартиры в домах, строительство которых осуществлялось ФРТ.

«В совокупности за 10 месяцев с применением федеральных механизмов завершилось строительство 42 ранее проблемных объектов, — добавил главный управляющий директор ФРТ Константин Тимофеев. — Общая площадь жилья, введенного в эксплуатацию, превышает 240 тыс. квадратных метров».

Собственными силами с начала текущего года субъекты РФ восстановили в правах



**Марат ХУСНУЛЛИН,** вице-премьер РФ:

С 2019 года ФРТ и регионы в рамках своих «дорожных карт» решили проблемы 144,4 тыс. пострадавших граждан

почти 16 тыс. человек. Из них 11 тыс. получают квартиры в домах, введенных в эксплуатацию первоначальными застройщиками либо привлеченными инвесторами. В отношении остальных дольщиков субъектами использованы иные механизмы — выплаты, предоставление компенсационного жилья и др.

## Кстати

В октябре ФРТ стал правообладателем 22 расположенных в Ивановской, Ленинградской, Московской, Новосибирской, Томской, Челябинской и Ярославской областях, Республике Карелия, в Красноярском и Хабаровском краях земельных участков суммарной площадью 22,7 гектара. На них размещены 65 объектов незавершенного строительства совокупной проектной площадью 169,5 тыс. кв. метров. Передача Фонду участков позволяет частично компенсировать те бюджетные средства, которые идут на восстановление прав дольщиков.



Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в социальных сетях

## НОВОСТИ

# По модели вертикального взаимодействия

Как Минстрой планирует изменить подходы к обеспечению качества строительства



Сергей ВЕРШИНИН

В Минстрое России обсудили проект Концепции совершенствования институтов государственного строительного надзора и строительного контроля. На совещании с представителями органов регионального госстройнадзора, прошедшем под председательством заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Сергея Музыченко, поднимались вопросы повышения эффективности строительного контроля, усиления его роли и ответственности при одновременном сохранении надлежащего уровня безопасности и качества возводимых объектов капитального строительства. Кроме того, в рабочей дискуссии была затронута тема выстраивания наиболее оптимальной модели взаимодействия надзорных органов, заказчика, осуществляющего стройконтроль, а также подрядчика, реализующего проект и проводящего производственный контроль.

«Мы не собираемся упразднить или ослаблять позиции и значимость ни органов

госстройнадзора, ни института стройконтроля, ни подрядчика, осуществляющего строительство, — подчеркнул в своем выступлении замглавы Минстроя России. — Наоборот, мы хотим прийти к четкому и наиболее целесообразному разделению зон ответственности, предметов деятельности и полномочий каждого из участников этой цепочки с исключением дублирования функций».

Как стало известно «Стройгазете», по итогам совещания было принято консолидированное решение, что необходимо ориентироваться на формирование линейной системы контроля за обеспечением безопасности зданий и сооружений. В рамках нее будет выстроена модель вертикального взаимодействия: органы госстройнадзора оценивают порядок проведения стройконтроля, заказчик контролирует производимые работы, а подрядчик осуществляет строительство и производственный контроль, соблюдая требования проектной документации и технических регламентов.

# Комфорт досрочно и сверх плана

Территории Карачаево-Черкесии приобрели новый облик

Сергей ВЕРШИНИН

В Карачаево-Черкесии завершилось благоустройство объектов, запланированных к реализации в 2022 году. Всего было благоустроено 63 территории — 13 общественных и 50 дворовых.

«В этом году республика даже перевыполнила план по благоустройству в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды», направленного на создание нового облика городов и обновление общественных пространств, — подчеркнула директор ФАУ «Проектная дирекция Минстроя России» Дина Сафиуллина. — Так, вместо 9 общественных территорий удалось благоустроить 13. На сегодняшний день работы по ним завершены. А еще жители двух городов региона вскоре получат новые парки, проекты которых победили во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях».

В частности, в этом году в центральном сквере Черкесска обновили уличное освещение, установили системы видеонаблюдения,

малые архитектурные формы (МАФ) и перголы, восстановили газон, отремонтировали мемориальный комплекс, посвященный местным революционерам. В другом сквере республиканской столицы — на проспекте Ленина — помимо света и МАФов обустроили тротуары и подготовили почву для дальнейшего озеленения. А в Адиль-Халском сельском поселении оборудовали спортивную площадку, уложили плиточное покрытие и бордюры.

Стоит отметить, что в прошлом году в Карачаево-Черкесии было благоустроено 62 территории — 11 общественных и 51 дворовая. Кроме того, с 2018-го по 2022 год от республики было подано четыре заявки на участие в конкурсе, две из которых стали победителями: проект благоустройства центрального парка в Усть-Джегуте и парка «Зеленый остров» в Карачаевске. На реализацию данных объектов из федерального бюджета было выделено 155 млн рублей.

### Кстати

■ Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды организован по поручению президента РФ и впервые был проведен в 2018 году. Его мероприятия проходят в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды». Проект сопровождает ФАУ «Проектная дирекция Минстроя России».

# Чистота «Парфеново»

Рекультивирован еще один подмосковный полигон

Алексей ЩЕГЛОВ

В рамках федерального проекта «Чистая страна» и государственной программы «Экология и окружающая среда Подмосковья» на днях были окончательно завершены работы по рекультивации полигона твердых коммунальных отходов (ТКО) «Парфеново», расположенного вблизи одноименного села Сергиево-Посадского городского округа. Данный полигон начал принимать отходы в далеком 1983 году, и объем его еще в прошлом десятилетии был исчерпан с превышением.

Как напомнил министр экологии и природопользования Московской области Тихон Фирсов, изначально складирование мусора на выделенной под полигон территории осуществлялось в отработанный песчаный карьер, без какой-либо инженерной подготовки и оценки возможности использования земель. Ввиду многочисленных нарушений эксплуатация полигона была прекращена решением суда в феврале 2015 года. После этого объект был вклю-

чен в федеральный проект «Чистая страна». Но лишь в 2019 году была разработана проектно-сметная документация по его рекультивации, после чего на следующий год начались соответствующие работы.

Окончание рекультивации этого полигона — знаменательное событие для округа и прилегающих к нему территорий, ведь «Парфеново» являлось одним из самых больших полигонов Подмосковья, его общая площадь составляет 16 гектаров, объемом накопленных отходов — свыше миллиона кубометров. В ходе реализации проекта по рекультивации подрядная организация компания СМУ-1 провела работы по формированию тела полигона, устройству защитного экрана и подпорной стены. Также были оборудованы системы сбора и утилизации свалочного газа, сбора и обезвреживания фильтрата. На последней стадии работ на тело полигона уложили плодородный слой почвы, высадили многолетние травы и благоустроили территорию.

Теперь, когда основные рекультивационные мероприятия завершены, в 2023 году администрация Сергиево-Посадского городского округа продолжит работы биологического этапа и эксплуатацию установленного оборудования. Решение о дальнейшем предназначении этой территории будет принято областными властями позднее.



МИНСТРОЙ  
РОССИИ  
ИНФОРМИРУЕТ

## О ВОССТАНОВЛЕНИИ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НА НОВЫХ ТЕРРИТОРИЯХ, ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ

ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНСТРОЯ РОССИИ

• в ЛНР восстановлено более

**90** школ и детских садов

• до конца 2022 года полностью подготовят еще порядка **90** общеобразовательных учреждений

• на сегодняшний день в ДНР восстановили свыше **100** общеобразовательных учреждений

• до конца года планируют ввести в эксплуатацию еще **115** школ

• отремонтированы **73** дошкольных образовательных учреждения

• дополнительно более **100** детских садов сдадут до конца 2022 года

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

## с.1 → Не жильем единым

Марат Хуснуллин напомнил, что стратегическая задача строительной отрасли — улучшать условия проживания не менее 5 млн семей ежегодно и обеспечивать ввод жилья не менее 120 млн кв. метров в год, начиная с 2029 года. Отрасль уверенно идет к этим рубежам. К началу ноября введено около 85 млн новых «квадратов», что на 16% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Есть все основания полагать, что до конца года этот показатель составит 93-95 млн кв. метров, и тогда будет достигнут самый большой объем ввода жилья со времен СССР. Вице-премьер также сообщил, что сейчас площадь строящихся квартир составляет более 100 млн «квадратов», а заложенный для нового строительства градостроительный потенциал — свыше 410 млн кв. метров — 9% к показателям прошлого года. В то же время он отметил снижение прироста ипотечного портфеля и количества полученных гражданами кредитов, что свидетельствует о необходимости выработки дополнительных решений для поддержки ипотечного кредитования. В этой связи, отвечая на вопросы журналистов о том, стоит ли ожидать поддержки девелоперского бизнеса, зампред кабинета сообщил, что правительство пока не собирается рассматривать меры поддержки застройщиков жилья. «Считаем, что сейчас надо в первую очередь поддерживать граждан», — заявил Марат Хуснуллин и отметил, что если за 10 месяцев 2021 года прирост ипотечного портфеля составил 1,7 трлн рублей, то за аналогичный период текущего — всего 1 трлн. Поэтому первоочередные меры будут направлены на поддержку ипотечных программ.

Другие основные направления работы по достижению показателей нацпроекта в сфере жилищного строительства — расселение аварийного жилья и реформирование ЖКХ. «По старой «аварийной программе» мы идем с опережением, и уже 12 регионов ее закончили досрочно. В то же время в правительство идет подготовка новой программы, утверждены новые подходы: для этой работы сегодня в бюджете на 2023 и 2024 годы заложено 45 млрд рублей, которые будут направлены на расселение «аварийки» общей площадью порядка 2 млн «квадратов», признанной непригодной для проживания с 1 января 2018 года по 1 января 2022 года», — сообщил Марат Хуснуллин. Подготавливается и комплексная программа модернизации коммунальной инфраструктуры в целях снижения аварийности и износа сетей и повышения качества услуг ЖКХ.

«Заложенные в бюджете деньги позволяют стимулировать программу развития. Мы должны выстроить нормальную систему, при которой у нас и сети будут восстанавливаться, и потери будут уменьшаться, и при этом мы не должны допустить глобального роста тарифов», — считает вице-премьер. Он также отметил большую роль в инфраструктурном развитии регионов программ «Инфраструктурное меню» и «Стимул». По его словам, самыми востребованными являются инфраструктурные бюджетные кредиты, которыми воспользовались уже 83 субъекта. Распределен 1 трлн рублей на более чем 950 объектов, на 123 из которых ведутся строительные работы, а на строительство 107 получены разрешения.

Однако, как выяснилось на заседании, не все проблемы коммунальной инфраструктуры можно решить за счет предусмотренных в федеральном бюджете средств. Особенно остро стоит вопрос о реконструкции правобережных очистных сооружений Астрахани, являющихся одними из крупнейших потенциальных объектов загрязнения Волги в ее нижнем течении. Как сообщил сенатор от Астраханской области Александр Башкин, за счет областного бюджета уже разработана проектно-сметная документация, цена вопроса — 2,3 млрд рублей. Эти деньги могли бы быть предоставлены Фондом содействия реформированию ЖКХ в рамках привлечения в «коммуналку» инфраструктурного бюджетного кредитования, но такой механизм для региона нельзя реализовать в связи с низкой доходной



# Болевые точки инфраструктуры

обеспеченностью кредита. Не удовлетворена и заявка губернатора области на выделение дополнительных лимитов из федерального бюджета на 2023-2024 годы. Как пояснил сенаторам Марат Хуснуллин, источников финансирования реконструкции астраханских очистных сооружений пока нет, потому что еще не принято решение о продлении существующих национальных проектов после 2024 года. Вот если федеральный проект «Оздоровление Волги» будет продлен, тогда появится дополнительный лимит на 2025 год. Поэтому, по мнению вице-преьера, пока что решением вопроса может быть только прямое поручение президента или премьер-министра страны Минфину РФ. В свою очередь, председатель СФ РФ Валентина Матвиенко заявила, что такие поручения уже были даны и найти в бюджете необходимую сумму — не проблема. «А вот если не заняться очистными сооружениями сегодня, то будет очень большая проблема и в Волге, и в Каспийском море», — считает глава верхней палаты российского парламента.

## Эх, дороги!

По словам Марата Хуснулина, рекордными темпами ремонтируются дороги. «Все планы, которые мы наметили в 2020-м, 2021-м и в 2022-м, у нас реализуются. По итогам девяти месяцев этого года мы идем на 5% выше аналогичного периода прошлого года», — сообщил он, подчеркнув, что ремонт дорог выполняется по пятилетнему плану, утвержденному в увязке со всеми региональными программами, дорожными фондами и внебюджетными источниками, его суммарный объем составляет около 13 трлн рублей. С опережением намеченных сроков осуществляется и новое дорожное строительство: «Могу уверенно сказать, что в этом году мы на год раньше срока запустим первые 105 км трассы Москва — Казань, 49 из которых уже запустили. В 2023 году мы планируем дойти до Казани, в 2024-м — продолжим ее до Екатеринбург и Тюмени и дальше будем идти по этой трассе и построим коридор от Владивостока до Санкт-Петербурга с выходами на Китай, Монголию и Казахстан», — заверил сенатор докладчик.

