

8% должна составить ставка по ипотеке в начале 2020 года (из поручений президента правительству)

Минстрой утвердил стандарт «Умного города» **с. 10** Правительству предстоит отделить ветхое жилье от аварийного **с. 12** Минкульт попросил Петербург переработать проекты, нарушающие исторические виды **с. 14**



Издаётся
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№9 (10538) 8 марта 2019

Ближе к реальности

**Объемы ввода жилья
в 2019-2021 годах могут быть
скорректированы**

Алексей ТОРБА

Состоявшееся во вторник, 5 марта, заседание президиума Общественного совета при Минстрое РФ задумывалось как итоговое. Ведь президиум в последний раз собрался в нынешнем составе. Затем в установленном порядке будут проведены конкурсные процедуры, и вновь избранные члены Общественного совета приступят к работе уже в середине года. Однако участники заседания решили не следовать строго «отчетной» повестке дня, а сосредоточились на главных проблемах, волнующих сегодня отрасль, и, прежде всего, на реализации национального проекта «Жилье и городская среда».

«120 млн кв. м в год (планируемый объем ввода жилья в 2024 году — «СГ») — таких темпов наша страна давно не знала... Эта тема являлась, является и будет являться главной в решении наших вопросов, — заявил председатель Общественного совета Сергей Степашин. — Президент сказал, что через год он заслушает все ведомства, как они выполняют нацпроекты, а это значит, заслушает и нас с вами. Здесь мы делить ничего не будем. Мы не министерство, а Общественный совет, но нести будем консолидированную ответственность, в том числе по этому вопросу».

Тему реализации нацпроекта продолжил министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев. Он напомнил, в чем состояла суть дискуссии по этому вопросу. Начавшаяся реформа долевого строительства призвана сделать работу отрасли прозрачной. Люди, наконец, должны перестать страдать от того, что их обманывают и они не получают квартиры, за которые отдали свои кровные деньги. Но при этом новые механизмы должны быть внедрены таким образом, чтобы отрасль жилищного строительства смогла нормально работать и достичь показателей, установленных в нацпроекте.

Окончание на с. 2



Спор о критериях

**Реформа жилищного
строительства состоится,
но поправки возможны**



Владимир ТЕН

На минувшей неделе в Торгово-промышленной палате России прошел круглый стол «Переход к проектному финансированию в жилищном строительстве». Как известно, с 1

июля 2019 года застройщикам жилья предстоит перейти на новую систему финансирования, предусматривающую переход на банковское кредитование и использование счетов эскроу. Нельзя сказать, что между властями, застройщиками и банками существует сегодня полное

взаимопонимание относительно того, как должны работать новые механизмы. Неудивительно, что организованный в ТПП круглый стол вызвал небывалый интерес. Зал был заполнен до отказа. А кроме того, как сообщил глава Национального объединения застройщиков (НОЗА) Леонид Казинец, было получено не менее 1500 заявок на онлайн-подключение к трансляции в интернете. Интерес к круглому столу подогревало и участие в нем министра строительства и ЖКХ РФ Владимира Якушева. Понимая волнение и определенную нервозность, царящую среди застройщиков, глава Минстроя постарался снять часть возникающих страхов. По его мнению, переход рынка жилья на эскроу-счета не приведет к сильным потрясениям и, в том числе, к заметному изменению цен.

С вступлением с 1 июля в силу норм проектного финансирования все жилищные проекты в РФ можно будет разделить на три части: те, которым банки одобрили проектное финансирование (с открытием счетов эскроу); те, которые могут в порядке исключения достраиваться по прежним правилам в соответствии с критериями, предварительно определенными в проекте постановления правительства РФ; те, которые не получили ни проектного финансирования от банков, ни разрешения от контролирующих органов на достройку по старой схеме. Проекты, попавшие в третью группу, будут, по словам министра Владимира Якушева, завершаться по одному из двух механизмов, разрабатываемых сейчас Минстроем по поручению президента.

Первый механизм предполагает, что Фонд защиты дольщиков будет докапитализирован за счет федерального бюджета, а затем предоставит необходимые средства застройщикам проектов из третьей группы на небанковских условиях — то есть беспроцентную ссуду или заем с минимальными ставками. Деньги будут выдаваться с условием возврата, а поручителем выступят власти соответствующего субъекта РФ.

Справочно

■ Согласно проекту постановления правительства, размещенному на портале проектов правовых актов, к уже возводимому (по состоянию на 1 июля) объекту могут не применяться нормы проектного финансирования, если по ДДУ продано не менее 10% общей площади жилых и нежилых помещений, а строительная готовность составляет не менее 30%. При этом по второму критерию допускаются смягчающие коэффициенты: 0,5 — для проектов, возводимых в рамках комплексного освоения территорий (КОТ); 0,2 — для проектов, реализуемых застройщиком, включенным в перечень системообразующих организаций РФ. Также, согласно проекту постановления, могут обойтись без эскроу-счетов девелоперы, строящие в Москве жилье по программе реновации с привлечением средств Московского фонда реновации, а в других регионах — застройщики, достраивающие по соглашению с местными властями проблемные дома после обанкротившихся девелоперов.

Окончание на с. 4

НОВОСТИ

КОРОТКО

ВСТРЕТИМСЯ
И ПОГОВОРИМ

Круглый стол «Строительной газеты» на тему «Последний оплот инвестора» пройдет в рамках деловой программы 40-й специализированной выставки-ярмарки «Недвижимость». Главной темой обсуждения станут изменения, происходящие на рынке жилищного строительства. Изменится ли инвестиционная привлекательность рынка жилья московского региона после перехода на проектное финансирование и эскроу-счета? Вырастут ли цены на квартиры? Во что сейчас вкладываются граждане — квартиры или апартаменты? Почему апартаменты являются важной частью «портфеля инвестора»? Эти и другие темы за круглым столом обсудят топ-менеджеры девелоперских и консалтинговых компаний, аналитики, эксперты и представители СМИ. Мероприятие пройдет 29 марта 2019 года с 13:30 до 15:00 в Сием-зале Гостиного двора, по адресу: ул. Ильинка, 4. Распечатать бесплатный билет на выставку можно на сайте <https://exporealty.ru/>.

ОТ КАДРОВ
К ЗАКОНАМ

На пост статс-секретаря — заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ назначена Татьяна Костарева, ранее курировавшая деятельность административно-кадрового департамента Минстроя. В новой должности Татьяна Костарева будет отвечать за организацию законопроектной работы и обеспечивать взаимодействие с палатами Федерального собрания. Татьяна Костарева родилась в Тюмени. В 1996 году окончила Тюменский государственный университет по специальности «Юриспруденция». В 1997–2002 годах работала консультантом постоянной комиссии Тюменской областной думы. С 2002 по 2005 год занимала должность помощника вице-губернатора, с марта по октябрь 2005 работала консультантом заместителя главы Тюмени, консультантом главы города, затем — заместителем главы города. В январе 2006 года была назначена руководителем аппарата губернатора региона. С ноября 2010 по июнь 2018 года занимала должность заместителя губернатора, руководителя аппарата.

ПО НОВОЙ
СИСТЕМЕ

Минстрой России выпустил 7,2 тыс. государственных жилищных сертификатов (ГЖС) на сумму более 16 млрд рублей. В текущем году с помощью сертификатов жилищные условия смогут улучшить увольняемые военнослужащие, граждане, пострадавшие в результате радиационных аварий, вынужденные переселенцы, выезжающие из районов Крайнего Севера, закрытых административно-территориальных образований, а также за пределы комплекса «Байконур», молодые семьи. В 2019 году выпуск ГЖС впервые реализуется на базе модернизированной информационной системы ФКУ «Объединенная дирекция» Минстроя. Переход на электронную форму сертификатов позволил сократить затраты на их печать. Напомним, что с 1997 года с помощью института ГЖС жилищные условия улучшили более 307 тыс. семей, или 1,2 млн человек. В 2018 году гражданам было предоставлено 7,3 тыс. сертификатов, а суммарный объем социальных выплат составил более 15 млрд рублей.

Ближе к реальности



Председатель Общественного совета при Минстрое РФ Сергей Степашин (слева) и министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев

с.1

«Мы искали золотую середину», — сказал Владимир Якушев. И такой компромисс, по мнению министра, был найден. Как сообщил глава Минстроя, подготовлен проект поручений, предусматривающих налоговые послабления для застройщиков с учетом перехода на новый механизм финансирования. Также будут даны конкретные поручения банковскому сообществу и институтам развития по поддержке в этот непростой период финансирования объектов жилищного строительства. В частности, разработаны критерии, позволяющие компаниям достраивать часть объектов по старым правилам. Принято решение о докапитализации компании ДОМ.РФ, которая сможет выдавать гарантии по кредитам застройщикам. Это позволит привлечь в жилищное строительство более 1 трлн рублей. Дано также поручение докапитализировать Банк ДОМ.РФ для того чтобы он мог заниматься проектным финансированием. Планируется, что банк разработает стандартные критерии, которые позволят давать оценку

Справочно

По предварительным данным, которые озвучил на заседании президиума Общественного совета при Минстрое гендиректор ДОМ.РФ Александр Плутник, застройщики, реализующие жилые проекты совокупной площадью порядка 15 млн кв. м, не смогут перейти на проектное финансирование строительства. «Это не значит, что они являются мошенниками и что их надо немедленно обанкротить», — подчеркнул Александр Плутник. — Им надо помочь, иначе мы получим еще большее количество обманутых дольщиков». По словам руководителя ДОМ.РФ, среди новостроек, по которым девелоперы не смогут договориться с банками о кредитовании, наверняка будут и «дефолтные проекты». «Но если мы окажем им финансовую поддержку, то потери для людей и государства будут гораздо ниже», — заверил Плутник. Как ранее сообщалось, застройщики, не получившие проектного финансирования, смогут достроить свои объекты с помощью Фонда дольщиков и под гарантии регионов.

Кроме того

Банк ДОМ.РФ (входит в АО «ДОМ.РФ») в перспективе планирует перевести в онлайн-режим продукты по проектному финансированию застройщиков. Это будет сделано на базе Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС, наш.дом.рф). Все документы для получения девелопером финансирования будут доступны в личном кабинете. «В итоге мы полностью уйдем от привычного формата взаимодействия застройщиков и банков», — заявил Александр Плутник. — Развитие ЕИСЖС — одна из инициатив, направленных на то, чтобы сделать переход на проектное финансирование плавным для всех участников рынка — и застройщиков, и банков».

проектам в максимально короткие сроки. Причем очень важно, чтобы такие подходы были выработаны как можно скорее и в финансировании отрасли не возникло паузы.

Вместе с тем, в Минстрое отдадут себе отчет в том, что новации дадут результат не сразу.

В связи с этим в краткосрочной перспективе возможно некоторое снижение объема ввода жилья. Как известно, в 2018 году планировалось ввести в строй 86 млн кв. м жилья, но фактически этот показатель составил 75,3 млн «квадратов». Очевидно, потребуют корректировки и прогнозные показатели на ближайшие годы. Ранее в 2019, 2020 и 2021 годах предполагалось ввести соответственно 88 млн, 98 млн и 94 млн кв. м. Теперь объем жилищного строительства в эти годы уменьшится соответственно до 72,26 млн, 75,53 млн и 79,89 млн кв. м. «Такие изменения по вводу жилья мы планируем внести в паспорт нашего нацпроекта. Это реальность нашей жизни», — констатировал глава Минстроя.