Валентина Матвиенко высоко оценила работу по строительству федеральных трасс, важных для экономики страны. По ее словам, не может не радовать сделанный правительством акцент на опорной сети, на строительстве дорожных объектов, поскольку на все денег не хватает. В то же время председатель СФ РФ призвала больше внимания уделять региональным дорогам и в этой связи поставила в пример Республику Коми, где с дорогами, по ее словам, беда. «Надо все-таки для людей комфорт создавать. Нельзя допустить, чтобы в XXI веке не могли проехать школьный автобус или скорая помощь. Нельзя недооценивать важность развития дорог в регионах — и сельских, и межпоселковых, и других», — завершила свое выступление Валентина Матвиенко.

## Мы строили, строили...

Весьма содержательной получилась дискуссия о причинах затянувшегося строительства многих объектов социальной инфраструктуры. Вопрос этот подняла Дина Оюн — представитель Республики Тыва, где уже 10 лет возводится спортивно-культурный центр. Как ответил сенатору Марат Хуснуллин, произошло это из-за непрофессионализма заказчика, «посадившего» спорткомплекс в место, где нет канализационного коллектора. Вице-премьер привел еще более вопиющий пример непрофессионального решения — о строительстве в Магадане медицинского объекта стоимостью 1,3 трлн рублей, тогда как для подведения сетей к нему необходимо затратить еще 2 трлн. Именно такие непродуманные решения и стали главной причиной «незавершенки», для завершения которой необходимо 3-4 трлн рублей, что намного превышает возможности Федеральной адресной инвестиционной программы. Выход из создавшейся ситуации, по мнению докладчика, один — учить заказчиков, среди которых самый проблемный — Минкульт РФ.

Валентина Матвиенко полностью поддержала позицию вице-преьера в той части, что надо заканчивать с незавершенными объектами, в которые вкладывают огром-



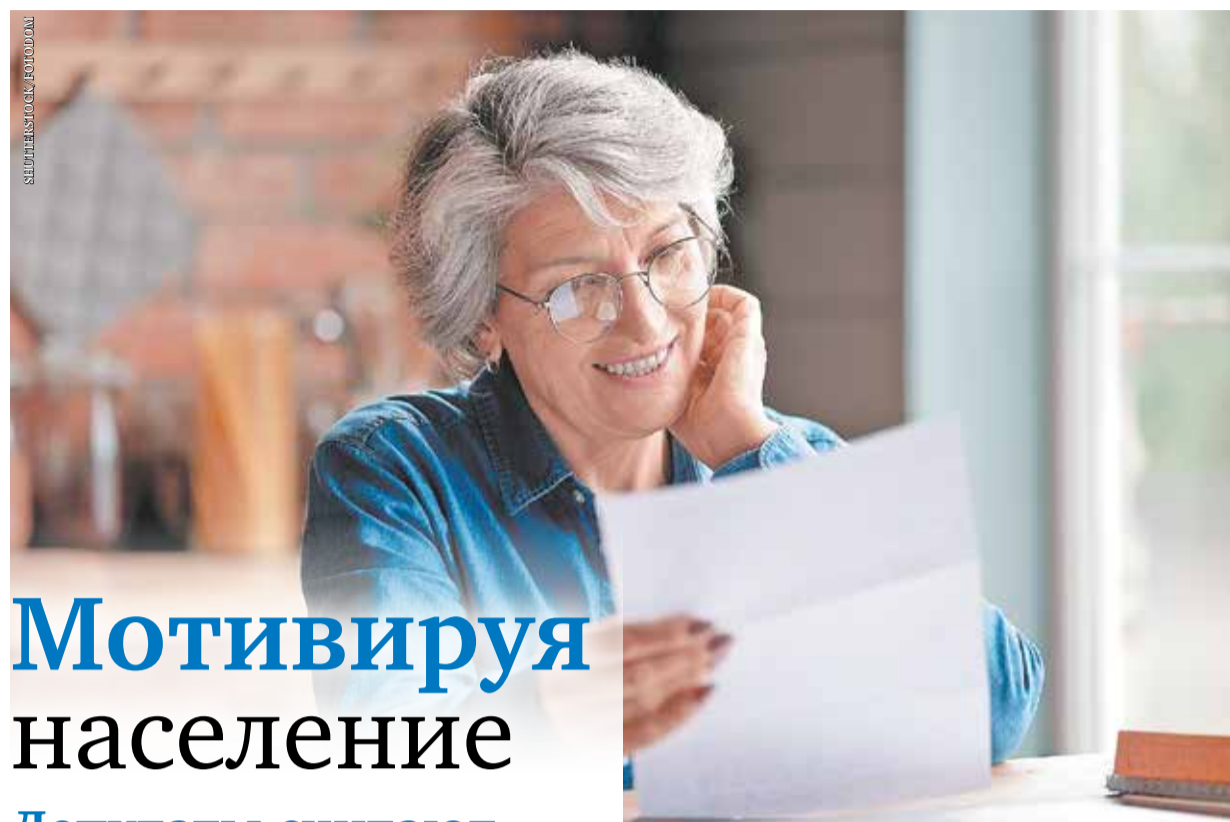
**Валентина МАТВИЕНКО, председатель СФ РФ:**

«Утверждали, что после введения санкций через месяц, через два Россия рухнет, экономика рухнет, жизнь остановится. Как мы видим, жизнь продолжается очень активно и набирает темпы. Наши люди очень талантливы и умеют адаптироваться. Да, нелегко, непросто, но умеют адаптироваться к новым реалиям, и строительный комплекс здесь показывает пример»

ные деньги, а потом их бросают — за это надо привлекать к строгой ответственности и тех, кто принимал решение о строительстве, и тех, кто бросил такие объекты. В то же время она напомнила, что главная задача Минкульта не строить, а заниматься культурой, поэтому все недостроенные объекты культуры надо, по ее мнению, перевести в Минстрой России. То же самое относится и к другим непрофильным министерствам и ведомствам. «У нас должен быть единый заказчик в лице профессионального министерства, специализирующегося на этом, и все федеральные деньги должны идти через единого заказчика. Иначе никогда порядка не наведем. Решения такие приняты. Надо все объекты подбирать, заходить туда и достраивать. И строить новые, быстро возводимые объекты, по новым технологиям, не такие дорогие, по типовым проектам», — подвела итог дискуссии председатель СФ РФ.

Отдельно Валентина Матвиенко обратила внимание Марата Хуснулина на незавершенные объекты в Крыму и Севастополе, судьба которых не решается уже на протяжении восьми лет. Строительство многих из них в свое время было начато незаконно, но за эти годы пора бы уже определиться: или их достраивать, или сносить. Ведь расположенные в красивейших местах санатории и другие объекты социальной инфраструктуры могут просто рухнуть.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ



## Мотивируя население

Депутаты считают, что долги за ЖКУ — не повод отменять льготы

Ольга ДЕСЯТОВА

Действующим законодательством предусмотрены меры поддержки отдельных категорий граждан в виде предоставления субсидий и компенсаций для оплаты жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ). Однако четыре года назад был принят закон, отменяющий государственные льготы для должников по «коммуналке». По мнению депутатов Госдумы РФ, такое решение нельзя назвать справедливым по отношению к гражданам и правильным для поставщиков ЖКУ.

### Отказать нельзя

Сегодня право на получение субсидии имеют россияне, являющиеся пользователями жилых помещений в государственном жилищном фонде, собственниками жилых помещений или их нанимателями по договору найма, членами жилищных или жилищно-строительных кооперативов. Компенсация по оплате ЖКУ предоставляется гражданам при наличии у них соответствующего льготного статуса — пенсионерам, ветеранам, инвалидам, малоимущим и др.

После принятия федерального закона №442-ФЗ от 28 ноября 2018 года льготная категория граждан, нуждающихся в мерах социальной поддержки, была лишена права на ее получение в императивном порядке — если у человека имеется задолженность по «коммуналке», он не имеет права получить льготу. Из многих обращений граждан в адрес депутатов следует, что даже задолженность в размере 800 или 1000 рублей становится причиной потери господдержки.

Важно отметить, что основание для получения льготы и причина ее лишения в данном случае абсолютно несопоставимы. Ветеран не лишился статуса ветерана, а малоимущий гражданин не стал зарабатывать больше. Наоборот, если гражданин оказался в сложной жизненной ситуации и не имеет иного дохода помимо предоставленных ранее льгот, частичное или полное лишение таких льгот только усугубляет его финансовое положение.

Верховный суд РФ придерживается такой же позиции: в своем разъяснении судьи подчеркивают, что право определенных категорий граждан на получение мер соцпомощи в форме компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг установлено федеральными законами, и само по себе наличие задолженности по оплате жилого помещения и ЖКУ не может служить безусловным основанием для отказа в их предоставлении.

В результате при лишении гражданина права на получение льготы уже выделенные средства остаются в соответствующем бюджете, у гражданина продолжает накапливаться задолженность, а у поставщика ЖКУ — формироваться убыток.

Так, по данным Росстата, по итогам 2021 года долги населения перед коммунальными и ресурсоснабжающими организациями выросли с 741 до 767 млрд рублей. При этом сумма начисленных субсидий гражданам на оплату жилого помещения и ЖКУ в 2020 году составила 75,3 млрд

рублей (3,23 млн семей), в 2021-м — 73,7 млрд (3,62 млн). Объем средств, предусмотренных на «коммунальные компенсации», в 2020 году составил 305 млрд рублей (33,5 млн человек), в 2021 году — 308 млрд (32,9 млн).

### Социально значимый

В целях формирования сбалансированного правового механизма, учитывающего интересы граждан, «ресурсников» и управляющих компаний (УК), депутаты Госдумы предлагают, в первую очередь, обязать поставщиков коммунальных услуг и УК заключать с гражданами, имеющими задолженность, соглашение о погашении «просрочки» (сейчас досудебный порядок — это право организации). Только в случае отказа гражданина от заключения такого соглашения в течение шести месяцев организация, перед которой сформировалась задолженность, вправе обратиться в суд.

В случае, если гражданин заключил соглашение, но нарушает его условия, право на получение льготы не должно теряться: можно изменить форму ее предоставления, когда денежные средства из бюджетной системы РФ напрямую перечисляются организации, перед которой сформировалась задолженность.

Для упрощения взаимодействия между поставщиками ЖКУ и гражданами предлагается отражать информацию о наличии или отсутствии задолженности, а также об исполнении соглашений о погашении задолженности в Государственной информационной системе (ГИС) ЖКХ.

Авторы такой законодательной инициативы уверены, что предлагаемый механизм является социально ориентированным. Заключение соглашения о добровольной оплате задолженности по инициативе коммунальных предприятий будет способствовать положительной мотивации населения надлежащим образом исполнять обязательства по договору управления, а также позволит учитывать материальное положение собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах (МКД) при установлении порядка и сроков погашения задолженности.

Как стало известно «Стройгазете», соответствующий законопроект уже подготовлен депутатами, направлен на отзыв в правительство РФ и в скором времени будет внесен на рассмотрение в Госдуму.



Олег МАЛАХОВ, советник президента Ассоциации «Новое качество»:

«Действующие процедуры ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, отличающиеся сложностью применения и высокими административными рисками для организаций ЖКХ, не способствуют мотивации потребителей надлежащим образом исполнять обязанности по своевременному и полному внесению платы за ЖКУ. Регулирование вопросов получения социально незащищенными слоями населения субсидий вне зависимости от факта наличия задолженности приобретает особую значимость в текущих условиях. Предлагаемый подход законодателя позволяет защитить финансовые интересы собственников и нанимателей помещений в МКД, а также управляющих и ресурсоснабжающих организаций»

## НОВОЕ В ОТРАСЛЕВОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Специально для «Стройгазеты» юристы компании «Гарант» подготовили мониторинг ключевых федеральных законодательных актов и нормативных документов, принятых в октябре 2022 года и затрагивающих вопросы строительства, градостроительства и архитектуры.

1) 20 октября подписан закон №409-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» и отдельные законодательные акты РФ».

Документом установлено, что деньги, включенные в состав ипотечного покрытия облигаций, эмитентом которых является ипотечный агент, должны находиться на открытом эмитентом залоговом счете, банковские реквизиты которого указаны в решении о выпуске данных облигаций. При этом такие денежные средства входят в состав ипотечного покрытия в полном объеме. Зачисление иных денег на указанный залоговый счет не допускается.

В законе уточнены правила зачисления и списания денег, полученных от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, и заложенных прав по залоговому счету, а также исключена возможность оспаривания сделок по списанию кредитной организацией денег с залогового счета, на котором учитываются деньги, составляющие ипотечное покрытие облигаций, при ее банкротстве.

2) 13 октября вступило в силу постановление правительства РФ №1816 «Об установлении случаев принятия правительством РФ решений о проведении строительного контроля федеральными органами исполнительной власти или подведомственными им государственными (бюджетными или автономными) учреждениями, указанными в части 2.1 статьи 53 Градостроительного кодекса (ГрК) РФ».