Владимир ТЕН

Во вторник, 5 марта, председатель правления ГК «Автодор» Вячеслав Петушенко дал первую большую пресс-конференцию, на которой рассказал о ходе реализации крупнейших дорожных проектов страны. В частности, руководитель компании откровенно рассказал о причинах отставания на строительстве Центральной кольцевой автодороги. Срыв графика работ на ЦКАД произошел, по словам Петушенко, из-за недостатков проекта, проблем с землей и качества искусственных сооружений.

«Три основных момента. Первый, как ни парадоксально звучит, — качество проекта, который был разработан 10 лет назад и не соответствует нынешним запросам трассы. Даже сегодня есть узкие места, которые мы должны расширить», — отметил менеджер. — Второй — освобождение территории, земельно-имущественные отношения. На сегодняшний день подготовку территории нам удалось процентов с 70 довести на первом, третьем и пятом участках до 98%, четвертый участок — с 12 до 48%. Третий сложный вопрос — искусственные сооружения».

Глава «Автодора» посетовал, что порой подрядчикам элементарно не хватает квалификации и опыта при сооружении мостов, путепроводов и прочих искусственных сооружений. По его словам, одному из подрядчиков пришлось разбирать и вновь возводить три сооружения, к качеству которых у госкомпаний возникли претензии.

В то же время к качеству готового «продукта» ни у кого претензий не возникает, потому что качество сданных объектов для госкомпаний безусловный приоритет.

Напомним, что в начале февраля Счетная

Честно о проблемах

Новый глава «Автодора» рассказал, почему «буксует» ЦКАД



На строительстве Центральной кольцевой автодороги

палата РФ заявила, что строительство ЦКАД не будет завершено в установленные сроки, поскольку на 1 декабря 2018 года строительная готовность участков дороги составляла от 0 до 66%. Это не позволяло завершить работы на пусковых комплексах №№1, 3 и 5 ранее IV квартала 2020 года, а на пусковом комплексе №4 — ранее II квартала 2021 года.

Как ранее сообщалось, «Автодором» совместно с исполнителями долгосрочных инвестиционных и концессионных соглашений подготовлены графики ликвидации допущенных отставаний в строительстве ЦКАДа.

По сообщению первого заместителя министра транспорта России Иннокентия Алафинова, был одобрен единый график ликвидации допущенных отставаний.

Хорошей новостью стало то, что трасса М-11 «Москва—Санкт-Петербург» будет сдана в эксплуатацию в нынешнем году. А с завершением в 2022 году строительства трех новых платных участков на М-4 «Дон» появится возможность проезда от Санкт-Петербурга до Черного моря, что называется, с ветерком — время в пути с севера на юг России сократится на шесть часов.



Несмотря на вызовы

У ДОМ.РФ выросла прибыль и рентабельность собственных средств

Сергей НИКОЛАЕВ

АО «ДОМ.РФ» опубликовало консолидированную финансовую отчетность по международным стандартам за 2018 год. Отчетность компании содержит заключение независимого аудитора ООО «Эрнст энд Янг».

Чистая прибыль компании составила в минувшем году 19,3 млрд рублей, что на 7,2% превышает показатель 2017 года. Портфель ипотечных активов ДОМ.РФ увеличился за год на 98,6 млрд рублей и составил 490,9 млрд рублей (прирост — 25,1%). Портфель арендного жилья и

апартаментов показал прирост в 15% и по состоянию на 31 декабря 2018 года составил 30,8 млрд рублей. Достаточность собственных средств госкомпании на конец года составила 16,5% по сравнению с 15,4% на 31 декабря 2017 года. Рентабельность собственных средств достигла 15,6% против 12,1% за 2017 год.

«В 2018 году мы обеспечили прирост всех ключевых финансовых показателей, несмотря на ряд вызовов, связанных с интеграцией дочернего банка в состав единого института развития», — отметил генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник. — Группа добилась значительных результатов по всем стратегическим направлениям. Рост прибыли и рентабельности позволит нам выплатить по итогам года рекордный объем дивидендов в федеральный бюджет».

Александр Плутник особо подчеркнул, что ипотечные облигации с поручительством ДОМ.РФ стали одним из ключевых инструментов поддержки ипотечного рынка — на них пришлось 93% рынка секьюритизации. В отчете отмечается, что по решению президиума Совета при президенте по стратегическому развитию и национальным проектам ДОМ.РФ совместно с Минфином России, Банком России и ведущими российскими банками разрабатывает «дорожную карту» по дальнейшему развитию рынка одностраншевых ипотечных облигаций. Реализация комплекса мер, направленных на формирование ликвидного рынка и развитие инвестиционного спроса на эти ценные бумаги, позволит в среднесрочной перспективе привлечь на ипотечный рынок до 4 трлн рублей, обеспечив рост конкуренции и снижение ставок по ипотечным кредитам на 1-1,5 процентных пункта.

Кроме того, в рамках перехода к проектному финансированию жилищного строительства наблюдательный совет ДОМ.РФ утвердил стандарты предоставления гарантий по целевым кредитам застройщикам и одобрил лимит в размере 50 млрд рублей для проведения пилотных сделок. В целях дополнительной поддержки рынка новостроек на базе дочернего Банка ДОМ.РФ будет сформирован уполномоченный банк в сфере жилищного строительства. «Создание уполномоченного банка и развитие механизмов гарантирования банковских кредитов застройщикам обеспечит бесперебойное финансирование строительной отрасли и рост объемов кредитования с 700 млрд до 3,5-4 трлн рублей в течение ближайших 3-4 лет», — заявил Александр Плутник. — Уже сегодня мы видим кратный рост спроса на проектное финансирование, объем поступивших в работу заявок со стороны застройщиков и банков-кредиторов превысил 500 млрд рублей».

Ковать кадры

В Воронеже будут готовить банкиров и строителей

Сергей НИКОЛАЕВ

Госкорпорация «ДОМ.РФ» и Воронежский государственный университет (ВГУ) подписали меморандум о сотрудничестве в области подготовки кадров для банковского и строительного секторов. Меморандум подписали гендиректор госкомпании Александр Плутник и ректор ВГУ Дмитрий Ендовицкий.

В частности, для повышения квалификации специалистов и организации дополнительного обучения студентов в ВГУ откроется кафедра по банковскому делу и центр подготовки специалистов по банковскому сопровождению. Набор в корпоративную магистратуру по банковскому сопровождению начнется летом 2019 года.

Ранее, в 2018 году, ДОМ.РФ открыл в Воронеже единый сервисный центр, где работают 550 сотрудников. В дальнейшем их число возрастет до восьмисот. Центр занимается ипотечным, операционным и кассовым сопровождением, поддержкой ИТ, андеррайтингом, ведением контрактов по проектному финансированию и другими финансовыми услугами.

«В центре уже работают около ста выпускников Воронежского государственного университета», — сообщил Александр Плутник. — Мы очень довольны уровнем подготовки специалистов, которые приходят к нам на работу, и предложили ВЭБ, Корпорации МСП, Российскому экспортному центру также разместить свои офисы поддержки в центре. Поэтому нам важно привлекать лучших специалистов региона, совместно с вузами готовить новые кадры для банковского сектора и повышать компетенции действующих специалистов».

Под присмотром прокурора

В Сочи достраивают проблемные объекты

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

185 дольщиков, вложивших свои деньги в строительство первой очереди сочинского жилого комплекса «Ареда-7» (на фото), получают свои квартиры в 2020 году. Об этом на заседании рабочей группы по проблемным объектам долевого строительства при прокуратуре и мэрии Сочи сообщил представитель ГК «Альпика». Эта фирма взялась достраивать ЖК после того, как прежний застройщик (ООО «Фристайл») грубо нарушил сроки сдачи домов и не смог завершить стройку.

По информации сочинской мэрии, к возведению «Ареды» имела отношение печально известная группа компаний «Вант», оставившая после себя в Сочи несколько недостроенных, в числе которых ЖК «Эдельвейс» (198

дольщиков) и ЖК «Долина» (19 дольщиков). В прошлом году городской администрации Сочи удалось найти инвестора на достройку этих объектов. Первым из них планируется сдать в эксплуатацию ЖК «Ареда-7».

В первой очереди строительства этого жилкомплеса пять корпусов, из которых начато строительство только одного. По словам генерального директора «Альпики» Шамиля Нунаева, несмотря на то, что недостроенное здание простояло несколько лет, состояние его эксперты оценивают как хорошее. Конструкции дома сделаны из качественного материала, бетонные стены имеют толщину 30 см, вязка арматуры правильная. В прошлом году новым застройщиком получено разрешение на строительство, к маю этого года будет завершено возведение монолитной части первой очереди домов жилого комплекса, а в I квартале 2020 года компания планирует передать дольщикам готовые квартиры.

Напомним, что в прошлом году прокурор Краснодарского края Сергей Табельский и губернатор Кубани Вениамин Кондратьев утвердили реестр проблемных многоквартирных домов Краснодарского края. В него было включено 28 сочинских объектов, однако за прошлый год 8 из них удалось вычеркнуть из перечня. Еще 4 планируется исключить в этом году. В их числе жилой комплекс «Москва». Дом полностью построен, но к нему не подведены коммуникации. У дольщиков денег на это нет, поэтому сочинская мэрия нашла инвестора, готового потратить деньги на эти цели. Инвестор уже завершил монтаж сетей электроснабжения, приобрел индивидуальный тепловой пункт, заключил договор на строительство теплотрассы.



Объединяя опыт по всему миру

Messe München

НАШИ РЕШЕНИЯ, ВАШ УСПЕХ.

Выставка баума СТТ РОССИЯ, Москва, 4 - 7 июня 2019

20 лет

ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ ПО ПРОМОКОДУ R56GT7 → bauma-ctt.ru/register

Международная выставка строительной техники и технологий.

www.bauma-ctt.ru

bauma CTT RUSSIA РОССИЯ

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

с.1 → Второй механизм предполагает заключение соглашения между правительством и субъектом РФ о том, что власти последнего сами определяют критерии достройки проблемных объектов по старой схеме, позволяя застройщику не переводить их на нормы проектного финансирования, но берут на себя риски возможного долгостроя и обязуются завершить его за счет средств регионального бюджета.

«Если мы грамотно распорядимся этими инструментами, то не допустим наступления критической ситуации в отрасли», — подчеркнул Якушев.

Касаясь вопроса о достройке тех объектов, разрешение на строительство которых было получено ранее, министр согласился с тем, что тема эта непростая и очень волнует представителей отрасли в регионах. Как известно, ведомством разработаны критерии, определяющие, может ли проект быть достроен по старым правилам. В частности, предполагается, что минимальная степень строительной готовности объекта должна составлять 30% и должно быть заключено ДДУ не менее, чем на 10% площадей. Однако, возможно, что эти цифры не окончательные. «Документ уже в прямом доступе (для обсуждения. — «СГ»), но не факт, что это последний вариант», — сказал Владимир Якушев. — Сейчас этот документ будет проходить согласование». По словам министра, может быть скорректировано требование о количестве заключенных договоров долевого участия. «Есть мнение, что эта планка должна быть выше — не 10%, а больше, возможна некая дискуссия», — сообщил глава Минстроя, — но основное, заложенное в документе, останется». Он также не исключил, что понадобится еще ряд доработок уже после того, как изменения вступят в силу — так, например, было с ФЗ-214, который несколько раз корректировали и дорабатывали.