Стройконтроль по объектам капитального строительства, мероприятиям (укрупненным инвестиционным проектам) региональной и (или) муниципальной собственности, включенным в Федеральную адресную инвестиционную программу (ФАИП), по решению кабинета будет осуществлять Федеральный центр строительного контроля (ФЦСК). С 2023 года аналогичная норма предусматривается для объектов федеральной программы «Строительство». В обоих случаях к исключениям относятся объекты гособоронзаказа, Минтранса РФ, Ространснадзора, Росавтодора, Росжелдора, Единого заказчика в сфере строительства.

3) 12 октября постановлением правительства РФ №1809 внесены изменения в особенности корректировки проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, получивших положительное заключение органов госэкспертизы, в том числе в связи с заменой импортных строительных ресурсов на российские аналоги.

Документом установлено, что соответствующая госэкспертиза при реконструкции и капитальном ремонте объектов транспортной инфраструктуры федерального значения проводится теперь с целью определения достоверности сметной стоимости строительства с выдачей соответствующего заключения. Срок проведения экспертизы не должен превышать 10 рабочих дней. При этом работы можно начинать до получения положительного заключения.

4) 8 октября кабмин внес изменения в некоторые правовые акты по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования россиян (постановление правительства РФ №1791).

В частности, принято решение продлить программу «Семейная ипотека», благодаря которой семьи с детьми могут получить льготный кредит на покупку жилья, строительство частного дома или приобретение земельного участка.

Действие программы будет распространяться на семьи, где ребенок родился с 1 января 2018-го по 31 декабря 2023 года. Ранее этот период заканчивался 31 декабря 2022-го. Срок заключения кредитного договора продлен до 1 июля 2024 года.

Мониторинг подготовлен юристами компании «Гарант». С полными текстами документов можно ознакомиться в системе ГАРАНТ.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ



**Андрей КОПЫТИН,**  
директор ФАУ ФЦС:

«При подготовке изменений в СП 339.1325800.2017 будут учтены результаты исследований прочности и деформативности каменных конструкций — кладки из блоков, камней и конструкций из ячеистых бетонов, армированных композитными материалами»



**Сергей МУЗЫЧЕНКО,**  
заместитель главы Минстроя России:

«Обновление действующей редакции СП 311.1325800.2017 расширит возможности выбора оптимальных технических решений при проектировании и использовании строительных конструкций за счет более широкого применения высокопрочных бетонов»

# Применять по правилам

## Минстрой России обновит ряд нормативных документов

Сергей ВЕРШИНИН

Как рассказали «Стройгазете» в пресс-службе Министерства строительства и ЖКХ РФ, сейчас в ведомстве работают над актуализацией сразу нескольких сводов правил (СП). В частности, в Минстрое России пересматривают требования к проектированию бетонных и железобетонных конструкций заводского изготовления, дополняют методики расчета бетонных и железобетонных конструкций, оптимизируют дорожные нормативы для промышленного транспорта. Предполагается, что обновленные документы вступят в силу в 2023 году.

### От бетона...

Уже известно, что разделы откорректированного СП 339.1325800.2017 «Конструкции из ячеистых бетонов. Правила проектирования» будут дополнены требованиями по огнестойкости таких конструктивных элементов, как стены, перекрытия, защитные облицовки из ячеистых бетонов в части регламентации их минимальной толщины, а также значениями расчетных теплофизических характеристик как для ячеистого бетона, так и для ячеистого фибробетона, указаниями по определению временного сопротивления кладки в зависи-

мости от ее вида и категории. Предложенное Минстроем Изменение №1 к СП обеспечит уточнение прочностных, деформационных и теплоизоляционных характеристик ячеистых бетонов.

Преимущество ячеистого бетона — в успешной комбинации теплоизоляционных и прочностных характеристик, благодаря чему он широко применяется при строительстве различных зданий и сооружений, промышленных объектов и жилых домов. В обновленном СП будет конкретизирован вид композитной неметаллической арматуры и фибры для применения в конструкциях из автоклавного ячеистого бетона с уточнением характеристик композитной полимерной арматуры.

«Включение в документ требований к современным материалам и технологиям позволит расширить область применения свода правил. Кроме того, совершенствование методов расчета кладки из ячеистобетонных блоков при различных силовых воздействиях обеспечит повышение качества проектирования, в том числе ограждающих и несущих строительных конструкций», — пояснил заместитель главы Минстроя России Сергей Музыченко.

Все это, по словам директора ФАУ ФЦС Андрея Копытина, упростит внедрение авто-

матизированных и роботизированных технологий изготовления ограждающих и несущих конструкций, позволит существенно сократить сроки и стоимость их изготовления и будет способствовать снижению материалоемкости за счет применения современных методов расчета и проектирования.

Одновременно Минстрой России ведет актуализацию СП 311.1325800.2017 «Бетонные и железобетонные конструкции из высокопрочных бетонов. Правила проектирования», который устанавливает требования к проектированию сборных и монолитных бетонных и железобетонных конструкций. Как отмечает Сергей Музыченко, новые методики расчета прочности наклонных сечений конструкций и учета неупругих свойств сталефибробетона были подготовлены на основе результатов научно-исследовательских работ, выполненных за последние три года.

«В доработанный документ будут внесены новые требования по нормированию прочностных и деформационных характеристик высокопрочных бетонов, уточнена область использования мелкозернистых бетонов, актуализирована таблица значений коэффициентов учета условий работы высокопрочного бетона, — добавляет Андрей Копытин. — Использование уточненных методов расчета

позволит снизить расход применяемых материалов и обеспечит в ряде случаев увеличение срока службы объектов строительства».

### ... до дорог

Также министерством представлены изменения в СП 37.13330.2012 «Промышленный транспорт» (СП 37), регламентирующий основные правила проектирования и реконструкции сооружений и устройств промышленного транспорта. В новый текст документа, к примеру, включены компенсирующие мероприятия, разработанные в составе специальных технических условий, что позволит снизить стоимость проектирования объектов. Кроме того, изъяты избыточные требования к расстоянию между остановочными площадками на однополосных дорогах и обязательному применению переходных кривых при проектировании сопряжений автомобильных дорог.

«Нами подготовлены уточнения требований к материалам, используемым при строительстве дорог для промышленного транспорта, а также требования к назначению категорий промышленных автомобильных дорог в зависимости от грузооборота. Также введены рекомендации по проведению измерений продольной ровности при помощи высокоскоростных установок, в том числе с применением показателей международного индекса шероховатости. Такой подход позволит сократить затраты за счет оптимизации требований к планово-высотным решениям объектов», — считает Сергей Музыченко.



# На защите интересов

Судьи приняли сторону собственников недвижимости, попавших в зону КРТ

Сергей ВЕРШИНИН

Как рассказал «Стройгазете» руководитель юридического агентства «Кучембаев и партнеры» Алмаз Кучембаев, Верховный суд (ВС) РФ предложил инвесторам механизм оспаривания включения их имущества в границы комплексного развития территории (КРТ). В частности, по иску АО «ЭЛМА» о признании недействительным распоряжения Департамента инвестиционной и промышленной политики (ДИПП) Москвы о КРТ промышленной зоны №44 «Братцево» ВС РФ в своем определении №305-ЭС22-13892 отметил, что истец может обратиться в уполномоченный орган с заявлением об отмене этого распоряжения из-за изменения обстоятельств, послуживших основанием для принятия столич-

ными властями этого документа. Это первая позиция ВС РФ по вопросу о КРТ.

Напомним, в начале 2017 года вступил в силу закон «О КРТ», который позволяет изымать участки у владельцев промзон, если те не развивают их. К примеру, ранее Москва могла включать участок в КРТ, если 50% его территории занимают самовольные постройки, аварийные объекты, земля используется не по назначению или включена в адресную инвестиционную программу города (теперь в документах процент не указывается). Само оспариваемое распоряжение ДИПП о комплексном развитии 4,5 гектара части промзоны №44 «Братцево» было принято в ноябре 2020 года. В границы этой зоны попал и участок, на котором расположено пять объектов недвижимости «ЭЛМА», три из которых были самовольно реконструированы, что и стало основанием для включения этого имущества в зону КРТ. Компания пыталась оспорить это решение в прошлом году через столичный арбитражный суд, но получила отказ. В то же время в ходе судебных разбирательств по другому делу «ЭЛМА» узаконила эти постройки, и ВС РФ указал, что раз основания для принятия это-

го постановления изменились, то истец может обратиться в ДИПП для оспаривания распоряжения.

Как пояснил «СГ» юрист, таким образом ВС РФ дал собственникам еще один способ защиты недвижимости, попавшей в зону КРТ. До этого исключить свои объекты из зоны КРТ можно было лишь путем внесения изменений в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), но пока на практике Москвы таких случаев не было.

«Судья Грачева Л.В. сделала вывод, что с учетом узаконения самостроя есть возможность требовать отмены оспариваемого распоряжения о КРТ, — отметил Алмаз Кучембаев. — Дело в том, что основанием для принятия решения о комплексном развитии территории является наличие на ней постройки с одним из предусмотренных частью 4 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ признаков (это не соответствующие градостроительному регламенту, самовольные, аварийные или подлежащие сносу по адресным программам постройки). При желании такой способ защиты, как последующее исключение оснований для КРТ, можно применить не только в случаях с самовольными постройками».

Алексей ЩЕГЛОВ

# Уйти от дискриминации

## Изменения правил капремонта не должны ущемлять права жильцов домов со спецсчетами

В последнее время профильными экспертами было разработано и предложено к рассмотрению ответственными органами власти немало мер, призванных усовершенствовать систему капитального ремонта за счет средств, накопленных на специальных счетах проживающими в многоквартирных домах (МКД). В частности, предлагается обязать собственников жилья при выборе спецсчета для взносов на капремонт выбирать также и организацию, которая будет взыскивать с них соответствующие долги, повысить порог перехода со спецсчета в так называемый «общий котел» при недостаточной собираемости — с 50 до 75%. Эта новелла в случае ее принятия подразумевает, что при превышении объема задолженностей по взносам выше 25% (а не 50%, как сегодня) МКД будет передаваться в управление региональному оператору. Выдвинуты были и другие предложения, авторы которых искренне рассчитывают, что их принятие поможет жителям домов со спецсчетами четче платить взносы и в целом избавит эту часть системы капремонта от наиболее вопиющих недочетов и сделает ее более эффективной.

О том, так ли это и что надо предпринять, чтобы реформирование системы спецсчетов оказало на нее не

косметическое, а реальное позитивное воздействие, «Стройгазете» рассказала директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Ирина ГЕНЦІЕР:

«Проблему задолженностей по взносам на капремонт решать надо. Но сейчас нет реальных механизмов их взыскания с должников, поэтому сомнительно, что предлагаемые инициативы с выбором организации по взысканию долгов и некоторые другие приведут к позитивным изменениям. Хорошо, давайте передадим дома с задолженностью на спецсчетах в управление регоператорам. Но известно, что не все дома, которые сегодня ими управляются, имеют низкую задолженность. И что тогда делать? Опять переводить такие дома на спецсчета? То есть симметричности в отношении регулирования разных способов формирования фондов капремонта нет.

Есть и еще один момент, подробно обсуждавшийся на заседании рабочей группы Комиссии по ЖКХ Общественного совета при Минстрое России, эксперты которой занима-



ются данной проблематикой. Дело в том, что все эти меры фактически направлены против специальных счетов, так как ужесточают механизмы их регулирования для собственников. К ним примыкает и предложение лишить управляющие компании (УК) права быть владельцами спецсчетов. Но его реализация приведет к серьезной перестройке всей системы капремонта. Напомним, что сегодня УК владеют примерно третью всех спецсчетов. И если их лишат данного права, то жителям таких МКД некуда будет податься, кроме как к регоператору, то есть они должны будут или уйти в «общий котел», или поменять владельца спецсчета на регоператора. И тогда у регоператора вообще сконцентрируется все: и «общий котел», и спецсчета. Подобное развитие системы капвзносов, если оно произойдет, тоже вызывает большие вопросы.

И в целом, если люди увидят, что выходит новый закон, который содержит очередные нападки на спецсчета и ужесточения для этого способа капремонта, то ни к чему хорошему это не приведет и никакие реальные проблемы не решит. Тогда как самая реальная проблема состоит в том, что люди в домах со спецсчетом для того, чтобы начать делать капремонт даже в тех ситуациях, ког-

да согласно региональной программе для этого наступает необходимый срок, должны принять решение об этом на общем собрании двумя третями голосов от общего числа собственников помещений в МКД. И это самый настоящий непреодолимый барьер, так как люди хотят провести капремонт, который они обязаны сделать, но часто не набирают необходимое количество голосов для одобрения такого решения и не могут его реализовать. И когда из-за этого ремонт не делается, то дом переводится в «общий котел», что явно несправедливо. Поэтому прежде, чем говорить о необходимости перевести МКД с долгами по спецсчетам в другой режим, давайте для начала хоть что-то сделаем для таких домов. Например, снизим до 50% барьер количества необходимых для принятия решений голосов.