Отвечая на опасение некоторых участников рынка по поводу возможно демпинга перед 1 июля 2019 года, Владимир Якушев заявил: «У нас есть информационная система, где идет регистрация всех ДДУ, и сегодня мы такой ситуации не наблюдаем. Демпинг цен приведет к продажам ниже себестоимости, соответственно к банкротству, поэтому мы четко следим за этим, чтобы такой ситуации не допустить».

Что касается пожеланий и просьб отдельных субъектов Федерации предоставить им некие послабления в связи с переходом на новые условия финансирования, то Владимир Якушев отметил, что Минстрой не считает это целесообразным. Речь, в частности, шла о Крыме и Севастополе. «Там есть свои вопросы, но субъективных факторов в них гораздо больше, чем объек-

Спор о критериях



Цитата в тему

ГЛАВА МИНСТРОЯ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ СООБЩИЛ, что к настоящему моменту российские застройщики открыли в уполномоченных банках порядка 600 счетов эскроу. «Цифра небольшая», — заявил министр

тивных, — сказал министр. — На данный момент мы не планируем изменения в законодательстве, которые отдельно регулируют Крым и Севастополь. Мы, конечно, будем помогать, но давать послабления Крыму и Севастополю в рамках новелл не собираемся».

Важное сообщение прозвучало из уст заместителя министра строительства и ЖКХ Никиты Стасишина. Он сообщил, что Минстрой России предлагает создать межведомственную комиссию для решения спорных вопросов при переходе на проектное финансирование. «Если возникнет ситуация, когда застройщику будут говорить, что по проекту готовность не 30%, а 29%, то ее нужно разбирать в ручном режиме», — сказал замминистра. — Для таких случаев мы предлагаем создать комиссию при Минстрое, которая будет такие спорные моменты регулировать. Это важно».

Восстановить доверие

Выступивший на круглом столе глава думского Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев высказался за то, чтобы поддержать застройщиков в части выравнивания процентной ставки по проектному финансированию. «То, что сейчас происходит с процентными ставками в банковской сфере, — это, мягко говоря, перекося, поэтому нам нужно

усилить конкуренцию среди банков и расширить тот перечень, который предлагает Центробанк, — заявил депутат. — На наш взгляд, пока нет соответствия тем потребностям, которые есть у рынка в целом».

Парламентарий призвал банковское сообщество также занять более активную позицию. «Коллегам из банковского сообщества нужно понимать, что реформа — это ни в коем случае не подарок для них, — сказал Николай Николаев. — Вся реформа делается для того, чтобы повысить надежность и привлекательность покупки жилья для населения. Задача банков — также участвовать в достижении этой цели».

Глава комитета считает, что в результате на рынке появится новый привлекательный инвестиционный продукт. «Мы рассматриваем эскроу-счета, застрахованные на сумму до 10 млн рублей, как новый инвестиционный инструмент, — сказал Николаев. — Конечно, это продукт, который ориентирован в том числе на граждан, чьи 30 трлн рублей сейчас лежат на банковских депозитах. То есть это тот потребительский сегмент, который, на наш взгляд, сегодня практически не задействован, но обладает огромным потенциалом для обеспечения притока инвестиций в жилищное строительство».

Николай Николаев коснулся также темы защиты граждан от недобросо-

вестных застройщиков. По его мнению, 7-10% участников рынка вели себя недобросовестно, и именно они испортили репутацию всего рынка в глазах государства, дольщиков и финансового сообщества.

Выступивший затем заместитель гендиректора Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства Алексей Ниденс сообщил, что сегодня почти половина строящегося жилья в России обеспечена гарантиями Фонда. «Под обеспечение Фонда зашло более 60 млн кв. метров, которые строятся, — сообщил он. — Никита Евгеньевич (Стасишин. — «СГ») называл цифру 132 млн кв. метров в строительстве, то есть гарантиями фонда уже обеспечена почти половина строящегося жилья». Кроме того, по словам Ниденса, Фонд сможет достраивать проблемные объекты в регионах. «У Фонда появилась возможность создать некоммерческую компанию, которая, по сути, является специализированным застройщиком и на себя будет принимать проблемные объекты и (достраивать их) за счет компенсационного фонда и за счет взносов и от федерального центра, и в перспективе — от субъектов», — сообщил замгендиректора Фонда. Он напомнил, что основной задачей является повышение доверия граждан к системе долевого строительства.

Своеобразным резюме прошедшей на круглом столе дискуссии можно считать слова Никиты Стасишина, призвавшего застройщиков не медлить с переходом на счета эскроу. Он напомнил, что процедура рассмотрения проекта банком может занимать до 45 дней. «Не ждите, что что-то поменяется, что закон не вступит в силу, — сказал замминистра. — Все будет так, как сегодня прописано в законе».



Сергей НИКОЛАЕВ

Госкорпорация «ДОМ.РФ» и Банк ДОМ.РФ начали информационное взаимодействие с администрациями регионов России по вопросам проектного финансирования строительства жилой недвижимости. Первые соглашения о сотрудничестве подписаны с Пермским краем, Республикой Татарстан и Саратовской областью.

Как рассказали «Стройгазете» в пресс-службе госкомпании, в рамках соглашений ДОМ.РФ будет оказывать информационно-аналитическую поддержку администрациям регионов и застройщикам в связи со вступлением в силу изменений в федеральный закон № 214-ФЗ. Для этого предполагается использовать, в том числе, и единую информационную систему жилищного строительства *наш.дом.рф*.

ДОМ.РФ разъясняет

Регионам помогут разобраться с проектным финансированием



В соответствии с соглашениями Банк ДОМ.РФ будет анализировать проекты жилищного строительства на предмет предоставления проектного финансирования, проводить оценку уровня кредитоспособности девелопера и его соответствия требованиям стандартов качества деятельности. По результатам анализа будет приниматься решение о возможности финансирования проекта и предоставлении поручительства по кредитам. Также соглашениями предусмотрена возможность реализации банком программ ипотечного кредитования в регионах в целях повышения доступности жилья для граждан.

В ближайшее время госкомпания и ее дочерний банк планируют заключить

соглашения о сотрудничестве с другими регионами, в которых ожидается переход наибольшего объема строительства на механизм проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

Напомним, что с 1 июля 2019 года застройщики жилья, привлекающие средства граждан, обязаны перейти на доленое строительство жилья с использованием эскроу-счетов и проектным финансированием. Исключение будет сделано для компаний, проекты которых будут соответствовать утвержденным правилам строительства РФ критериям. Средства дольщиков при этой схеме должны зачисляться на спецсчет в банке, а застройщик получит доступ к деньгам граждан только после сдачи объекта в эксплуатацию.



СЕРГЕЙ МАЛЫШКОВ/ТАСС



От заката до рассвета

Как облегчить девелоперам переход на новые рельсы

Василий ШАРАПОВ, ведущий юрист группы «Сити-XXI век»

Выступая в феврале на заседании президиума Госсовета в Казани, президент Владимир Путин признал, что в жилищном строительстве властям приходится решать две разнонаправленные задачи. С одной стороны, нужно повысить безопасность инвестиций граждан, с другой стороны — наращивать объемы ввода жилья. С решением первой задачи власти существенно продвинулись, но при этом в зону риска попали девелоперы. Правила игры для застройщиков ужесточаются

не первый год, а с 1 июля 2019 года они должны перейти на работу через эскроу-счета, на которые будут зачисляться средства дольщиков. Доступ к этим деньгам девелоперы получают только по завершении стройки и выполнении всех обязательств перед покупателями. То есть эра «бесплатных» денег для строительного бизнеса подошла к концу, строить жилье придется на свои средства, либо на деньги банков (проектное финансирование) и крупных соинвесторов.

Один из спорных моментов реформы заключается в том, что поправки о переходе на эскроу-счета не распространяются на девелоперов, которые будут соответствовать особым критериям (30-про-

центная готовность объекта и заключение договоров долевого участия, как минимум, на 10% площадей). От перехода на новую систему также планируется освободить системообразующие холдинги, реализующие комплексные проекты компании, а также застройщиков жилья для обманутых дольщиков.

Надо сказать, что нынешняя реформа ведет к закату рынка долевого инвестирования в том виде, в котором мы его знали раньше. Теперь это будет место для крупных игроков, тесно связанных с банками. Если ничего не сделать для застройщиков, то рассвет, конечно, наступит, но, как и в известном триллере Роберта Родригеса, далеко не для всех. Большое число компаний останутся за бортом. Связано это с тем, что повышение уровня безопасности граждан-инвесторов через новый механизм влечет рост себестоимости проектов для застройщиков и, соответственно, снижение рентабельности проекта. Деловая мотивация застройщиков к работе на рынке новостроек сокращается. Более того, не имея возможности с 1 июля напрямую привлекать денежные средства граждан, застройщики обратятся в банки за проектным финансированием, но те не обязаны предоставлять его. Эти обстоятельства создают почву для появления новых проблемных объектов. Под вопросом окажутся и целевые показатели нацпроекта по жилью и гор-среде.

В этих условиях вышеупомянутых критериев недостаточно. Для обеспечения стабильности на рынке необходимы дополнительные рыночные механизмы. Например, можно ввести льготный порядок работы по проектам, начатым до 1 июля 2019 года. Законом допускается два способа внесения платежей по ДДУ: одновременно и в рассрочку. В связи с этим застройщикам, получившим разрешение на строительство до 1 июля теку-

щего года (без использования эскроу), надо дать возможность применять рассрочку платежей по ДДУ с одновременным правом на отказ от использования спецсчетов. То есть у такого девелопера может быть выбор по каждой сделке: либо продавать через эскроу с внесением на счет банка 100% денег, либо рассрочка без эскроу. При втором варианте, например, при заключении сделки вносятся 30% от стоимости жилья, еще 30% — при выходе на стадию «ноль», 30% — при завершении конструктива и 10% — при вводе здания в эксплуатацию. При такой схеме средства перечисляются долевым инвестором на расчетный счет застройщика в зависимости от динамики строительства. Дольщик в данном случае защищен выдачей органом государственного строительного надзора промежуточного заключения, подтверждающего завершение этапа строительства (оно может публиковаться в Единой информационной системе жилищного строительства).

Этот вариант имеет плюсы практически для всех заинтересованных лиц. Частные инвесторы смогут безопасно приобретать квартиры по более низким ценам, чем при варианте с эскроу-счетами. Девелопер сможет снизить себестоимость проекта за счет сокращения использования кредитных ресурсов (средства дольщиков вытесняют кредиты). Конечно, 100% денег дольщика застройщики при заключении ДДУ уже не увидят, но, по крайней мере, они смогут получить часть из них. Это все-таки лучше, чем ничего. Банки же смогут вовлечь в проектное финансирование только тех застройщиков, которые не открывали продаж по ДДУ без эскроу-счетов. Это снизит их риски. А государство уменьшит риск кризиса, повысит безопасность инвестиций в строительство и будет стимулировать рост объемов ввода жилья.

Цитата в тему

ПОВЫШЕНИЕ УРОВНЯ БЕЗОПАСНОСТИ ГРАЖДАН-ИНВЕТОРОВ влечет рост себестоимости проектов для застройщиков и, соответственно, снижение рентабельности проекта

Оксана САМБОРСКАЯ

С 1 июля 2019 года рынок новостроек начинает работать по новым правилам. Переход на проектное финансирование вызывает у участников рынка сильные эмоции, по большей части, негативные. Но на самом деле отрицательное отношение — следствие боязни перемен, а не понимания реального положения дел. О том, как будет работать новая система финансирования жилищного строительства в России, в интервью «Строительной газете» рассказал директор департамента транзакционного бизнеса и привлечения ресурсов МКБ Филипп ЛИТВИНЕНКО.

«СГ»: В России разворачивается большая реформа долевого строительства. В чем заключается новизна?

Филипп Литвиненко: В первую очередь, в том, что рынок переходит на эскроу-счета, которые можно рассматривать как аналог аккредитива. Потенциальный покупатель квартиры открывает в банке эскроу-счет, на который зачисляет средства, но эти деньги не попадут к застройщику до окончания строительства.

«СГ»: А что произойдет, если объект не построят?

Ф.Л.: Если объект по каким-то причинам не построят, средства, которые находятся на эскроу-счете, будут возвращены покупателю в полном объеме. Конечно, есть определенный риск, что что-то может случиться с банком, который держит эскроу-счет. Но тогда подключается Агентство по страхованию вкладов, и суммы до 10 млн рублей гарантированно возвращаются уже через АСВ.

«СГ»: Застройщики считают, что новая система приведет к росту цен, так как за банковский кредит на

Продажи решают все

Уровень процентной ставки для застройщиков будет сильно зависеть от наполняемости эскроу-счетов



SHUTTERSTOCK.COM

строительство надо будет платить. Под какой процент вы будете кредитовать застройщиков?

Ф.Л.: Надо заметить, что застройщики и раньше строили за счет банковских средств. Случаи, когда проект полностью реализовывался на собственные средства и средства дольщиков, очень редки. То есть так или иначе застройщики в банки обращались и продолжают обращаться. Но теперь, как мы с вами уже выяснили, средства попадают на эскроу-счет и находятся там до получения первым покупателем ключей от квартиры. Как только он их получает, тогда все эскроу одновременно раскрываются. Однако до этого момента застройщик, безусловно, пойдет в банк за финансированием. В нашем банке разработана специальная программа, где процентная ставка по кредиту плавающая. Она пересчитывается ежедневно и зависит от наполняемости эскроу-сче-

тов. Когда застройщик только входит в новый проект и продажи находятся на старте, наполняемость эскроу-счетов невелика, и процентная ставка будет для застройщика наиболее высокой. Если продажи у застройщика идут достаточно хорошо, наполняемость эскроу-счетов повышается, и банк снижает ставку. В идеале процентная ставка для застройщика может упасть практически до нуля. То есть фактически те средства, которые застройщик привлек на эскроу-счета, служат фондированием, и благодаря этому застройщик получает существенный дисконт по кредитной ставке.

От 0 до **11-12%**

может составить ставка по банковским кредитам для застройщиков в зависимости от динамики продаж

«СГ»: Все-таки нельзя ли конкретную цифру назвать? Пять процентов или пятнадцать?

Ф.Л.: По текущему рынку я бы сказал, что ставка, наверное, будет от 11-12% до нуля практически. Каждый проект индивидуален. Самое главное — это объемы продаж.

«СГ»: Вам, как банку, во сколько обойдется строительство, допустим, жилого комплекса площадью сто тысяч квадратных метров?

Ф.Л.: Возьмем среднюю стоимость строительства квадратного метра в таком жилом доме — 110-120 тыс. руб. При общей площади 100 тыс. кв. м мы можем говорить о сумме в 10-11 млрд рублей. С учетом стоимости земли и так далее.

«СГ»: Хватит ли российским банкам денег, чтобы построить все жилье, которое планируется построить в России? Ведь к 2024 году мы должны выйти на ежегодный уровень 120 млн «квадратов».

Ф.Л.: Я думаю, что в банковской системе запас однозначно есть. Если говорить о нашем банке, то в настоящий момент девелопмент — одно из наших стратегических направлений, мы планируем его развивать, и кредитный аппетит на этом направлении будет выше, чем в предыдущем году.

«СГ»: Как вы будете определять, какой новостройке дать финансирование, а какой нет? На что будете обращать внимание?

Ф.Л.: Есть достаточно жесткие требования к застройщику. Прежде всего, это касается его опыта работы. Далее учитывается еще ряд критериев, которые проходят через нашу риск-модель. И после этого уже принимается решение — мы идем в эту сделку или нет. Важное требование: эскроу-счета должны открываться только в банке-кредиторе. В принципе, это стандартный кредитный анализ, но по девелопменту достаточно много специфики. В кредитном департаменте нашего банка есть целое отдельное направление, которое занимается непосредственно девелопментом.



Филипп Литвиненко

БИЗНЕС

Сохранить баланс

Строительство жилья в Новой Москве временно приостанавливается



Станция метро «Говорово»

Антон МАСТРЕНКОВ

На сегодняшний день фактически приостановлено согласование всех новых жилых проектов на территории Новой Москвы. Об этом глава Департамента развития новых территорий столицы Владимир Жидкин заявил на недавнем Финансовом форуме по недвижимости, организованном Ассоциацией профессионалов рынка недвижимости (РЕРА). «Всего по действующим правилам землепользования и застройки можно возвести (в Новой Москве — «СГ») около

54 млн кв. метров различной недвижимости, — сообщил глава департамента. — Примерно две трети из них — нежилые коммерческие объекты, а остальные 18 млн кв. метров — жилье». По мнению чиновника, это — достаточный запас. «Мы намерены в ближайшие годы сконцентрироваться на выработке этого потенциала, — рассказал журналистам Владимир Жидкин. — В ближайшие пять-семь лет мы не планируем согласовывать возведение дополнительных жилых площадей, разве что это будут единичные или знаковые объекты».

В то же время новые округа столицы по-прежнему будут открыты для предложений по строительству коммерческих объектов с новыми рабочими местами. Так, до 2035 года здесь планируется построить от 2 млн до 3 млн кв. метров площадей логистического назначения. В последние годы в Москве активно развивается железнодорожный транспорт, строится много дорог, реконструируется ЦКАД. В зоне этих транспортных артерий и будут появляться новые логистические комплексы. Это обосновано с экономической точки зрения и отвечает интересам как самих девелоперов, так и города.

Обязательным фактором успешного развития Новой Москвы, по мнению городской администрации, является наращивание строительства новых дорог и линий метро. Эта работа уже ведется: только в прошлом году здесь было введено в эксплуатацию 80 км дорог, 17 пешеходных переходов, 19 мостов, тоннелей и эстакад. А всего за шесть лет на территории Новой Москвы построено 172 км дорог, реконструировано Калужское шоссе, построены автодороги от Киевского до Калужского шоссе и от трассы М-3 «Украина» на Ямонтаво, сооружено три путепровода (в Кокоскино, Крекшино, Щербинку). В ближайшие пять лет планируется проложить и реконструировать 273 км дорог с учетом участка ЦКАД, возвести 25 новых мостов, тоннелей и эстакад и 3 пешеходных перехода. Ключевыми объектами станут дороги от Боровского до Калужского шоссе и от Калужского до Симферопольского, улично-дорожная сеть в административно-деловом центре Коммунарка, подъезды к

Справочно

■ За последние шесть лет на территории Новой Москвы построено 15,2 млн кв. метров недвижимости, в том числе 70 социальных объектов, обустроено 15 новых парков. В рамках реализации крупных инвестиционных проектов создано 113 тысяч рабочих мест. Развитие этих территорий продолжится и в ближайшие годы. Здесь планируется построить 7,5 млн кв. метров недвижимости, 68 новых социальных объектов (28 детских садов, 28 новых школ, 12 объектов здравоохранения), а также разбить 10 новых парков. Кроме этого, за три года на присоединенных территориях предполагается создать около 50 тысяч новых рабочих мест.

транспортно-пересадочным узлом «Саларьево», «Столбово» и «Терешково», развязка в поселении Рассудово и ряд других.

На присоединенные территории пришло метро. Уже открыты четыре станции — «Румянцево», «Саларьево», «Говорово» и «Расказовка». А до 2023 года в Новой Москве планируется построить еще десять новых станций метро.

Все это позволит постепенно преобразовать столицу, превратить ее из моноцентричного города, в котором большая часть рабочих мест сосредоточена в центре, в полицентричный. В городе с множеством точек притяжения удастся избежать центростремительных транспортных потоков, как сейчас, когда ежедневно 40% населения едет на работу в центр, а вечером — обратно. «В нашей стране, по сути, появится еще один город-миллионник, — отметил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. — В России не реализовывали таких масштабных проектов последние 20-30 лет. Мы открываем огромную площадку для развития столицы и в результате хотим получить полноценный и взаимосвязанный город с транспортной и социальной инфраструктурой».



ЖК «Новые Ватутинки» в Новой Москве

Кому нужны BIM-технологии?



При проектировании микрорайона «Европейский берег» в Новосибирске использовались BIM-технологии

Архитекторы — за, застройщики сомневаются

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

Министерство строительства Новосибирской области совместно с ассоциацией «Региональный деловой клуб строителей» провели совещание, на котором обсудили практику применения BIM-технологий в строительной отрасли. «BIM — не просто трехмерная модель, а целая новая философия проектирования и строительства», — считает министр строительства региона Иван Шмидт.

По словам министра, в Новосибирской области передовиком применения таких технологий является ФГБУВПО «Сибирский государственный университет геосистем и технологий». Ректор СГУГиТ Александр Карпик представил на совещании информационную модель жилмассива «Восточный». «Сегодня модель содержит и позволяет отображать информацию об объекте по слоям: улично-дорожная сеть, кадастр, ЕГРН, инженерная инфраструктура, сведения о санитарно-защитных зонах, — пояснил Карпик. — Также в модель интегрированы сведения о конструктивных, инженерно-технических решениях зданий, информация об авторах этих решений и многое другое». Для более быстрого внедрения BIM-технологий, по мнению ректора, необходимо разработать на уровне региона концепцию, создать дорожную карту и обеспечить подготовку кадров.

Эксперты особо отметили, что BIM-технологии позволяют существенно сократить временные затраты. В качестве примера главный архитектор Новосибирска Виктор Тимонов привел случай, когда заказчик решил внести изменения в проект волейбольного центра, и при помощи BIM это удалось сделать в два раза быстрее ожидаемого, не выходя при этом за пределы сметы.

В свою очередь, главный архитектор Новосибирской области Алексей Авсейков уверен, что внедрение таких технологий позволит подтянуть уровень проектировщиков и сократить количество профессиональных ошибок.

Впрочем, проектировщики и застройщики настроены не столь оптимистично. Президент строительного концерна «Метаприбор» Владимир Мартыненко убежден, что применение BIM при возведении жилья неэффективно. По его словам, внедрять эти технологии, в первую очередь, необходимо при проектировании крупных инвестиционных проектов. А Павел Князев, технический директор компании «Сибкакадемстрой» (входит в состав крупного застройщика «Брусника») рассказал, что BIM-технологии использовались при строительстве жилого района «Европейский берег» в Новосибирске. Однако, по его словам, сложнейшей при этом было больше, чем достигнутой.