К слову, в случае, если ремонт в МКД со спецсчетом по срокам будет точно совпадать со сроками региональной программы для этого дома, то зачем вообще для принятия такого решения даже 50% голосов? А вот если есть намерения провести ремонт раньше или реализовать в доме еще какие-то дополнительные работы, то пусть будет норма о том, что необходимо и более 50% имеющихся голосов для такого варианта. Но пока все такие мо-

менты не принимаются в расчет. И приходится констатировать, что на эти реальные проблемы законодатели закрыли глаза.

Между тем, с домами, которые находятся в «общем котле», дело обстоит просто. Для таких МКД тоже действует норма о том, что для принятия решения необходимо собрать две трети голосов собственников. Но если собственники его все-таки не приняли, то это не страшно, и его за них примет орган местного самоуправления. То есть опять же хочется спросить о том, где справедливость?

Поэтому можно заключить, что пока что те или иные предложения, направленные на совершенствование ремонтов в домах со спецсчетами, затрагивают лишь верхушку айсберга, но не способны решить реальные, глубинные проблемы в этой сфере.

Хочется также отметить, что сегодня одно из существенных препятствий, затрудняющих управление МКД со спецсчетами, состоит в том, что когда на таком счете не хватает накоплений для финансирования капремонта, то его сделать нельзя. При этом занять деньги или взять кредит на цели ремонта в таком объекте сегодня практически невозможно. Между тем, жители, чьи дома ремонтируются из «общего котла» (и при этом недостаточно перечисляют в него средства), вообще не интересуются тем, что у них накоплений не хватает — ведь регоператор все равно возьмет деньги из «общего котла», перечисленные в него более ответственными собственниками других домов, и сделает ремонт в МКД, жители которого не торопятся перечислять взносы.

То есть какой аспект ни возьми, по отношению к домам со спецсчетами имеет место дискриминационное и предвзятое отношение. И складывается впечатление, что очень многим хочется, чтобы системы спецсчетов вообще не было. А ведь ее наличие соответствует общей идее, заключающейся в том, что люди, владеющие частной собственностью в виде недвижимого имущества, должны за нее самостоятельно отвечать. Ответственность за нее не должна являться общегосударственной задачей, и когда кто-то все-таки за нее берется и хочет поголовно все дома передать в ведение государственного регоператора — это значит, что дело обстоит совсем плохо».



# Сделать пригодным

## Якутия избавляется от аварийного жилья

Алексей ЩЕГЛОВ

В Республике Саха (Якутия) в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» продолжается реализация мероприятий программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года. Спецификой этого обширного региона является то, что объемы непригодного для жизни жилья в нем — наибольшие по площади в стране. При этом к новостройкам в связи с северными климатическими особенностями пред-

являются повышенные требования в части уровня энергоэффективности и других параметров, что удорожает их строительство. Тем не менее, в республике набраны неплохие темпы реализации программы: всего в регионе с 2019 года из «аварийки» общей площадью свыше 374,7 тыс. кв. метров переселены 20 405 человек, при этом 367 тыс. «кв. метров» расселены (улучшены жилищные условия 19 993 человек) с помощью средств Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Сейчас в республике ведется масштабное строительство нового жилья для участ-

ников программы переселения на территории 32 муниципальных образований, всего возводится 129 многоквартирных домов (МКД). В эти новостройки из аварийных и ветхих зданий общей площадью 183,91 тыс. кв. метров должны переехать 10 738 человек. Почти половину домов (53 дома в 17 муниципальных образованиях) планируется ввести в эксплуатацию до конца 2022 года, новоселье в них отпразднуют 5 232 человека.

Важно, что активное строительство ведется и в самых северных районах респуб-

лики, входящих в Арктическую зону. Так, только в период с 2020-го по 2022 год на территории Анабарского национального (Долгано-Эвенкийского), Верхнеколымского, Верхоянского, Жиганского, Оленекского муниципальных районов было построено 15 МКД, в которые переехали 777 человек. А сейчас в 10 арктических районах Якутии ведется строительство 18 жилых объектов. И, конечно, самые большие объемы работ приходятся на региональную столицу: уже до конца года в Якутске достроят и заселят 9 МКД на 2 016 человек.

### Кстати

■ В целом в Республике Саха (Якутия) в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» необходимо расселить 1,16 млн аварийных и ветхих «квадратов» и обеспечить новыми квартирами 62 122 человека. Недавно правительство РФ выпустило постановление, в соответствии с которым регионы получают из резервного фонда кабмина дополнительные средства, что поможет им компенсировать рост затрат на эти цели. Для Якутии объем данной субсидии составляет 8,1 млрд рублей.

ЖКХ

# Органику превратят в техногрунт

## Компостирование пищевых отходов уменьшит нагрузку на полигоны

Алексей ЩЕГЛОВ

Правительство РФ подготовило постановление №1889, которым вносятся изменения в «Основы ценообразования при обращении с твердыми коммунальными отходами (ТКО) и правила регулирования тарифов в этой сфере». В соответствии с поправками отныне расходы на компостирование пищевых отходов из мусорных баков и производство технического грунта следует учитывать в тарифе региональных операторов. Это нововведение уже поддержали в публично-правовой компании «Российский экологический оператор» (РЭО), выразив уверенность, что теперь у бизнеса появится больше стимулов перерабатывать ТКО, а их вывоз на мусорные полигоны уменьшится.

Как отметил заместитель генерального директора РЭО по правовым вопросам и аналитическому сопровождению работы с федеральной схемой Алексей Макрушин, размещение органики на полигоне отрицательно отражается на экологии, создает запахи, а также привлекает птиц, являющихся угрозой воздушному движению. И чем больше объемы мусора, тем больших финансов требует рекультивация полигонов, тогда как компостирование отходов позволяет снизить выбросы свалочных газов в атмосферу и уменьшить стоки фильтратов со свалок.

Пищевые и прочие органические отходы в среднем составляют от 20 до 35% от всего объема ТКО. По оценкам РЭО, чтобы в полном объеме реализовать нормы поста-



**Денис БУЦАЕВ,**  
генеральный директор  
РЭО:

«Одной из целей является снижение до 2030 года объема отходов, направляемых на полигоны, в два раза. Без строительства объектов по компостированию утилизировать необходимые 50% отходов невозможно. Для достижения таких показателей, по нашим оценкам, необходимо дополнительно создать такие объекты мощностью 12,3 млн тонн»

новления правительства, для компостирования органических отходов в масштабах России необходимо организовать не менее 200 площадок, чье полноценное функционирование в идеале примерно на четверть замедлит процесс заполнения действующих полигонов и снизит нагрузку на дорожную сеть от движения мусоровозов. Дополнительные выгоды сулит и использование результатов компостирования: некоторую часть компоста при последующей дообработке можно будет использовать в качестве удобрения, как топливо для объектов промышленности и энергетики и т. п. Подобный подход позволит также использовать для пересыпки свалок меньше песка, так как компаниям будет выгоднее его заме-

стить изготовленным на месте техногрунтом из высушенных и измельченных органических отходов.

Словом, на первый взгляд, просматриваются только плюсы. Новый порядок обращения с органическими отходами уже поддержали в Федеральной антимонопольной службе (ФАС) России. В сообщении ведомства говорится, что в документе кабинета содержится принцип «тариф в обмен на инвестиции», подразумевающий, что расценки на вывоз мусора не повышаются, а вместо этого происходит внутреннее перераспределение в структуре затрат при обращении с ним.

«Помимо экономического предусмотрен экологический стимул — чем больше компания будет перерабатывать органических отходов, тем меньше будут объемы направления мусора на полигоны. При этом организация экономит на закупке техногрунта у третьих лиц, так как она его производит самостоятельно. Полученную экономию она может направить на создание современных комплексов по переработке отходов», — отмечают в ФАС. Антимонопольщики также

напомнили компаниям о необходимости представить в регулирующие органы расчеты с обоснованием затрат на приобретение и производство технического грунта для их включения в тариф.

Как считают в РЭО, новые правила не спровоцируют рост тарифов и затрат населения на оплату услуги по вывозу мусора, так как производство техногрунта будет финансироваться за счет экономии от снижения захоронения отходов. И, как указывает Алексей Макрушин, дополнительной гарантией является то, что проект постановления содержит прямые нормы, исключающие рост расходов на захоронение ТКО.

Верность подобных утверждений еще предстоит проверить на практике. Но отметим, что экологические эксперты опасаются, что минимизация ущерба от накопления пищевых отходов обернется ростом негативного воздействия на экологию других факторов. В частности, использование на полигонах вместо песка измельченных компостируемых отходов повышает риски возгораний.

## Без шума и вибраций

### Новая модель серпуховского лифта повысит комфорт проживания в МКД

Алексей ЩЕГЛОВ

На днях на Серпуховском лифтостроительном заводе (СЛЗ) были собраны первые опытные образцы новых лифтов. Пассажирская модель получила наименование «СЛЗ Стандарт», ее предполагается активно применять для замены устаревшего подъемного парка в рамках реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (МКД). Серийное производство новинки начнется уже в декабре.

Как сообщил представитель предприятия Владимир Самойлов, модель «СЛЗ Стандарт» — это лифт с верхним машинным помещением, сочетающий в себе технологичность и ценовую доступность. Его кабина выполнена из стали, а окраска купе может быть произведена в любой цвет в соответствии с пожеланиями заказчиков.

Сам СЛЗ, спроектированный с учетом опыта мирового машиностроения, сегодня является, пожалуй, наиболее высокотехнологичным предприятием среди российских заводов. Благодаря оснащению оборудованием ведущих международных производителей на нем добились высокого уровня роботизации технологических процессов. При этом на СЛЗ функционирует единственный в России современный испытательный центр с экспериментальной башней на 9 ячеек, высотой подъема 90 метров, грузоподъемностью до 10 тонн и скоростью до 8 м/с. «Тестовый полигон» завода является уникальным сооружением для страны, позволяя испытывать, сертифицировать и стандартизировать любые лифты. Именно этот задел и был эффективно задействован при разработке модели «СЛЗ Стандарт», выгодно отличающейся от предшествующего поколения подъемных устройств.



«Благодаря технологичной сборке кабины быстро монтируются», — отметил Владимир Самойлов. — Лифты устанавливаются на базе редукторной или безредукторной лебедки с частотным преобразователем. Последняя конструкция является компактной, экологичной, обладает высоким коэффициентом полезного действия, при работе практически бесшумна и не создает вибрации».

Особую заинтересованность в закупках новинки уже выразили подмосковные власти. По словам министра ЖКХ Московской области Антона Велиховского, совокупный региональный парк насчитывает сейчас более 54 тыс. лифтов, при этом с 2014 года заменено уже более 12,4 тыс. лифтов (в первую очередь — со сроком эксплуатации 25 лет). «Обновление парка будет продолжено, акцент в ходе этой работы будет сделан на современные модели лифтов», — заверил чиновник.

Особую заинтересованность в закупках новинки уже выразили подмосковные власти. По словам министра ЖКХ Московской области Антона Велиховского, совокупный региональный парк насчитывает сейчас более 54 тыс. лифтов, при этом с 2014 года заменено уже более 12,4 тыс. лифтов (в первую очередь — со сроком эксплуатации 25 лет). «Обновление парка будет продолжено, акцент в ходе этой работы будет сделан на современные модели лифтов», — заверил чиновник.

«Обновление парка будет продолжено, акцент в ходе этой работы будет сделан на современные модели лифтов», — заверил чиновник.

## Надежный привод

### Лифты в России оснащают отечественными лебедками

Алексей ЩЕГЛОВ

На производственных мощностях Научно-технического центра (НТЦ) «Приводная техника» начат серийный выпуск безредукторных лифтовых лебедок. Возможности предприятия позволяют уже сейчас выпускать до тысячи единиц продукции ежегодно.

По словам руководителя столичного Департамента инвестиционной и промышленной политики Владислава Овчинского, эта разработка направлена на импортозамещение важнейшего лифтового оборудования. На фоне ухода европейских поставщиков российские лифтостроительные компании нуждаются в качественных аналогах собственного производства — и прежде всего это касается сегмента массового жилья.

Лебедка является одним из ключевых устройств в конструкции лифта: от ее работы напрямую зависят плавность хода кабины, уровень шума, расход электроэнергии. Ранее выпуск безредукторных лебедок на основе европейской модели был освоен на Щербинском лифтостроительном заводе. Но востребованность в такой продукции растет, и разработка столичных инженеров поможет ускорить процесс перехода лифтового парка на модели с современными типами комплектующих.

Сердцем разработки специалистов НТЦ является электропривод: благодаря его конструкции лифтовая лебедка в два раза легче и тише аналогов с редуктором, отличается высокой износостойчивостью, не требует замены масла и занимает меньше места в машинном отделении.