Серьезной проблемой остается дороговизна оборудования и соответствующего программного обеспечения. По словам Виктора Тимонова, если использовать лицензированный продукт, то это может «подкошить экономику» проектных организаций. Подтвердили эти опасения и представители компаний-проектировщиков, присутствовавших на заседании. А главный архитектор Новосибирска признался, что даже в областном правительстве нет техники и программного обеспечения, с помощью которого можно было построить BIM-модель. Отметил он также нехватку информационных ресурсов и отсутствие российского ПО. «У нас, например, нет отечественных графических редакторов, используем импортные, а задача-то ставится внедрить BIM с использованием российского софта», — сказал Виктор Тимонов.

По итогам совещания министр строительства области Иван Шмидт предложил создать рабочую группу, которая занялась бы выработкой механизмов внедрения BIM-технологий в регионе.

Кроме того

■ Минстрой России отберет «пилотные» проекты, разработанные с применением технологии информационного моделирования, и выработает на их основе предложения по совершенствованию соответствующей нормативной базы. Об этом сообщил замглавы Минстроя Дмитрий Волков на первом заседании рабочей группы по пилотному внедрению системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием BIM-технологий. «Нам необходимо реализовать «пилотные» проекты, чтобы на практике проанализировать нюансы на всех этапах: размещение объекта, проектирование, экспертиза, строительство, эксплуатация, и выявить все трудности, с которыми могут сталкиваться проектировщики при использовании BIM-технологий. По итогам будет подготовлен перечень соответствующих дополнений в нормативно-правовую базу», — сказал Дмитрий Волков. Рабочая группа была создана в январе этого года в соответствии с поручением заместителя председателя правительства РФ Максима Акимова по итогам семинара по цифровым технологиям в проектировании и строительстве.



ЖК «Золотая гавань» в Приморском районе Санкт-Петербурга

Реформа цен

Эксперты предсказывают, что в этом году новостройки Петербурга будут дорожать

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Традиционно январь и февраль не являются месяцами высокой активности на рынке недвижимости, однако нынешний год стал исключением. С января в Петербурге зафиксирован прирост средней цены предложения в массовом сегменте на 7-10%. Прошлый год стал рекордным по вводу и продажам жилья, и в начале 2019-го ажиотажный спрос на квартиры сохраняется.

По мнению экспертов, причинами этого являются запланированный на 1 июля 2019 года перевод жилищного строительства на проектное (банковское) финансирование и расчеты с использованием эскроу-счета. Покупатели опасаются, что цены на новостройки будут расти, и не без оснований. По

оценкам аналитиков, переход на эскроу-счета может увеличить стоимость квадратного метра еще на 10%. Генеральный директор Level Group Кирилл Игнахин уверен, что реформа долевого строительства внесет существенный вклад в рост цен на новостройки. «Если сейчас отрасль на 74% финансируется средствами дольщиков, которые выступают основными инвесторами жилищного строительства, то с 1 июля 2019 года напрямую привлекать средства покупателей квартир в строящихся домах будет запрещено, и клиенты смогут оплачивать покупку, только оставляя средства на специальных эскроу-счетах под управлением банка», — напоминает Игнахин. Банк будет кредитовать строительство выбранного покупателем дома. Соответственно, у застройщика возникнут новые расходы на обслуживание

выданного кредита, которые будут заложены в стоимость жилья.

Заместитель руководителя бизнеса ипотечного кредитования банка «Санкт-Петербург» Антон Комаров полагает, что в связи с этим следует ожидать всплеска продаж новостроек во II квартале этого года, ближе к лету, когда на фоне спекулятивных заявлений о конце долежки и неизбежном росте цен начнут особенно активно покупать жилье. «Такой тренд очень реален из-за того, что девелоперы хорошими продажами в первой половине текущего года смогут создать подушку безопасности, которая теоретически должна помочь им увереннее пройти через вторую половину года», — считает генеральный директор агентства недвижимости «Невский Простор» Александр Гиновкер.

Всего в Петербурге сегодня реализуется более 810 жилых проектов. Подавляющее большинство из них — 92% — являются многоквартирными домами. Порядка 45 проектов из них включают или полностью состоят из апартаментов. Отметим, что большая часть жилищного строительства сосредоточена в черте Кольцевой автодороги — 620 проектов. На втором и третьем местах располагаются Шушары и Парголово, которые входят в городской округ Санкт-Петербурга. Согласно срокам, указанным в проектных декларациях, большинство проектов должно быть введено в эксплуатацию в 2019-2020 годах. Так, в текущем году должно быть завершено строительство 205 объектов, а в 2020-м — 210. И застройщики очень надеются, что все строящееся в Петербурге жилье будет востребовано. «В Санкт-Петербурге сейчас очень большой приток покупателей из регионов», — отмечает генеральный директор СК «Master Девелопмент» Вячеслав Семененко. — У нас прирост населения — от 40 до 70 тысяч

Справочно

■ Около 63% продаж на первичном рынке жилья Петербурга сегодня приходится на пять городских районов. По словам генерального директора компании «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, в лидерах по спросу — новостройки Приморского района (19%), за ним следуют Невский (14%), Выборгский (11%), Московский (11%) и Красносельский (8%) районы.

в год, это по объему как средний европейский город».

Впрочем, когда речь заходит о том, что будет после 1 июля, то определенности становится меньше. Но есть основания предполагать, что повышательный ценовой тренд на рынке жилья сохранится в течение определенного времени. Требования, которые должны вступить в силу 1 июля, довольно жесткие. Значительная доля проектов (по разным оценкам, от 30% до 50%) не сможет рассчитывать на получение банковского финансирования. Минстроем обещана форма поддерживающего финансирования — так называемый небанковский продукт, но он, скорее всего, тоже достанется не всем. А потому уже через несколько лет большое число малых и средних строительных компаний будут вынуждены уйти с рынка. Это значит, что количество новостроек тоже будет сокращаться, снизится предложение. С этой оценкой согласна заместитель директора по продажам компании «Главстрой Санкт-Петербург» Ольга Кузнецова. По ее словам, можно прогнозировать повышение стоимости квадратного метра как минимум на 10% до конца года. Дальше — снижение числа новых проектов, рост спроса на существующее предложение и уже не рост, а скачок цен.

ВИМ-ФОРУМ

ВИМ-форум 2019
ЕЖЕГОДНЫЙ
МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ФОРУМ ЦИФРОВЫХ
ТЕХНОЛОГИЙ В
ПРОЕКТИРОВАНИИ И
СТРОИТЕЛЬСТВЕ

5-6 ИЮНЯ 2019
МОСКВА, АМБЕР ПЛАЗА

Ради Дома Batiactu Groupe
ООО «Кап Инфо Про»
+7 499 558 17 50
bimforum@radidoma.ru

Красивые дома **BEAUTIFUL HOUSES**

МЕЖДУНАРОДНЫЕ **ВЫСТАВКИ**

21-24
МАРТА 2019

Москва, МВЦ «КРОКУС ЭКСПО»

INTERNATIONAL
ДЕРЕВЯННЫЙ
ДОМ
WOODEN HOUSE
EXHIBITION

INTERNATIONAL
САЛОН
КАМИНОВ
И ОТОПЛЕНИЯ
FIREPLACES
EXHIBITION

INTERNATIONAL
WELLNESS & SPA
AQUA
SALON
БАССЕЙНЫ И САУНЫ
EXHIBITION

INTERNATIONAL
MOSCOW GARDEN SHOW
ДОМ
и САД
OUTDOOR LIVING
EXHIBITION

INTERNATIONAL
БАРБЕКЮ
И ГРИЛИ
BARBECUES & GRILLS
EXHIBITION

ОРГАНИЗАТОР
Красивые
дома

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ СПОНСОРЫ
Schmid

ПАРТНЕРЫ
VERONA

РЕГУЛИРОВАНИЕ



Системный сбой

Почему производители стройматериалов и поставщики услуг не хотят давать информацию в ФГИС ЦС

Людмила ИЗЬЮРОВА

Одной из причин, затормозившей переход строительной отрасли на ресурсный метод ценообразования, является низкая наполняемость данными ФГИС ЦС. Предполагалось, что эта система станет основным источником информации для определения сметной стоимости строительства на основе реальных рыночных цен на строительные материалы и механизмы. Казалось бы, бизнес должен был приветствовать такой рыночный подход, но в реальности все оказалось сложнее. Долгое время власти активно убеждали бизнес подавать информацию о ценах на свою продукцию в систему, но отклика так и не нашли. Тогда возникла идея ввести административные наказания для производителей не только за непредоставление информации, но и за предоставление информации ненадлежащего качества. Более того, законодатели предлагают все стройматериалы, которые не внесены во ФГИС ЦС, считать с точки зрения объектов госзаказа контрафактными. «Без административных рычагов решить этот вопрос не удастся», — заявил заместитель начальника Главгосэкспертизы России Александр Вилков. — Планируется внести предложение, согласно которому отсутствующий во ФГИС ЦС ресурс будет считаться контрафактным. И использовать его на бюджетных стройках в рамках контрактов, заключенных по (законам) 44-ФЗ и 223-ФЗ, станет невозможно».

Куда ни кинь — всюду штраф

Напомним, что кроме сметных норм, методических документов и сметных цен ФГИС ЦС содержит классификатор строительных ресурсов и перечень юридических лиц, которые обязаны раз в квартал предоставлять информацию о стоимости производимых строительных материалов и ресурсов. Однако из 8 358 юридических лиц (данные на начало 2018 года) в системе были зарегистрированы только треть из них — 2 856 предприятий. Перечень строительных ресурсов содержит порядка 130 тысяч наименований, но информация о ценах есть только на одну десятую часть из них. «Это основная проблема, которая не позволит произвести объективное отражение стоимостных показателей», — признал Александр Вилков, выступая на недавней выставке «Отечественные строительные материалы».

Почему же бизнес так неохотно «делится» информацией с регулятором? Основная причина, по мнению экспертов, — методологические просчеты в организации сбора информации. «Предложенные методики расчета подводят предпринимателей под нарушение законодательства, потому что корректировка вносимых в систему данных раз в квартал может оказаться недостаточ-

ной, — полагает ответственный секретарь комитета по строительству «ОПОРЫ РОССИИ» Ольга Копылова. — Если цены на ресурсы мы еще можем прогнозировать и учитывать в краткосрочном периоде, то рост цен на топливо — нет». В результате уже через короткое время цены в системе и цены реальные начинают различаться, что может быть расценено как подача недостоверных сведений во ФГИС ЦС. А за это полагается взыскание. «Предпринимательское сообщество пугает такая ситуация, — продолжает Копылова. — Получается, что производитель вносит сведения, но не может их вовремя скорректировать и в случае отклонения от реальных должен платить штрафы. А если не вносить информацию — тоже попадаешь на штрафы».

Однако на этом проблемы не заканчиваются. Свои цены в систему должны поставлять только компании-производители, без учета наценок торговых домов, официальных дилеров и других организаций, участвующих в цепочке «производитель — строительная площадка». Не берутся в расчет и возможные оптовые скидки крупных поставщиков, а также транспортная составляющая, которая в итоге может существенно влиять на стоимость продукции. В итоге в субъектах с развитой стройиндустрией и большим объемом строительства (например, Москва и Московская область) отраженные в системе цены оказываются существенно выше того, что есть реально на рынке. И наоборот, в регионах с неразвитой инфраструктурой (например, Чечня) цены во ФГИС ЦС окажутся на 30-40% ниже, чем рыночные. В целом же, можно сказать, что средневзвешенная цена, отраженная во ФГИС ЦС, становится ближе к оптовой, более низкой. Это значит, что строительные организации впоследствии могут просто не уложиться в съевшуюся смету.

В «серой» зоне

У производителей строительных материалов есть еще одна серьезная претензия к методологии наполнения классификатора строительных ресурсов. Сейчас каждому ресурсу присваивается индивидуальный код (из 15 или 17 цифровых знаков), но при этом удаляются все фирменные наименования материалов и изделий. На эту работу у специалистов Главгосэкспертизы и МГСУ ушло два года, и она до сих пор не завершена. Однако, по мнению экспертов, тем самым создается питательная среда расцвета фальсификата. «Если торговые наименования заводов-изготовителей и производителей будут удалены, то как подтверждать сертификацию и качество оборудования, если предприятие является единственным держателем патента на изобретение?» — задается вопросом представитель ЗАО «Связьстройдеталь» (производит железобетонные изделия для строительства линий связи) Антон Комаров.

По его словам, уже сейчас острой проблемой становится появление на отечественном рынке китайского производителя. В Россию завозится материал, полностью совпадающий в техническом наименовании с номенклатурой отечественного производителя, но при этом не соответствующий российским нормам и требованиям. Однако ФГИС ЦС «не различает» таких нюансов, она «видит» только цену. Это означает, что при выполнении госзаказов может закупаться товар низкого качества. А кроме того, российские производители усматривают в этом признаки недобросовестной конкуренции. Ведь производство по ГОСТу означает дополнительные затраты на оборудование, входной контроль сырья, затраты на ИСО-9001 и т.д., что повышает цену. У анонимного же конкурента, пренебрегающего ГОСТами, затрат в полтора раза меньше. Поэтому добросовестный производитель оказывается в сложных условиях: чтобы «попасть» в цену, надо снижать качество. «Многие предприятия остаются в «серой» зоне, потому что выход в «белую» для них означает снижение рентабельности и даже банкротство», — считает Ольга Копылова. По ее мнению, проблему могло бы решить создание публичного реестра добросовестных предпринимателей на базе той же ФГИС ЦС. Но для этого требуется объективная методология оценки и опять же возможность оперативной корректировки. Но пока даже на простое исправление ошибок в классификаторе строительных ресурсов (например, иногда один и тот же материал указан в разных единицах измерения) требуется много времени. «В таких условиях бизнесу тяжело идти навстречу реформам», — резюмировала Ольга Копылова.

Время на доработку

Несовершенство ФГИС ЦС стало одной из причин того, что переход на ресурсный метод был перенесен на 2022 год. До этого времени профессиональному сметному сообществу предлагается пользоваться «гибридным» ресурсно-индексным методом (с использованием индексов пересчета в текущий уровень цен по отдельным

Справочно

■ В ноябре 2018 года глава Минстроя России Владимир Якушев, выступая в Тюмени на круглом столе Комитета Госдумы по энергетике, заявил, что строительная отрасль не готова к одномоментному переходу от базисно-индексного метода ценообразования на ресурсный. Главная причина была в том, что наполнение государственной информационной системы ценообразования в строительстве, куда должны были поступать данные о стоимости строительных материалов по регионам, составляла не более 18%. «При этом для перехода на полноценный ресурсный метод необходима информация о стоимости 100% всех ресурсов во всех регионах», — подчеркнул министр. — Этого невозможно добиться без изменения подходов к функционированию ФГИС ЦС, а также источников получения данных о стоимости строительных ресурсов и расчета на их основе сметных цен». Одномоментный переход на ресурсный метод мог привести к удорожанию строек. Однако оставлять без изменения существовавшую ситуацию с применением базисно-индексного метода также было нельзя, так как этот метод не в полной мере отражал реальный рост цен на строительные материалы, заработную плату рабочих и транспортные услуги. Тогда и была выдвинута идея о необходимости переходного периода.

ресурсам). Что будет происходить в это время с ФГИС ЦС. Заместитель начальника по ценообразованию Главгосэкспертизы России Сергей Лахаев обещает, что система в переходный период не останется «игрушкой». Авторы реформы видят ее как «цифровую открытую платформу для обеспечения сбора и размещения маркетинговой информации о стоимости строительных ресурсов, которая станет основным рабочим инструментом для производителя строительных ресурсов и заказчика».

В течение переходного периода система будет оптимизирована. В частности, в Минстрое России обсуждается возможность выделить из всего массива строительных ресурсов так называемые ценообразующие (основные), которые и составляют большую часть стоимости в стройке. Это разумно: ежеквартально мониторить цены сотен тысяч наименований по всем субъектам просто невозможно. Гораздо эффективнее отслеживать данные наиболее значимых для стройки материалов.

Планируется также доработать ФГИС ЦС и по другим параметрам, максимально насытив ее полезными данными, например, указанием места расположения производителей и информацией о производственных мощностях, доработав блок расчета данными о транспортно-логистических схемах. Также есть идея публиковать перечень недобросовестных организаций, которые производят строительные материалы, но не подают информацию в систему. Регулятор хочет расширить и функционал ФГИС ЦС, интегрировав ее с другими государственными информационными системами.

СТУ превратить в СП

Опыт разработки специальных технических условий надо активнее использовать при обновлении нормативных документов



Цитата в тему

ГЛАВА ГЛАВГОС-ЭКСПЕРТИЗЫ ИГОРЬ МАНЫЛОВ: «Развитие ситуации с СТУ должно приводить к совершенствованию нормативного регулирования. Мы не предлагаем полностью отказаться от СТУ, это невозможно, но уверены, что необходимо сократить частоту их использования»



Сергей НИКОЛАЕВ

В Москве прошло заседание Совета государственной экспертизы, на котором обсуждались важные инициативы по развитию института строительной госэкспертизы. Как отметил в ходе заседания первый заместитель министра строительства и ЖКХ Леонид Ставицкий, экспертиза — это существенный элемент процесса реализации инвестиционного проекта, именно эксперты оперативно выявляют ошибки и неточности в проектно-сметной документации, которые приводят, в том числе, и к изменению

заявленной сметной стоимости. «Это — ошибки заказчика, которых можно было бы избежать на ранней стадии инвестпроцесса, — отметил замглавы Минстроя, — поэтому проект должен проходить экспертизу на начальных этапах, чтобы исключить такие проблемы в принципе». По мнению замминистра, необходимо узаконить и механизм экспертной оценки проектной документации, в которую вносятся корректировки в процессе строительства.

Особое внимание участники заседания уделили вопросу обновления нормативной базы с учетом опыта приме-

нения специальных технических условий (СТУ). Практика Главгосэкспертизы показывает, что значительная часть требований, содержащихся в СТУ, повторяется, однако опыт их разработки и использования недостаточно анализируется и практически не учитывается при обновлении действующих нормативных документов. Начальник Управления объектов энергетического комплекса и производственного назначения Главгосэкспертизы Алексей Серебряков подчеркнул, что разработка СТУ уже не является исключительным случаем, а приобретает массовый характер. «Можно сказать, что СТУ — это индикатор состояния нормативной базы: чем их больше, тем она несовершеннее, — считает специалист. — Чтобы преодолеть сложившуюся ситуацию, нужно при актуализации действующих нормативных документов учесть накопленный опыт разработки и применения специальных технических условий». На совещании отмечалось, что работа по дополнению сводов правил (СП) необходимыми требованиями, которые позволят сократить применение СТУ, уже ведется. В Минстрое уверены, что перевод повторяющихся требований СТУ в актуализированные СП позволит модернизировать действующее регулирование и привести в порядок практику подготовки СТУ.

Кроме того, Главгосэкспертиза предлагает ввести экспертную оценку компенсирующих мероприятий, предусмотренных в СТУ для технически сложных объектов. Сейчас технико-

экономическое сравнение вариантов компенсирующих мероприятий не осуществляется. По словам Алексея Серебрякова, такую работу нужно проводить на начальных стадиях проектирования объектов с обязательным привлечением организаций, обладающих необходимым научно-техническим потенциалом и опытом.

Предметом оценки должны стать степень достаточности мероприятий и соответствие их требованиям регламента, а результатом оценки — рекомендации по проведению и срокам выполнения натурных испытаний и исследований, а также дополнительных расчетов и моделирования.

Еще одним важным новшеством станет разработка порядка осуществления дистанционных аттестационных сессий по проверке знаний экспертов. Сейчас экспертным организациям приходится тратить на аттестацию значительные суммы с учетом проезда в Москву, проживания и командировочных расходов. По словам Леонида Ставицкого, внедрение проверки знаний «на расстоянии» позволит значительно сократить эти расходы, в том числе и для самих претендентов, а также позволит проходить аттестацию из любой точки страны. «При дистанционной аттестации планируется использовать практические задания в качестве дополнительного вопроса на устном экзамене, — сообщил замминистра. — Кейсы предполагают анализ принятых проектных решений или результатов инженерных изысканий».



Цитата в тему

«РЕЧЬ ИДЕТ О ФАКТИЧЕСКОМ ЗАПРЕТЕ ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, УЧРЕЖДЕННЫХ ГОСУДАРСТВОМ, НА ПРОВЕДЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТИЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ... Для госэкспертиз субъектов Федерации это будет сильный удар»

Игорь ГОРЯЧЕВ, президент Ассоциации экспертиз строительных проектов России

За последние десятилетия отрасль экспертизы строительных проектов пережила немало реформ. Федеральная антимонопольная служба, судя по всему, намерена начать новую. Речь идет о фактическом запрете для юридических лиц, учрежденных государством, на проведение негосударственных экспертиз строительных проектов, то есть экспертиз, которые осуществляются за частные деньги. В прошлом году ФАС начала антимонопольное разбирательство в отношении двух крупнейших региональных госэкспертиз — Мосгосэкспертизы и Мособлгосэкспертизы. В этом году правовой спор ФАС с двумя госэкспертизами вошел в решающую стадию: он рассматривается в арбитражном суде.

Дело это, по сути, прецедентное. Служба считает, что совмещение в рамках одной организации функций государственной (то есть проводимой по проектам, строящимся за бюджетные деньги) и негосударственной экспертизы нарушает законодательство. Между тем, Росаккредитация до сих пор не видела в этом нарушения законодательства. Начиная с 2012 года, она аккредитовала на проведение негосударственных экспертиз не только упомянутые организации, но и еще 57 госэкспертиз субъектов Федерации. ФАС, судя по всему, решила не доказывать свою правоту Росаккредитации, а действовать напрямую: де-факто создать новые правила для экспертной отрасли. Как это скажется на ней?

Для госэкспертиз субъектов Федерации это будет сильный удар, который поставит под вопрос существование многих из них. Организации эти самфинансируемые, а в дотационных регио-

Команда ФАС

Какие последствия может иметь борьба с монополизмом для рынка стройэкспертизы



нах объем строительных госпрограмм невелик, а значит, невелик объем и государственной экспертизы проектов. Проведение негосударственной экспертизы для госэкспертиз дотационных регионов — одно из важных направлений деятельности, позволяющее получать средства на содержание штата экспертов и т.д. Получается, что право на негосударственную экспертизу пытаются забрать параллельно с сокращением задания на государственную. Надо учитывать и то,

что расширяется региональная филиальная сеть Главгосэкспертизы. Государственные строительные программы часто осуществляются на основе регионального и федерального финансирования, и потому проекты передаются для экспертизы в филиалы ГГЭ.