Алексей ЩЕГЛОВ

Депутаты решили озаботиться юрисдикцией компаний, работающих в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) России. Межфракционная рабочая группа Госдумы РФ под руководством заместителя председателя нижней палаты парламента Ирины Яровой разработала законодательную инициативу, которая вводит непреодолимые ограничения на пути офшорных фирм, желающих принять участие в концессионных коммунальных проектах в стране. Предложенный ею законопроект №216246-8 вносит изменения в статью 40 Федерального закона «О концессионных соглашениях» и прямо устанавливает запрет «для юридических лиц, зарегистрированных в государствах или на территориях, предоставляющих льготный налоговый режим», выступать в качестве концессионеров по объектам теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем».

Авторы документа указывают, что он соответствует части третьей статьи 104 Конституции РФ и статье 105 Регламента Госдумы. Ранее идея законопроекта была обсуждена и поддержана на заседаниях межфракционной рабочей группы по вопросам совершенствования законодательства в целях правового обеспечения и развития концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, водоотведения и водоснабжения. В ходе состоявшихся дискуссий содержащиеся в нем предложения были также концептуально поддержаны Минстроем, Минюстом, Минфином, Минэкономразвития и Федеральной антимонопольной службой России. Инициатива межфракционной группы уже включена в планы Госдумы, и работа над ее совершенствованием началась. В отзыве депутатов профильного Комитета по экономической политике предложе-



## Офшорным здесь не место Концессионные проекты в ЖКХ оградят от непрозрачных компаний

но включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы парламента в период осенней сессии 2022 года. Все отзывы, предложения и замечания по нему предполагается получить уже до 24 ноября.

В пояснительной записке к тексту законопроекта уточняется, что его главная цель состоит в том, чтобы обеспечить безопасность объектов ЖКХ, относящихся к числу критически важных, а также повысить качество услуг, предоставляемых концессионерами. В комментарии «Стройгазете» эксперт тематической площадки Общероссийского народного фронта «Жилье и городская среда» Павел Складчук отметил, что деофшоризация сферы ЖКХ сегодня рассматривается сквозь призму национальной безопасности и заслуживает поддержки. Он напомнил, что

когда-то по этим же соображениям было запрещено акционирование водоканалов. Затем был введен запрет на обслуживание многоквартирных домов управляющими компаниями, зарегистрированными в офшорных зонах. «Сегодня заключено несколько тысяч концессионных соглашений в ЖКХ, при этом компании не обязаны раскрывать своих конечных владельцев. То есть сегодня государство не знает, куда уходят налоги от реализации инвестпрограмм в ЖКХ — в бюджет или в офшор», — описывает риски эксперт.

По его мнению, с одной стороны, указанная ситуация может быть следствием минимизации налогообложения в условиях социально ориентированной тарифной политики, ведь концессионер все-таки рассчитывает на прибыль. С другой стороны, нельзя до-

верить бизнесу безопасность работы систем жизнеобеспечения, от которых зависят десятки и сотни тысяч граждан, если собственника невозможно будет привлечь к ответственности за нарушение им законодательства. Как считает Павел Складчук, в случае принятия законопроекта важно будет установить, распространится ли он на действующие концессии или будет регулировать только на правоотношения, возникшие после вступления закона в силу. В первом случае, скорее всего, придется в «ручном режиме» либо перерегистрироваться, либо в суде рассматривать вопрос о расторжении концессионного соглашения. Во втором случае это будет более гуманно с точки зрения соблюдения гарантий государства перед бизнесом, но все проекты с участием подконтрольных иностранным инвесторам компаний попадут «на карандаш».

### Кстати

■ Законопроект №216246-8 вводит норму, что концессионером не могут являться юридические лица, зарегистрированные в государствах или на территориях, предоставляющих льготный налоговый режим и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны), перечень которых утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере бюджетной, налоговой, страховой, валютной и банковской деятельности, либо которые находятся под прямым или косвенным контролем таких лиц.

## КРУГЛЫЙ СТОЛ

«Строительной газеты»

«Создание  
собственных  
конкурентоспособных  
технологий —  
тенденция времени»

состоится

29 ноября с 12.00 до 13.30

в павильоне №3 ЦВК «Экспоцентр»

в рамках выставки

«Цемент. Бетон. Сухие смеси»

FC CONGRESS

Город.  
Человек.  
Будущее



17 ноября 2022, Москва

## ИНФРАСТРУКТУРА

## Современники — БАМу

Подвиг строителей магистрали увековечат в памятнике



Оксана САМБОРСКАЯ

7 ноября стартовал открытый всероссийский конкурс на лучшую концепцию памятника к 50-летию начала строительства Байкало-Амурской магистрали (БАМ). Конкурс «Строители БАМа» инициирован ОАО «Российские железные дороги» (РЖД), организован Фондом развития науки и культуры «Таволга», а его оператором выступает Институт Генплана Москвы (ИГМ).

К участию приглашаются российские специалисты в составе консорциумов (творческих объединений), имеющие в своем портфолио аналогичные проекты и обладающие соответствующими компетенциями. Конкурсанты должны разработать триптих мемориального комплекса с обязательным размещением его в городах Тынде и Северобайкальске, а также в одном из городов на

выбор — Советской Гавани, Усть-Куте, Новом Ургале. «Трижды памятник» должен быть построен в 2024 году.

На пресс-конференции, давшей начало конкурсу, директор по коммуникациям, начальник Департамента по взаимодействию с федеральными и региональными органами власти РЖД Юрий Нагорных напомнил, что история строительства БАМа — это история об истинных патриотах, совершивших подвиг во имя будущего родины. «Вера в экономический и культурный прогресс своей страны помогала строителям БАМа преодолевать невероятные трудности и достигать столь же невероятных целей. Учитывая это, в конкурсных работах мы ожидаем увидеть системный и при этом творческий подход участников», — подчеркнул он.

По словам директора ИГМ Татьяны Гук, сам конкурс пройдет в два этапа. На первом

## Справочно

■ БАМ — проходящая через Восточную Сибирь и Дальний Восток России железная дорога протяженностью 4 324 км. Большая часть магистрали проложена в зоне вечной мерзлоты. Основной этап ее строительства пришелся на 1974–1984 годы. Акт Государственной комиссии СССР о приемке в постоянную эксплуатацию последних перегонов БАМа подписан в 1989 году.

этапе состоится квалификационный отбор и будут выбраны пять команд для дальнейшего участия, которые и займутся разработкой концепций памятника и благоустройством прилегающих территорий. При этом каждой из пяти команд-финалисток, добравшихся до второго этапа, выплатят вознаграждение в размере 700 тыс. рублей за разработанную концепцию.

В составе жюри и экспертного совета «Строителей БАМа» — представители органов власти, художники, скульпторы, архитекторы, имеющие большой опыт и авторитет в области реализации подобных объектов. Также в рамках проведения конкурса ведется активное сотрудничество с членами Общероссийской общественной организации «БАМовское содружество».

Для участия в конкурсе «Строители БАМа» необходимо заполнить форму на сайте БАМ50.РФ, заявки принимаются до 14 декабря. Итоги конкурса планируют подвести в конце апреля 2023 года.

Сергей ВЕРШИНИН

## Байкальская гавань

Чем привлечет к себе туристов «Бухта Безымянная»?

Градостроительный институт пространственного моделирования и развития «Мирпроект» в рамках контракта с ООО «Космос Отель Байкал» приступил к работам по созданию проектной и проектной документации для объекта «Природно-оздоровительный комплекс категории 5\* на участке «Бухта Безымянная» особой экономической зоны (ОЭЗ) туристско-рекреационного типа (ТРП) «Байкальская гавань».

Эксперты «Мирпроекта» разработают комплексные схемы инженерных сетей и транспортной инфраструктуры, а также архитектурные и объемно-планировочные решения будущего премиального проекта, который должен стать для Прибайкальского района Республики Бурятия новым центром притяжения туристов.

Пятизвездочный объект ориентировочной площадью 54 тыс. квадратных метров будет располагаться в прибрежной зоне озера Байкал на земельном участке в почти 382 гектара. Территория комплекса будет условно разделена на несколько функциональных зон: гостиничные корпуса с пляжной инфраструктурой; коттеджи и дуплек-

сы; въездная группа курорта; рестораны и кафе; водный и геотермальный центры; экопарк с природной тропой и парк искусств.

Все объекты будут стилистически взаимосвязаны, подчинены общей архитектурной концепции и разработаны с применением технологий информационного моделирования, что позволит еще на этапе архитектурно-строительного проектирования получить качественную проектную документацию, гарантировать прозрачность ценообразования, сократить сроки проектирования и обеспечить возможность применения информационной модели на следующих этапах жизненного цикла объекта.

## Справочно

■ ОЭЗ ТРП «Байкальская гавань» создана решением правительства РФ от 3 февраля 2007 года на восточном побережье озера Байкал в 110 км от Улан-Удэ. Общая площадь территории зоны — 3 283 гектара.



## Учебный план

Заклучен госконтракт на строительство студгородка в Екатеринбурге

Оксана САМБОРСКАЯ

Студенческий кампус на базе Уральского федерального университета (УрФУ) имени первого президента России Бориса Ельцина будет построен в Екатеринбурге к 2026 году. Инициаторами строительства выступили вуз и правительство Свердловской области. Учебный городок будет создаваться в несколько этапов и сможет вмещать в себя более 8 тыс. студентов.

На территории кампуса будут расположены три новых учебных корпуса институтов радиоэлектроники, информационных технологий, экономики и управления общей площадью свыше 100 тыс. квадратных метров, а также специализированный учебно-научный центр для школьников старших классов.

Государственный контракт «под ключ» заключен 1 ноября с ООО «Синара-Девелопмент». В конце октября по итогам проведения конкурсной процедуры фирма стала подрядчиком, предложив выполнить работы за 17,4 млрд рублей при начальной стоимости 17,6 млрд. Контролирует реализацию проекта публично-правовая компания «Единый заказчик в сфере строительства».

Напомним, распоряжение о выделении из федерального бюджета 20 млрд рублей на проектирование и строительство нового кампуса было подписано премьер-министром РФ Михаилом Мишустиным летом этого года. Тогда же губернатор Свердловской области, член Наблюдательного совета УрФУ Евгений Куйвашев сообщил, что дополнительно к бюджетным инвестициям бизнес-сообщество выделило 9 млрд рублей.

## Кстати

■ В 2021 году УрФУ стал одним из восьми победителей федерального конкурса на создание студенческого кампуса мирового уровня.

## За свой счет

Ульяновский застройщик благоустроил набережную Свяги

Оксана САМБОРСКАЯ

В Ульяновске начинается строительство третьей очереди городской набережной на реке Свяга. Планируется, что прогуляться по всей ее территории можно будет уже в сентябре 2024 года. Общая протяженность набережной составит один километр. Проект уникален тем, что реализуется исключительно за счет средств компании-девелопера DARS, строящей здесь новый микрорайон.

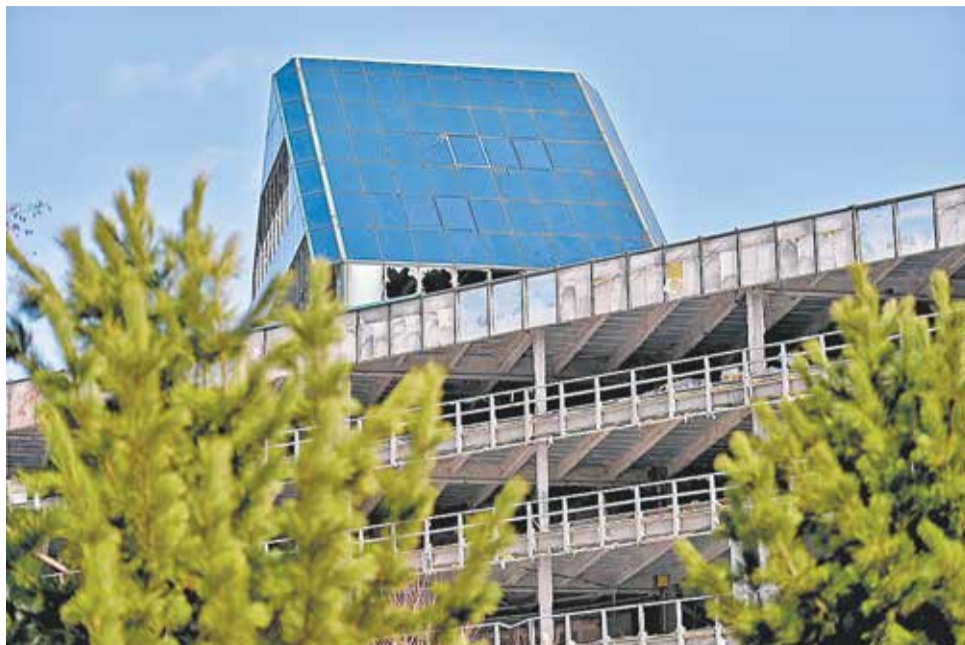
Напомним, создание благоустроенной городской набережной было начато в 2015 году с восстановления природного берега Свяги. Первая очередь протяженностью 300 метров стала органичным продолжением летней плазы торгово-развлекательного центра «Акватория», также принадлежащего DARS. Вторая, 400-метровая очередь была введена в эксплуатацию в сентябре 2021-го. В данный момент на третьем участке производятся земляные работы и берегоукрепление. На благоустраиваемой территории будут проложены пешеходные и велодорожки, построены удобный спуск к воде, причал для лодок и SUP-бордов. Значительную часть площади займет сквер, будет выполнено эффектное озеленение.

## ИНФРАСТРУКТУРА

Антон МАСТРЕНКОВ

Москва ежегодно ставит рекорды по объемам и темпам строительства различной недвижимости. Девелопмент даже в кризис остается одной из наиболее выгодных сфер частного бизнеса, поэтому за каждый участок столичной земли разгорается нешуточная борьба. В то же время в городе существуют сотни площадок, пустующих или занятых брошенными недостроями. Для решения этой проблемы в столичном стройкомплексе была создана оперативная группа, за последние десять лет вернувшая к жизни свыше 600 таких объектов.

На сегодня в столице остается 197 долгостроев — это административные здания, спортивные сооружения, объекты социального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры и другие. «Перечень долгостроев ежегодно актуализируется. За последние 11 лет более 170 объектов были достроены, по 250 возобновлены работы, еще почти 200 конструкций были демонтированы, а территории под ними благоустро-



## Восставшие из списка С начала года столица избавилась от 37 долгостроев

ены и включены в полноценную жизнь города», — рассказал глава Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин.

Не стал исключением и этот год. Несмотря на все внешнеполитические и экономические факторы, только за первые десять месяцев года из перечня долгостроев исключены 37 жилых объектов различной собственности и назначения. И работы продолжают.

Стоит особо отметить старт реконструкции исторического корпуса Национального медицинского центра им. В.П. Сербского:

строительно-монтажные работы на этом объекте предполагается проводить без остановки деятельности самого медучреждения. Это непростой процесс, а кроме того, на проведение реконструкции, финансируемой из федерального бюджета, отведено всего 15 месяцев. По словам председателя Мосгорстройнадзора Игоря Войстратенко, данный проект предполагает ряд ремонтно-восстановительных работ, расширение и усиление дверных проемов, замену отдельных перекрытий, входов в здание, а также существующих конструкций площадок и лестничных маршей.

### Кстати

■ Термин «долгострой» в Градостроительном кодексе РФ отсутствует. Его используют как условное обозначение брошенных строительных объектов, на которые застройщик ранее получил разрешительную документацию для ведения строительных работ.

Другим заметным долгостроем, получившим новую жизнь, стал международный научно-экспериментальный центр автоматизации управления воздушным движением, расположенный на Волоколамском шоссе. Строительство объекта было приостановлено в 1999 году на стадии монтажа конструкций здания, и долгое время площадка стояла заброшенной. Однако после принятия на федеральном уровне решения о размещении здесь многофункционального офисно-гостиничного и административного комплекса было осуществлено реформирование земельно-правовых отношений, а недавно завершена разработка градостроительной и проектной документации. К настоящему времени ранее возведенные конструкции снесены и ведется строительство пяти корпусов общей площадью порядка 123 тысяч квадратных метров.

Еще одним успешным примером работы с долгостроями может служить проект гостинично-делового комплекса в районе Дорогомилово на западе столицы, строительство которого началось в 2008 году, но из-за дефицита финансирования было приостановлено в 2010-м на стадии возведения каркаса здания. Позднее застройщик был признан банкротом, и права собственности на недостроенное здание перешли другому субъекту; он оформил всю необходимую документацию, и в 2019 году работы на объекте были возобновлены. Сейчас в новом здании завершается отделка, идет подготовка к вводу его в эксплуатацию.

Андрей БОЧКАРЕВ,  
заместитель мэра Москвы  
по вопросам  
градостроительной  
политики и строительства:

«Ежегодно из перечня долгостроев в столице выбывают десятки проектов. Например, только

с начала этого года решены вопросы по почти 40 незавершенным жилым объектам различной собственности и назначения. Среди них можно выделить выдачу разрешений на строительство двух футбольных полей, ввод в эксплуатацию многоуровневого паркинга в Раменках и ряда других, в том числе и знаковых объектов»

ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2016-2021

**Строительная  
газета**

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКА  
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ  
ГАЗЕТУ»**



Подписку на электронную /  
печатную версию издания  
«Строительная газета» можно  
оформить на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)  
в разделе «Подписка»

или отправить заявку  
в свободной форме  
по электронной почте  
[info@stroygaz.ru](mailto:info@stroygaz.ru)

Контакты отдела подписки: +7 (495) 987-31-49

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог  
ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ  
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный  
каталог  
АО «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**

XXIV МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

# ЦЕМЕНТ · БЕТОН СУХИЕ СМЕСИ

29 НОЯБРЯ — 1 ДЕКАБРЯ, 2022. ЦВК ЭКСПОЦЕНТР, МОСКВА.

	XXIV Международная специализированная выставка «Цемент. Бетон. Сухие смеси»	Более 4500 посетителей выставки
	Международная научно-техническая конференция «Индустриальное домостроение: производство, проектирование, строительство»	450 участников деловой программы
	Международная научно-техническая конференция «Современные технологии сухих смесей в строительстве»	100 экспонентов
		70 докладчиков
		15 стран мира

organizers // организаторы: ALI информ, ИТРА

venue // место проведения: ЭКСПОЦЕНТР МОСКВА

info@alinform.ru // www.infocem.info // +7 812 335 09 92

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

# Легенда живого города

## Наталья Наумова о том, что дает мастер-план для комплексного развития территорий



Оксана САМБОРСКАЯ

Чуть более двух лет назад государственной корпорацией «ВЭБ.РФ» для реализации проектов комплексного развития территорий был создан первый в стране федеральный мастер-девелопер «ПроГород». Ключевые направления деятельности компании нацелены на развитие городской среды и улучшение качества жизни людей в регионах России, в том числе за счет анализа BEST USE и мастер-планирования.

Недавно ведущим архитектором «ПроГорода» была назначена Наталья НАУМОВА, которая подробно рассказала «Стройгазете» о том, какие задачи стоят перед ней и компанией.

**«СГ»:** Наталья Алексеевна, вы пришли в «ПроГород» немногим более месяца назад. Чем до этого занимались?

**Наталья Наумова:** Я пришла в «ПроГород» из головного «ВЭБ.РФ» — структуры, которая видит свою миссию в создании эффективной системы решения масштабных стратегических задач в интересах страны. Внутри «ВЭБа» я анализировала физический ресурс строительных объектов, которые планировали передавать под трансформацию — каковы возможная функция объекта, его площади, вместительность, сценарий использования, ну и, конечно, красивая картинка, которая может стать реальностью. Архитектором при этом я никогда не переставала быть. Это не просто профессия, это способ мышления. Благодаря своим архитектурным навыкам, я могу увидеть результат созидательного процесса еще на стадии формирования его идеи.

**«СГ»:** Какие задачи стоят перед вами на новой должности? Пришлось ли что-то



**Наталья НАУМОВА,**  
ведущий архитектор компании «ПроГород»  
(«ВЭБ.РФ»):

*Город — живой организм.  
Мастер-план — его легенда,  
очень гибкий документ,  
рассказывающий и  
оценивающий прошлое,  
настоящее и будущее*

корректировать в процессе работы, менять очередность, приоритетность?

**Н.Н.:** Очередность и приоритетность — самая ошутимая дилемма. Еще до моего прихода скопился ряд задач, среди которых есть достаточно срочные для моих коллег, и конечно, я должна выполнить все, что в моей компетенции. С другой стороны, передо мной поставлены новые цели, касающиеся объектов и проектов, которые курируются командой «ПроГорода». Например, изменение инфраструктуры бизнес-центра, участие в процессе реконструкции территории крупнейшего в России отеля, реализация креативного проекта с известной логистической компанией. Это все затягивает, увлекает своей амбициозностью, но при этом не отменяет ежедневные командные задачи. Могу сказать, что я сейчас как раз в процессе пошагового погружения в действующие проекты.

**«СГ»:** Давайте поговорим о мастер-плане. Что это за понятие? Чем он отличается от генплана? Почему сегодня чаще говорят о мастер-планах?

**Н.Н.:** В моем представлении генеральный план — это все же больше про градостроительную концепцию, землепользование и соответствие регламенту, устоявшимся нормативам. Это планировочная структура на долгосрочный период — на 10-20 лет. В нем обязательно учитывается предшествующий вектор развития. Мастер-план же — это живая стратегия пространственного планирования, того, что происходит здесь и сейчас. Мастер-план — это про социально-экономическую среду с учетом сегодняшней действительности, с учетом нашего современного понимания реального комфорта и ценностей среды вокруг нас. Уже есть с чем сравнить, уже есть что признать эффективным. Применим мастер-план и для локальной территории, и для глобального пространства — в зависимости от ресурса инвестиционной деятельности.

**«СГ»:** На какой период обычно разрабатывается мастер-план? Какие существуют критерии его формирования и последующего внедрения?

**Н.Н.:** Он создается по необходимости, в рамках формирования строительной документации и развертывания инвестиционно-строительной деятельности. Это может быть долгосрочная деятельность с периодом более трех лет, а может быть краткосрочная в диапазоне 1-3 лет. Но, несмотря на период, критерии строги: учитываются все характеристики планируемой территории (географические и геодезические условия, инфраструктура, ресурсы инженерного обеспечения, удобства эксплуатации и т. д.), проводятся взвешенное проанализированное функциональное зонирование, оценка объемов затрат, объективный прогноз показателей всех ресурсов. Принятые решения могут впоследствии стать основанием для местных регламентов.

**«СГ»:** Кому нужен мастер-план, для каких территорий он может быть разработан?

**Н.Н.:** Общими словами можно сказать, что он нужен всем, кто заинтересован в развитии города. Конечно же, он необходим для его управляющего звена и для горожан, ведь они в данном случае расцениваются как соавторы. Он может быть разработан для участка городской территории, для квартала или целой агломерации. Стиль подачи мастер-планов также адресован всем, а не только узкопрофессиональной среде. Приоритет — взаимодействие, и поэтому такая стратегия чаще всего приходится по вкусу и получает новый виток развития.

**«СГ»:** Какая роль в мастер-планах отводится экономическому развитию территории?

**Н.Н.:** Мировой опыт свидетельствует о том, что в мастер-план обязательно включается часть стратегии социально-экономического развития — это и есть процесс повышения уровня жизни населения. То есть именно такое развитие в мастер-плане играет наиважнейшую роль.

**«СГ»:** Почему при наличии мастер-плана территория становится привлекательнее для инвестиций?

**Н.Н.:** Если не учитывать мегаполисы, то сегодня города вынуждены конкурировать за людей. Что может предложить город жителям? Люди должны хотеть в нем жить, тогда бизнес захочет вкладывать деньги в свое развитие в этом городе. А если мастер-план создан в «соавторстве» с жителями, если учтены их современные потребности, то автоматически он влияет на улучшение качества жизни и удовлетворенность жителей.

Инвестиционный риск, такой как вероятность потери вложений и дохода от них в результате действия общеэкономических, финансовых, правовых, социальных, экологических, криминальных и других групп факторов, максимально снижается. Мастер-план за счет комплексного подхода повышает бюджетную эффективность. К тому же при наличии мастер-плана может быть сформирована заявка на привлечение финансирования от институтов и агентов развития.

**«СГ»:** Есть ли примеры территорий, уже получивших толчок к развитию после утверждения мастер-плана?

**Н.Н.:** Знаю факт проведения разработки мастер-плана в Омске. К нему привлекли жителей города на виртуальной площадке для уточнения приоритета симпатий к городским локациям. В результате управленцы получили стратегию развития на ближайшие годы, которой точно будут довольны жители и, как следствие, вырастет инвестиционная привлекательность.

**«СГ»:** Каковы, на ваш взгляд, перспективы развития в России именно мастер-планирования?

**Н.Н.:** Сегодня среди специалистов сформировались два лагеря — приверженцев генпланирования и приверженцев мастер-планирования. Думаю, дискуссии будут вестись еще долго. Одно можно сказать точно — в динамично меняющейся реальности приоритеты должны определяться сегодня, сейчас и под конкретные выявленные потребности будущего обитателя среды. Город — живой организм. Мастер-план — его легенда, очень гибкий документ, рассказывающий и оценивающий прошлое, настоящее и будущее. Он может постоянно обновляться. С ним легко оптимизировать. Его можно оперативно модернизировать. Так что, я считаю, спрос на этот продукт будет всегда.

Александр РУСИНОВ

# Лизинг и немного нервно

## В Новосибирске присмотрелись к альтернативным вариантам приобретения спецтехники

На рабочем совещании в Новосибирске, организованном Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) совместно с Минпромторгом и секцией лизинговых компаний на базе Новосибирского банковского клуба (НБК), были рассмотрены действующие меры государственной поддержки при покупке специальной техники и оборудования. Как выяснилось на мероприятии, сибирские строители не только скептически относятся к современным финансовым инструментам, предпочитая по старинке ориентироваться на собственные ресурсы, но и не рвутся поддерживать отечественных производителей, не желающих меняться к лучшему, а лишь стремящихся продать свой продукт втридорога.