Кроме того, наносится удар по качеству экспертизы. Во многих регионах учреждения госэкспертизы субъектов Федерации — ключевые игроки в сегменте качественной «коммерческой»

экспертизы, чуть ли не единственные профессиональные экспертные организации. Их работа принципиально важна для развития рынка. Негосударственная экспертиза, как известно, появилась в 2011 году, и право на ее проведение могли получить любые организации. Условия для аккредитации — максимально либеральные: экспертизой может заниматься юридическое лицо, имеющее устав, регламент проведения экспертизы, сайт и необходимый состав аккредитованных экспертов, причем обязательно в штате. Экспертизу можно проводить по всей России — от Арктики до Кавказа и Крыма. И постепенно рынок негосударственной экспертизы стал превращаться в рынок продажи экспертных заключений фирмами-однодневками. Вполне естественно, что те инвесторы, кому требовалась настоящая экспертиза проектов, предпочитали обращаться в организации госэкспертизы.

Отрасль экспертизы строительных проектов нашей страны страдает от отсутствия единой государственной стратегии. Стратегия, на мой взгляд, должна заключаться в усилении положения надежных, профессиональных экспертных организаций с одновременным ужесточением правил проведения экспертизы. По-настоящему рыночный путь развития экспертизы строительных проектов — это акционирование государственных экспертиз и расширение круга возможных получателей госзаказа на проведение государственной экспертизы в субъекте Федерации, создание рынка госзаказа, на котором будет побеждать наиболее профессиональная организация.

Такой подход будет способствовать развитию экспертной деятельности и повышению качества экспертизы, а следовательно, качества и безопасности и строительства.

ТЕХНОЛОГИИ



Единый центр оперативного реагирования города Тюмени

Как стать «УМНЫМ»

Минстрой утвердил перечень мероприятий по цифровизации городского хозяйства

Сергей ВЕРШИНИН

Заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис утвердил стандарт «Умного города» — набор базовых и дополнительных мероприятий, которые предстоит до 2024 года выполнить городам — участникам ведомственного проекта цифровизации городского хозяйства «Умный город». Стандарт включает в себя восемь направлений деятельности: городское управление, «умное» ЖКХ, инновации для городской среды, «умный» городской транспорт, интеллектуальные системы общественной и экологической безопасности, инфраструктура сетей связи, туризм и сервис. Первым шагом должно стать внедрение цифровых платформ и сервисов по вовлечению горожан в управление городскими процессами, которые должны заработать в каждом регионе страны уже в 2020 году. Напомним, что в реализации проекта «Умный город» принимают участие города с численностью населения свыше 100 тыс. человек, в том числе все административные центры субъектов федерации.

Цитата в тему



ЗАММИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ АНДРЕЙ ЧИБИС: «Совместно с ведущими российскими экспертами в области цифровизации, и основываясь на опыте других стран, мы разработали набор мероприятий, выполнение которых необходимо при переходе к «умному городу»

в России. Кроме того, для успешной реализации стандарта мы сформировали открытую базу технологий и разработок — «Банк решений умного города», где размещены проекты, которые уже доказали свою эффективность и могут быть тиражированы»

Остановка общественного транспорта с электронным табло, точкой доступа Wi-Fi и автоматом по продаже билетов (Москва)



Есть чем похвастаться

Технологический задел российских компаний позволяет быстро внедрять smart-технологии в городском хозяйстве

мером подобного подхода является «смартизация» системы городского транспорта Москвы. Сегодня житель города может, загрузив специальное приложение на свое мобильное устройство, точно узнать время прибытия автобуса на остановку. Эксплуатантом интеллектуальной транспортной системы выступает холдинг «Швабе» (входит в концерн «Ростех»), подписавший в прошлом году рекордный контракт с городом стоимостью 17 млрд рублей сроком на пять лет. Пока в России нет проектов, аналогичных сингапурским, когда автобусы на маршрутах подстраиваются под запросы пассажиров и автобус можно «заказать» через мобильное устройство. Однако в недалеком будущем, считают эксперты, информсистема сможет подбирать и предлагать пассажиру наилучшее для него средство передвижения в любой момент его поездки.

Второй вариант — когда бизнес оперативно откликается на запрос рынка и предлагает потребителю новую услугу, в которой используются цифровые возможности. Примером этого может служить взрывное развитие в столице каршеринга. По словам исполнительного директора компании «CTRL Лизинг» Александра Усова, сегодня в бизнесе задействовано 25 тыс. машин, и по этому показателю российская столица занимает сегодня 2-е место в мире после Токио. Начальный этап внедрения данного типа услуг пройден, но «потолок» рынка еще далеко

не достигнут. По словам Усова, рынок индивидуализированных мобильных транспортных услуг будет и далее быстро развиваться. Из-за климатических условий в Москве самокаты и скутеры не так востребованы, но зато в Сочи и других южных российских городах их использование как транспортного средства для каршеринга активно развивается.

Специалисты считают, что по уровню развития цифровых технологий для города Россия в настоящее время находится «в верхнем сегменте». «Если в 2010 году эксперты только говорили об адаптации технологий под наши условия, то сегодня у нас уже есть опыт внедрения транспортных систем и других проектов, «заточенных» под конкретные территории и города с их климатическими и другими особенностями», — заявил представитель холдинга «Швабе» Иван Морданов. По его мнению, любая интеллектуальная транспортная система (ИТС) должна создаваться, исходя из целей транспортной стратегии города, которая, в свою очередь, обслуживает выполнение задач, заложенных в его генплан. При этом ИТС должна включать такие обязательные компоненты и решения, как АСУДД (автоматизированная система управления движением), единый центр управления транспортной системы (ЦОДД), умную инфраструктуру (светофоры, стелы, опоры двойного назначения и освещения), управление парковочным пространством и средства эвакуации и др.

Справочно

■ Весной этого года на трассе М-3 «Украина» в Калужской области появится первый «умный» пешеходный переход. Как сообщил коммерческий директор компании «АйТи Умный город» Виталий Савченко, этот проект компания реализует по заказу ГК «Автодор». «Мы оборудуем пешеходный переход на трассе М-3 в Калужской области датчиками движения для определения пешеходов на дороге, — пояснил Виталий Савченко. — За сто метров до перехода специальное табло предупреждает водителя о том, что пешеход пересекает дорогу, загорается светодиодный знак «пешеходный переход». Если пилотный проект будет признан успешным, то датчиками вскоре оснастят и другие нерегулируемые пешеходные переходы на трассе М-3.



Деревянное домостроение не развивается из-за отсутствия кредитов и проектов

Проект жилого района WoodCity архитектора Тотана Кузембаева

сано, что ежегодный объем ввода жилья в России в 2024 году должен достичь 120 млн кв. метров. По мнению экспертов, около 80 млн кв. метров из них будет приходиться на индустриальное домостроение, остальные 40 млн кв. метров — на индивидуальное жилищное строительство. Существенная доля частных и малоэтажных домов может строиться из древесины. Однако дело по-прежнему буксует. Почему?

По мнению генерального директора Ассоциации деревянного домостроения Олега Паниткова, государству выгодно возведение деревянных объектов — из-за скорости, относительной дешевизны, экологичности. Производит деревянные дома и промышленность. Производства, не работающие на экспорт, загружены сегодня на 30-40% и могут в короткие сроки увеличить объем выпускаемой продукции в три раза. Более того, замороженными стоят несколько заводов по панельно-каркасному домостроению.

В то же время эксперт видит целый ряд серьезных препятствий на пути развития деревянного домостроения. Одно из них — отсутствие доступного кредитования. Неслучайно по итогам совещания по обеспечению реализации нацпроекта дано поручение по кредитованию ИЖС на приобретение деревянных домов. Пилотный проект, который был запущен в прошлом году, вызвал поначалу большой интерес, который однако угас из-за очень коротких сроков кредитования.

Другой проблемой является отсутствие у архитекторов опыта и знания современных «деревянных» технологий. В реестре проектов повторного применения, по словам эксперта, всего 20 «деревянных» проектов из восьмисот.

Нуждается в доработке и нормативная база. «Мы очень ждем двух ключевых нормативных документов: это СП по строительству МКД с применением деревянных конструкций до 28 метров и СП по общественно-административным зданиям с применением деревянных конструкций до 19 метров, — говорит Олег Панитков. — С появлением этих двух СП проектировать и строить станет проще».

Не стоит сбрасывать со счетов и тот факт, что у потребителя все еще есть определенное предубеждение против деревянных домов. Многие люди считают, что у дерева как строительного материала есть два серьезных недостатка — оно горит и гниет. Однако, как считают эксперты, опасения эти не вполне справедливы. Так, заведующий лабораторией деревянных конструкций ЦНИИСК имени В. А. Кучеренко Александр Погорельцев напоминает, что строят сегодня здания в основном из специально обработанной древесины. «По закону из незащищенной древесины можно строить здания не выше двух этажей, где нет проблем с эвакуацией, — говорит эксперт. — При строительстве выше двух этажей древесину конструктивно защищают от пожара».

Что касается гниения, то, по словам Погорельцева, такое случается, когда эксплуатация дома не соответствует правилам. «Хотите, чтобы ваш деревянный дом простоял сто лет, — советует он. — Если она в порядке, то и с домом ничего не случится».

Заведующий лабораторией ЦНИИСК напоминает также, что существует такой условный показатель качества материала, как соотношение веса конструкции к прочности. Так вот у древесины он точно такой же, как у металла. У остальных материалов — кирпича, бетона, железобетона — он значительно меньше.

Почему «дерево» не растет



Проект первого в мире полностью деревянного стадиона футбольного клуба Forest Green Rovers в Глостершире (Англия)

Владимир ТЕН

На состоявшемся недавно в Москве XII Конгрессе по деревянному строительству архитектор Джим Хеверин, директор знаменитого архбюро Захи Хадид, представил проект первого в мире деревянного стадиона в Англии вместимостью пять тысяч человек. Рассуждая о перспективах применения дерева в современных проектах, Хеверин заявил, что мир движется к использованию

углеродно-нейтральных материалов и, в первую очередь, дерева. «В нашем бюро мы считаем, что древесина — это материал будущего», — отметил архитектор. Однако, когда Хеверин спросили, будет ли в проекте Smart City в Рублево-Архангельском (бюро Захи Хадид выиграло конкурс на разработку архитектурно-градостроительной концепции застройки территории. — «СГ») использовано дерево, он ответил уклончиво: мол, все зависит от задания заказчика.

России с ее гигантскими лесными массивами самой судьбой предначертано развивать деревянное домостроение. И вроде бы все с этим согласны. По итогам недавнего совещания по обеспечению реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» Минстрою и Минпромторгу совместно с заинтересованными субъектами РФ поручено представить в правительство до 15 апреля 2019 года предложения по расширению применения продукции деревянного домостроения. Тем же ведомствам вместе с Минфином, Минэкомразвития, Банком России и госкомпанией ДОМ.РФ предстоит также разработать предложения по стимулированию жилищного (ипотечного) кредитования индивидуального жилищного строительства, включая приобретение деревянных домов. И это логично. В нацпроекте «Жилье и городская среда» запи-

Справочно

■ Как считают в правительстве России, строительство из современных деревянных материалов и конструкций должно получить серьезное развитие. В Минстрое перспективы этого направления видят как в ИЖС, так и при среднеэтажной городской застройке, а Минпромторг ожидает роста применения продукции деревянного домостроения к 2025 году с 10 до 20%.