### Не только свое, но и чужое



Заместитель директора Департамента сельскохозяйственного, пищевого и строительного дорожного машиностроения Минпромторга РФ Эдуард Кийко

рассказал о существующих мерах поддержки потребителей строительной и специальной строительной техники. «В первую очередь, наши клиенты, обращающиеся за поддержкой, — это коллеги, занимающиеся дорожным строительством», — напомнил он. По сведениям Эдуарда Кийко, через министерство можно получить поддержку по целому ряду государственных программ, но выделяется среди них и пользуется наибольшим спросом у предпринимателей субсидия по постановлению правительства РФ от 4 мая 2022 года №811, в рамках которой пока субсидируется только российская техника, соответствующая требованиям постановления правительства РФ от 17 июля 2015 года №719. Вместе с тем, по информации чиновника, в настоящее время прорабатывается возможность приобретения таким образом и зарубежной техники, не имеющей российских аналогов.

О том, почему это важно, рассказал президент группы компаний (ГК) SKY Group Владимир Литвинов, который прямо заявил, что не желает работать исключительно с отечественными поставщиками, и привел аргументы: «Мы, помимо стройки, еще занимаемся производством лифтов. И когда искали поставщиков чугунных лифтовых противовесов, выяснили, что на уважаемом заводе в Челябинске эти противовесы продают по 59 тыс. рублей за тонну готового изделия, а в Китае — по 32 тыс. рублей по действующему курсу. Современные тросы для лифтов нужного нам качества в России вообще заказать невозможно. Да что говорить, даже цемент дешевле купить в Таиланде, а арматуру — в Китае».

В свою очередь, представитель Минпромторга обнадежил лизинговые компании тем, что для получения госсубсидий отсутствуют ограничения по сумме уставного капитала фирм-претендентов. «Только за прошлый год мы простимулировали посредством данного финансового инструмента покупку почти 2 800 единиц дорожно-строительной техники (ДСТ) на общую сумму 22,6 млрд рублей», — сообщил Эдуард Кийко, добавив, что за год субсидии в размере 10-15% стоимости техники были одобрены для 60 лизинговых компаний со всей России. При этом конкуренция за получение данной поддержки будет только возрастать. По его информации, объем заявок, получаемых министерством, даже по итогам прошлого года оказался в четыре раза больше, чем тот, который потом реально обеспечили субсидиями. Это не означает, что какие-то компании получают субсидии по всем заявленным позициям, а другие остаются ни с чем. На практике происходит секвестирование заявок, в итоге на субсидию одной компании-заявителю выделяется в среднем 80 млн рублей. Од-



нако в дальнейшем «секвестр» станет еще жестче: как уточнил Эдуард Кийко, в текущей ситуации годовой бюджет упомянутых субсидий пришлось сократить с 2 млрд до 750 млн рублей, а претендентов меньше не стало.

### Лизинг: разные мнения

Собравшиеся на рабочем совещании представители лизинговых компаний назвали виды лизинговых услуг, которые сегодня востребованы (или в разной степени могут быть востребованы) строителями при приобретении техники и оборудования: это финансовый, возвратный и операционный лизинг. В целом, по оценке финансистов, лизинг выгоден для строителей, как и для большинства других бизнесменов, так как позволяет быстрее и удобнее по сравнению с «традиционным» кредитом оформлять сделки, поскольку не требуется имущества для залога. А главное, благодаря механизму ускоренной амортизации и возможности отнесения на затраты расходов на приобретение основных средств лизинг позволяет сократить выплаты по налогам на имущество, на прибыль, НДС.

Вместе с тем, Владимир Литвинов отметил, что тот юридический контекст, в котором сегодня вынуждены существовать застройщики (обязательства перед дольщиками на фоне недоступности средств эскроу-счетов до самого конца строительства и пр.), сам по себе затрудняет доступ к возможностям лизинга. Но основная недоработка, из-за которой, по его мнению, застройщики неохотно идут на сотрудничество с представителями лизинговых компаний, — неясность их коммерческих предложений, дефицит конкретности в предлагаемых ими услугах.

Бизнесмен от стройки считает, что лизингодателям полезно было бы изучить реальные потребности застройщиков, после чего бить точно в цель, предлагая на выгодных условиях ту технику и оборудование, которых строительному бизнесу реально не хватает. Для примера он назвал современные сваебойные машины («их сегодня двести на весь Новосибирск»), установки для устройства буронабивных свай, мощные бетононасосы для подачи бетонных смесей на высотные отметки. Глава SKY Group уверен, что сотрудничество с лизингодателями пойдет только тогда, когда строитель увидит ре-

альные, предметные выгоды. А пока у строителей есть масса других путей для повышения эффективности своего бизнеса за счет прямых вложений в новые технологии и оборудование, позволяющие сразу на несколько месяцев сократить сроки строительства, уменьшить потребление электрической и тепловой энергии на объектах и т. п. «Мы можем купить все это и без вас, на собственные средства», — обращаясь к лизингодателям, резюмировал Владимир Литвинов.

### Рассрочки по платежам: дольше — лучше

«И это будет дешевле, чем по лизингу, процентов на 20», — поддержал коллегу финансовый директор дорожно-строительной компании «СТС ПЛЮС» Геннадий Майжаков, по оценке которого при лизинговой покупке техники возникает, как минимум, две серьезные проблемы. Первая — большой авансовый платеж (до 30%), который нужно заплатить сразу, моментально. И вторая — срок выплат: он очень краткий, как правило, не более трех лет. Нормальный инвестиционный цикл больше — до 7-8 лет. Иными словами, строителям нужны более «длинные» деньги, иначе ежемесячный платеж будет слишком велик и станет съедать основную часть прибыли. «Возьмите для примера комплект техники, необходимый нам для дорожно-строительных работ: асфальтоукладчик, три катка, «щетка», битумовоз и прочее. Порядка миллиона рублей все это в сумме стоит. Если разбить расчет на три года, получится примерно три миллиона в месяц. А если сюда добавить фактор сезонности, то получится и того больше — до 5 млн в месяц придется выплачивать. Между тем, рентабельность дорожного строительства не так уж и высока — до 7%. И при наших фактических оборотах получается, что придется почти все, что заработали, отдавать на лизинговые выплаты», — отметил Геннадий Майжаков. Он также высказал подозрение, что в реальности у лизинговых компаний даже при желании нет возможности предоставлять строителям более долгую рассрочку платежей, поскольку у них самих дефицит «длинного» фондирования.

Представители лизингодателей опровергли это подозрение, дополнительно подчеркнув, что у них нет намерения нагрузить строителей неподъемным финансовым бременем.



Владимир ЖЕНОВ,  
председатель НБК:

**Сегодня у строителей хватает других забот, поэтому лизингодателям ждать от них внятных технических заданий бессмысленно. Нужно стараться самим глубже погрузиться в тему и идти навстречу с более выверенными предложениями!**

Напротив, они ориентированы на поддержку отрасли, но здесь, по их оценке, очень важно получить от строителей внятное техническое задание, без которого перспективы сотрудничества выглядят туманно.

### «Станьте экосистемой!»

Строители настоятельно посоветовали коллегам из финансового сектора расширить диапазон оказываемых услуг. Этого можно достичь, как уже отчасти говорилось, взяв на себя часть работы по исследованию рынка техники и оборудования, чтобы предлагать не чисто финансовую услугу по покупке выбранной самими строителями техники, но и представлять непосредственно саму технику, ее варианты, подобранные под фактические потребности строительных компаний («нужно действовать, как экосистема»).

Отвечая на критику и предложения строителей, лизингодатели заверили, что в последнее время их работа существенно усовершенствовалась. В большинстве случаев их компании идут навстречу лизингополучателям и составляют индивидуальные графики платежей, удобные для покупателей, например, учитывающие сезонную неравномерность поступления доходов клиентам. Это очень важно для дорожных строителей. Также у многих лизингодателей уже сейчас есть дополнительные скидки от поставщиков на отдельные виды техники, договоренности о прямых поставках, присутствует возможность предоставлять предприятиям, попавшим в трудные экономические условия, существенные отсрочки по лизинговым платежам. Из недавно открывшихся вариантов было названо, в частности, приобретение в лизинг техники б/у.

Подводя итог мероприятия, генеральный директор АСОНО, помощник координатора Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) в Сибирском федеральном округе Мария Бирюкова подчеркнула, что для нормального взаимодействия «дорога сотрудничества» между лизингодателями и строителями должна быть открыта в обоих направлениях. Она оценила совещание как эффективное, поскольку стороны услышали друг друга и наметили те сферы, в которых необходимо к взаимной выгоде совершенствовать свою деятельность.



## КАДРЫ



Александра БЕЛОУС,  
президент  
межотраслевой  
ассоциации  
саморегулируемых  
организаций в области  
строительства и  
проектирования «Синергия»

В ООО «Центр оценки квалификации» (ЦОК), чьим партнером является «Синергия», был дан старт первому в стране профессиональному экзамену в рамках вступившего в силу с 1 сентября 2022 года закона о независимой оценке квалификации (НОК) строителей. Испытание проходили два специалиста седьмого уровня квалификации — главный инженер проекта (организатор строительного производства). Чуть позже там же прошел второй экзамен, в котором приняли участие уже четыре специалиста из разных регионов России по той же квалификации. Результаты экзаменов направлены в Совет по профессиональным квалификациям (СПК) в строительстве для вынесения решения.

В настоящий момент ЦОК наделен полномочиями принимать тестирование по более чем 15 квалификациям в строительстве. В день центр может провести экзамен с группой до 40 человек, и это при условии неполной загруженности классов. Сейчас в нем три класса, которые рассчитаны на 5, 10 и 15 человек. При этом мы имеем возможность проводить экзамены в два потока: утром и



## Первый прошел Российские строители сдали профэкзамен в рамках НОК

во второй половине дня, чтобы у соискателей была возможность выбрать удобное время.

Наша практика показала, что если до экзамена «потренироваться» на тренажере, который разработан экспертами ЦОК совместно с «Синергией» и помогает подготовиться

к сдаче экзамена, то выдержать его вполне реально. К тому же мы дополнили тренажер заданиями по практической части, что позволяет строителям полноценно подготовиться к испытанию.

Проведенный после экзаменов опрос среди всех участников подтвердил наши выво-

ды. Те экзаменуемые, которые готовились в течение недели по 15-20 минут с помощью тренажера, экзамен успешно сдали. Кто готовился не по всем заданиям тренажера, либо не смогли пройти теоретическую часть, либо не сдали практическую.

Таким образом, специалисты, которые воспользовались тренажером и получили или освежили свои знания перед экзаменом, на 80% дают верные ответы по теоретической части и на 50% — в рамках заданий по практической части. Есть, конечно, экзаменуемые, которые смогли выдержать практическую часть на все 100%, но таких пока единицы. Стоит отметить, что тренажер предоставляется соискателю бесплатно.

Сейчас в центре сформирован график работы с теми специалистами, кого необходимо пригласить на экзамен в первую очередь, и кто еще может подождать, например, в рамках переходного периода.

Основной задачей на сегодняшний день для нас является максимально актуализировать вопросы в тренажере, чтобы они соответствовали заданиям в оценочных средствах и при подготовке специалист смог выдержать экзамен на 100%. Следовательно, обеспечить готовность специалистов к прохождению НОК и минимизировать отрицательные результаты экзамена, а также необходимость повторной его сдачи.

Мы рассчитываем до конца года увеличить количество экзаменуемых до 500 человек в месяц, в том числе за счет повышения качества оказываемых ЦОК услуг.

Владимир ТЕН

В спортивно-образовательном комплексе Национального исследовательского Московского государственного строительного университета (НИУ МГСУ) пополнение — здесь появился тренажерный зал площадью почти 700 квадратных метров, оснащенный современным многофункциональным спортивным оборудованием. Новая «тренажерка» должна стать центром притяжения физически активной молодежи и досуговым подразделением университетского кампуса, формирование которого входит в программу развития главного строительного вуза страны, разработанную в рамках федерального проекта «Приоритет 2030».

На церемонии открытия студенческого спортзала присутствовала почетный гость — ректор Московского государственного университета спорта и туризма (МГУСИТ) Наталья Масыгина. Принимающую сторону представляли: ректор НИУ МГСУ Павел Акимов, проректор университета Валентин Волгин и недавно назначенная заместителем ректора Наталья Желанова, которая будет заниматься проектной деятельностью в рамках программы «Приоритет 2030», а также информационной политикой и протоколно-организационным обеспечением вуза.

Мероприятие предваряла обзорная экскурсия по университету, которую провел руководитель развития спортивных сооружений НИУ МГСУ Василий Бизяев. Он рассказал о спортивных достижениях вуза, продемонстрировав большую витрину, плотно уставленную кубками, медалями и грамотами, завоеванными студентами в разное время на различных соревнованиях, включая международные. Знакомство со спортивным настоящим и прошлым НИУ МГСУ включало в себя презентацию структуры спортивно-образовательного комплекса университета, в которую входят многопрофильные спортивные объекты, в том числе Дворец спорта, состоящий из трех универсальных спортивных залов, двух гимнастических залов, залов единоборств, силовой подготовки, специальной медицинской группы. Здесь же работают игровая площадка, фитнес-центр и легкоатлетический манеж, общая площадь которого составляет 27,7 тыс. кв. метров, а пропускная способность достигает 700 человек в день. Кроме того, во Дворце спорта функциониру-



## В качалку с КОНСПЕКТОМ

В студенческом кампусе МГСУ открылся новый тренажерный зал



Павел АКИМОВ,  
ректор НИУ МГСУ:

**В университете уделяется большое внимание развитию спорта. Как результат — вуз 16 раз подряд становился победителем Московских студенческих спортивных игр**

ют два бассейна — один с размерами ванны 25x25 метров и дополнительный с ванной 6x10 м. Но и это не все — скоро, после реконструкции, начнут функционировать и открытые спортивные площадки вокруг вузовского спорткомплекса — поле для мини-футбола и стритбола. В планах НИУ МГСУ возведение Ледового дворца.

Стоит отметить, что сегодня в университете культивируются 84 вида спорта,

34 сборные команды выступают на соревнованиях регионального и федерального уровня. Студенты НИУ МГСУ являются призерами и победителями всероссийских и международных соревнований, входят в состав национальных спортивных сборных России. В нынешнем году сборная вуза стала лидером Всероссийской студенческой лиги самбо, а в прошлом году университет был абсолютным победителем самых массовых среди учебных заведений соревнований — XXIII Московских студенческих спортивных игр. «В числе наших хороших традиций — проведение открытия и закрытия этого мероприятия именно в нашем спорткомплексе, — поделился со «Стройгазетой» ректор НИУ МГСУ Павел Акимов. — Благодаря такому отношению к спорту и физкультуре на спортивной кафедре вуза образовался уникальный коллектив, в котором собрались много в прошлом выдающихся спортсменов».

Отдельно руководитель университета отметил, что спортплощадки НИУ МГСУ доступны не только для студентов и сотрудников вуза, но и для всех жителей Северо-Восточного округа (СВАО) Москвы. В связи с этим ректор отдельно рассказал о социальной программе университета, позволяющей заниматься спортом и физкультурой пенсионерам, инвалидам и детям из многодетных семей. Павел Акимов напомнил, что вуз активно сотрудничает с органами соцзащиты СВАО.

### Кстати

■ В рамках прошедшего мероприятия состоялось подписание соглашения о сотрудничестве между НИУ МГСУ и МГУСИТ, которое позволит определить проблематику совместных научных исследований и разработать современные образовательные программы в области развития студенческого спорта. Такая интеграция науки и практики поможет студентам и педагогам обоих вузов ознакомиться с новейшими технологиями подготовки спортсменов, а также со строительством и управлением современными спортивными объектами. По словам ректора МГУСИТ Натальи Масыгиной, реализация этого соглашения принесет практическую пользу обеим сторонам, так как создание спортивных объектов и воспитание спортивных кадров — это неразрывный процесс. Строители должны ориентироваться на запросы и тенденции в спорте, а спортсмены должны понимать процессы грамотной эксплуатации спортивных сооружений.



Наталья МАСЯГИНА,  
ректор МГУСИТ:

«Спортивный комплекс НИУ МГСУ действительно уникален. Разнообразие видов спорта и количество занимающихся студентов свидетельствуют о серьезной спортивной базе университета. Надеюсь, что оба наших вуза найдут много точек соприкосновения в деле физического воспитания и студенческого спорта»

## ГОРОДСКИЕ ИСТОРИИ

# Знакомство с юбиляром

## Курской «Свече» больше 30 лет. А Курску — 990



Яна ЯЖМИНА

Курск — удивительный город Центрального федерального округа, «Соловьиная» столица России. Он носит звание города воинской славы, хотя многие считают, что можно было бы признать его и городом-героем. Но пока не удалось убедить в этом комиссию. Основанный в 1032 году и ставший городом в 1035-м, Курск повидал немало. Дважды был уничтожен монголами, но отстроен вновь. При Иване Грозном туда ссылали бунтарей, которые воспитали культурных детей. Курск постоянно подвергался нападениям, затем его перестроили из приграничного в торговый, потом он дорос и до административного центра. Одно из самых масштабных сражений Великой Отечественной войны — битва на Курской дуге. Трудно представить, сколько интересных исторических построек можно найти в этом городе. Но мы поговорим не о них.

### Идея хорошая, но не вовремя

Адрес «улица Перекальского, 7» для многих жителей Курска стал едва ли не нарицательным. А все начиналось с благой идеи. В 80-х годах XX века было принято решение построить здание школы комсомольского актива. Для города это считалось огромной честью, ведь туда должны были съезжаться делегации со всего СССР. Планировалось, что это будет полноценный комплекс, включающий в себя гостиницу на 350 мест, киноконцертный зал на 600 мест, кафе с единовременной посадкой на 250 человек, а еще огромную библиотеку на 10 тысяч томов, спортзал, фойе с гардеробом... Даже спуск к реке Тускарь, с видом на которую был рассчитан проект, должен был состоять не просто из ступенек, а из парадного каскада лестниц. Планы были грандиозные. К 90-м годам коробка была готова, поставлены оконные блоки, и даже некоторая мебель обрела свое место. Но все мы знаем, что случилось с Советским Союзом потом.

### Так не доставайся же ты никому!

Как и многие другие здания, гостиница превратилась в молчаливый памятник периода застоя. Тогда возникла идея, которая до сих пор часто практикуется: есть большое пустое здание — перестраиваем его в развлекательный (или торговый) комплекс. Появилось предложение в течение года все достроить и



оборудовать казино и другие досуговые блага 90-х, если этим благодетелям передадут здание в собственность. В ответ — отказ. Другие предложения и инициативы тоже не увенчались успехом. Например, была идея отдать здание молодым семьям, которые, скинувшись, его починят и смогут там жить. Потом хотели устроить перинатальный центр. Пока тянулась бюрократическая волокита, высота стала ветшать и рушиться. Даже разлетелись слухи о том, что вскоре она сползет в реку.

### Какое место, такая и судьба

В том, что зданию почти 40 лет не удалось обрести хозяев, виноват в первую очередь тех, кто выбрал это место. Да, красивый вид и свободный квадрат — это заманчиво. Но об этом месте ходила дурная слава. Во времена ВОВ мост через реку Тускарь был взорван, чтобы отрезать путь нацистам. Но на берегу в запад-не оказались и отряды Красной армии. В итоге командир, отдавший приказ о ликвидации моста, был расстрелян. И все это произошло где-то поблизости от места застройки, а может и прямо на нем.

Сохранилась легенда и о том, что строители, рывшие котлован, наткнулись на подземный ход, ведущий к реке. У них появилось тревожное предчувствие, но, искупавшись, они вернулись к работе. А тоннель велели сделать. После того как здание забросили, происходило тоже много неприятных вещей. Несчастные случаи, несколько самоубийств, собраний сектантов (а по легендам едва ли не клан масонов там заседал и жертвоприношения совершил). В общем, много было темных историй. Даже экстрасенсы приходили и пророчили вечный недострой и разруху этому месту, ведь у него энергетика Нептуна. Но, конечно, все это из-за приказа командира о взрыве моста.

В 2010 году была попытка сделать из «Свечки» жилой дом — и даже удалось отделать высотку панелями. Управлял этим предприниматель Владимир Лосев. Но недолго. Место всерьез защищалось от инициативного бизнесмена: сначала мелкие неприятности, а затем и уголовное дело. В марте 2011 года он был взят под стражу.

### Как в сказке. Счастливый финал

Во II квартале 2018 года строительная компания «Эльдкор XXI плюс» основательно взялась за строительство. Видно, и у полосы неудач есть пределы, и строительство завершилось. В доме, который прозвали «Свечка», поселились люди, в окнах загорелся свет. Теперь на Перекальского, 7 — жилой дом (117 квартир, однокомнатные по 33 кв. метра, а трехкомнатные по 65). Так, самое загадочное курское строение последнего столетия стало ничем не примечательной новостройкой. Ну, почти ничем.

### Кстати



В документах есть информация о том, что школу комсомольского актива в Курске собирались построить по образу и подобию аналогичной школы, успешно принимавшей молодежь в Волгограде: «Дом молодежи» там также был оснащен гостиницей на 500 мест, рестораном, несколькими спортивными залами, а еще там были волейбольная площадка и бассейн. В двух-трехместных номерах жили роскошно — иметь в 1970-е годы отдельный санузел в каждой комнате могли позволить себе далеко не все базы отдыха. Некоторые помещения использовались для нужд бюро международного молодежного туризма, занимавшегося отправкой советских студентов в поездки за рубеж и приемом иностранных туристов. А в ресторане с удовольствием питались и местные жители. Лекционный зал школы комсомольского актива на 500 мест тоже пользовался большим спросом, как и номера с видом на речку. Но не на Тускарь, а на Волгу. В 90-е годы здание превратилось в офисное, а позже на его территории открылся первый в городе ночной клуб «Корона». Да, клуб был легендарным, приезжали выступать многие ныне очень известные группы. Но это повлияло на обстановку. Ни о каких вил-номерах речи уже не шло. А дальше сбылась мечта местных предпринимателей: в здании удалось организовать и бильярдную, и пивной бар, и даже лицензионный стрип-бар. Но финал у этой истории не такой радостный — поразвлекав жителей раздольными концертами, шоу и пространством под корпоративы, в 2007 году все закрылось. С тех пор так и стоит здание, находится в чьей-то собственности, но никто пока не собирается его чинить.

Так что «Свече» очень повезло. И Курску.



## ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Какими увидели перспективы развития металлургии в России участники «Металл-Экспо 2022»



## Кстати

■ Здание Московского телеграфа построено на «чужом» фундаменте. Место для него выбрали на углу Тверской улицы и Газетного переулка, где был заброшенный долгострой. Эту землю в середине 1910-х годов выкупило страховое общество «Россия» для строительства комплекса доходных домов. В 1915 году был заложен фундамент, но дальше этого строительство не пошло. После революции 1917 года имущество компании было национализировано, и стройка оставалась заброшенной до середины 1920-х.

## От «России» до «Британки» Здание Московского телеграфа на Тверской возвращается городу

Оксана САМБОРСКАЯ

Центральный телеграф — один из символов российской столицы, формирующий начало главной улицы города. Под знаменитым глобусом назначали свидания, на праздничную иллюминацию на фасаде здания стекались посмотреть люди со всей страны. Уже несколько лет красивый дом на Тверской, 7 стоит на реконструкции, которая вызывает живой интерес как у горожан, так и у профессионального сообщества. «Стройгазета» собрала все известные на сегодняшний день факты, касающиеся этого проекта.

Здание было построено в 1925-1927 годах в стиле советского ар-деко по проекту Ивана Рерберга. Знаковый объект в самом сердце Москвы выполнял функцию важнейшего коммуникационного узла целой страны, и изначально был задуман как многофункциональный комплекс, что было характерно для той эпохи. Его ядром были машинные залы, через которые в сутки проходило до 800 тыс. сообщений. В стенах телеграфа располагались не только рабочие пространства с аппаратными и общественными залами, но и квартиры руководства, библиотека, столовая, прачечная и даже

детский сад. Здесь же находились штаб-квартира Всесоюзного радио и радиотеатр.

В 2020 году возвращением здания в городскую ткань занялась девелоперская компания Vos'hod, заказавшая при участии КБ «Стрелка» архитектурную концепцию реновации Московского телеграфа британскому архитектурному бюро David Chipperfield Architects.

«Выбор архитекторов для работы над знаковым для столицы зданием — это самый ответственный шаг, — отмечала тогда сооснователь Vos'hod Марина Руднева. — Мы искали профессионалов, которые знают, как обращаться с памятниками архитектуры, бережно работают с существующей тканью города и при этом понимают специфику московской жизни и относятся к на-



шему историческому наследию так же трепетно, как мы».

Весной этого года британские архитекторы вышли из проекта, завершив работу над концепцией. Ее реализацией теперь занимается бюро APEX. Сегодня ведутся подготовительные работы, и вскоре на объект выйдут реставраторы. При этом поиск новых идей не прекращается. Так, компания Vos'hod предложила студентам Британской высшей школы дизайна («Британка») принять участие в резонансном проекте и пред-

ставить нестандартные идеи для общественных пространств. Сердцем проекта является его просторный внутренний двор, который станет новой точкой притяжения в городе. Молодые дизайнеры сейчас работают над разными аспектами благоустройства — от малых архитектурных форм и уличной мебели до создания мест для проведения мероприятий. Одним из условий конкурсного задания является сохранение аутентичности места: пространство обязательно должно подчеркивать связь времен, отсылая гостей к историческому прошлому Центрального телеграфа.