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Подписку можно оформить через РЕДАКЦИЮ.
Стоимость редакционной подписки:
на 1 месяц — 380 руб. 00 коп.
на полугодие — 2280 руб. 00 коп.
на год — 3900 руб. 00 коп.
(экономия 15%)

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через «Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительств «Урал-Пресс» — на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:

■ 10929 – на полгода

■ 12357 – на год

для предприятий и организаций

■ 10930 – на полгода

■ 12358 – на год



Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 – на полгода

■ 32538 – на год

для предприятий и организаций

■ 50092 – на полгода

■ 32539 – на год



Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

для предприятий и организаций

■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год

ЖИЛЬЕ



АЛЕКСАНДР РОМАНОВ / ТАСС

Ветхость — не порок?

Правительству предстоит отделить ветхое жилье от аварийного

Алексей ЩЕГЛОВ

На минувшей неделе в Москве прошел Всероссийский обучающий семинар, посвященный реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». В нем приняли участие представители 82 субъектов федерации, руководители Минстроя России и Фонда содействия реформированию ЖКХ. Целью мероприятия было познакомить регионы с новыми возможностями, которые закладываются в закон о постоянных механизмах переселения граждан из аварийного жилья.

Открывая семинар, глава Минстроя России Владимир Якушев напомнил, что ключевая задача — расселять аварийного жилья больше, чем его образуется. «Для расселения аварийного жилья, признанного таковым после 1 января 2012 года, предусмотрен высокий процент софинансирования со стороны федерального бюджета», — отметил министр. — Это сделано для того чтобы повысить эффект от выполненных программных мероприятий». Говоря о новых предложениях по усовершенствованию механизмов расселения, Владимир Якушев сообщил, что в Минстрое пошли по пути максимального учета успешного опыта регионов. «Ряд предложений еще предстоит обсудить в открытом диалоге с регионами, в том числе нужно изменить и четче прописать критерии отнесения жилья к категории аварийного, ввести методику однозначной инструментальной оценки аварийности, а ветхое жилье выделить в отдельную категорию», — сказал глава Минстроя.

Министр напомнил, что на данный момент статистика учета аварийного и

ветхого жилья ведется, однако к действующей методике «есть несколько вопросов». «Наша задача в течение 2019 года в этом отношении навести порядок, и если уж в рамках поручения президента о расселении аварийного жилья мы две эти категории разводим, то мы должны четко понимать, сколько у нас на учете аварийного фонда, а сколько на учете ветхого фонда», — рассказал «СГ» министр. — И, исходя из этого, мы должны четко понимать, что по каждой из категорий мы делаем, какие механизмы используем и, соответственно, какой результат должны получить, а иначе такая работа не будет иметь смысла».

В чем разница?

В пресс-службе Минстроя России отметили, что, хотя термин «ветхое жилье» постоянно используется, точного его определения в законодательстве не было. По сути, ветхое жилье — это жилье сильно изношенное, но еще не ставшее аварийным. Границу между аварийным и ветхим жильем предполагается провести таким образом: аварийное жилье создает угрозу жизни и здоровью граждан и требует обязательного расселения, ветхое жилье таких угроз не создает и при условии проведения мониторинга технического состояния и поддерживающего ремонта может эксплуатироваться еще некоторое время. «Чтобы не возникало смешения этих понятий и разницы в оценках состояния дома, Минстроем России подготовлены изменения в постановление правительства РФ №47, которое устанавливает порядок обследования домов», — пояснили в ведомстве. — Изменения конкретизируют критерии отнесения домов к категориям аварийных и ветхих. Для принятия решения о состоянии до-



На Всероссийском обучающем семинаре по вопросам расселения аварийного жилья

ма необходимо проведение инструментального обследования конструкций специализированной организацией, имеющей соответствующие допуски к проведению таких работ».

Это различие имеет на самом деле очень важное значение. Если дом признан аварийным, у государства возникают определенные обязательства в отношении его жильцов. Дом должен быть включен в программу расселения, а его обитателей необходимо обеспечить новым жильем в рамках реализации федерального проекта. Если же дом считается ветхим, то, хотя ему и нужны особые условия эксплуатации — регулярные обследования и поддерживающий ремонт, обязанности немедленно расселить его не возникает. Таким образом федеральные власти пытаются не допустить чрезмерного «раздувания» аварийного фонда за счет включения туда домов, которые могут еще послужить.

«Мы подготовили поправки в Жилищный кодекс, согласно которым вет-

Справочно

Износ ветхого жилья составляет не менее 70%, и, по данным Росстата, в настоящее время его объем превышает 65 млн кв. м, что втрое больше объема аварийного. Исходя из средней заселенности на метр, в ветхом жилье живут около 3 млн россиян.

хих дома останутся в программе капитального ремонта, по ним будет утверждаться краткосрочный план необходимых работ», — заявили в пресс-службе Минстроя. Сегодня, согласно действующей норме Жилищного кодекса, дома с высоким уровнем износа (по сути — ветхие) могут быть исключены из программы капитального ремонта по решению субъекта Российской Федерации. В этом случае граждане перестают уплачивать взносы на капитальный ремонт, но дом при этом остается без должного «ухода» и быстро становится аварийным. Если дом остается в программе капремонта и собственники продолжают уплачивать взносы, он будет находиться под наблюдением, а проведение работ за счет средств фонда капремонта позволит отсрочить его переход в аварийную категорию.

Внести ясность

Опрошенные «Стройгазетой» эксперты в целом позитивно относятся к данным новеллам. Как считает аналитик ГК ФИНАМ Алексей Корнев, определенная логика в более четком определении термина «ветхое жилье» есть. И это может положительно сказаться на состоянии жилого фонда в стране, позволит уточнить степень износа жилья и определить, что с ним делать в дальнейшем. Можно будет детально прописать процедуры, права и обязанности участников рынка, включая владельцев и нанимателей жилья, власти и строителей.

«После отнесения дома к одной из двух категорий с ним можно будет проводить лишь определенные действия», — считает эксперт. — Это повысит прозрачность всего рынка жилья, улучшит информированность населения и поможет точнее определить масштабы финансирования конкретных программ».

Естественно, что отнесение строения к одной из двух категорий будет влиять и на градостроительные планы, и на планы властей по строительству жилья и инфраструктуры, и на политику застройщиков. В этой связи нельзя исключить ошибку или злоупотреблений при зачислении дома в ту или иную категорию. Однако Алексей Корнев считает, что такие ошибки можно будет оперативно исправлять. По его мнению, обозначенные Минстроем России критерии отнесения жилья к одной или другой категории достаточно прозрачны, и даже если будет сделан неверный выбор, то различные регуляторы и контролеры помогут восстановить справедливость. Кроме того, сами жильцы могут заявить о нарушении своих прав, для чего есть разные механизмы, включая суд. Вместе с тем, Алексей Корнев допускает, что на отладку механизма потребуется некоторое время. «Пусть понятия ветхого и аварийного жилья «покажут» себя в деле, будут получены результаты, а уже после их анализа станет понятно, какие нужны изменения», — заявил аналитик.

Генеральный директор Ассоциации «ЖКХ и городская среда» Алексей Макрушин согласен с тем, что термин «ветхое жилье» нуждается в уточнении. Но в то же время он указывает на то, что грань между ветхим и аварийным жильем достаточно тонкая. И на практике регионы и муниципалитеты могут столкнуться с тем, что дом формально считается ветхим, но стоимость его ремонта уже сопоставима со стоимостью строительства нового дома. «Можно сломать много копий в спорах о том, как классифицировать жилье, но основная задача в другом: как создать механизм, который позволит профинансировать строительство нового жилья и расселение как аварийного, так и ветхого жилищного фонда», — заключил Алексей Макрушин.

Цитата в тему

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АССОЦИАЦИИ «ЖКХ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» АЛЕКСЕЙ МАКРУШИН: «Введения термина «ветхое жилье» в законодательство я считаю правильным и проблемы такого жилья нужно решать»

Попытка не засчитана

Власти Краснодарского края вынуждены **отложить «мусорную» реформу до 2020 года**



В начале года контейнерные площадки в Краснодаре оказались завалены мусором

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Справочно

В Краснодаре более 8 тысяч контейнерных площадок и 20 тысяч контейнеров.

Губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев своим распоряжением отложил реформу системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Теперь региональные операторы по обращению с ТКО начнут свою деятельность на территории края только со следующего года. По официальной версии, введение моратория позволит тщательнее подготовиться к запуску нового механизма и провести дополнительную разъяснительную работу.

Между тем, еще недавно ничто не предвещало сбоя в «мусорной» реформе на Кубани. В регионе была разработана территориальная схема обращения с отходами, в которой был подробно описан процесс организации и осуществления сбора, транспортировки, обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения отходов. Территорию края поделили на 11 зон, в каждой из которых должна была действовать компания — региональный оператор по обращению с ТКО. Была сформирована необходимая нормативная правовая база краевого уровня для организации работы регоператоров. Для каждого из операторов к 20 декабря 2018 года региональная энергетическая комиссия утвердила тарифы. Однако всего этого оказалось недостаточно, чтобы новая система заработала.

Эксперты называют несколько причин, из-за которых краевые власти решились на отсрочку реформы. И, пожалуй, главной из них стал «мусорный коллапс», который пережила краевая столица

в начале января («Стройгазета» подробно писала об этом). Хотя кубанская столица раньше других начала готовиться к реформе (регоператор — АО «Мусороуборочная компания» — начал работу в городе еще в январе 2017 года), попытка перейти на новую схему работы окончилась в городе провалом. В январе текущего года на улицах кубанской столицы скопилось 200 тысяч м³ мусора. Мусорные контейнеры пропали с привычных мест, а люди по привычке продолжали сваливать там отходы, которые никто не вывозил. Формально тариф за вывоз одного кубометра мусора в городе не изменился и составил 367 рублей с человека, но расходы на уборку контейнерных площадок не были в него включены. Горадминистрация обвинила регоператоров в недобросовестной работе, и вскоре контейнерные площадки были возвращены в ведение муниципалитета. Директор АО «Мусороуборочная компания» Валерий Облогин был вынужден признать, что новая система еще «не выстроена».

Специалисты отмечают и другие проблемы. Так, например, терсхема обращения с ТКО включает в себя 74 объекта размещения мусора, однако только тринадцать из них имеют лицензию на размещение отходов и внесены в государственный реестр. Четырнадцать объектов вообще еще не построены. Зато активно используются для вывоза мусора 29 крупных свалок, которых в схеме нет.

Болезненной и потенциально взрывоопасной остается и тема тарифов. Краевой департамент цен и тарифов утвердил тариф на вывоз мусора в сумме 366,74 рубля за кубометр (с января 2019 года). С 1 июля этого года планировалось повышение до 376,25 рубля за кубометр. Однако в некоторых муниципальных образованиях региона тарифы не корректировались годами, и теперь плата для граждан должна была вырасти на 50-200%!

Поэтому, как пояснили в министерстве ТЭК и ЖКХ Краснодарского края, власти Кубани приняли решение о целесообразности сохранения прежней системы сбора и транспортировки ТКО действующими мусоровывозящими предприятиями. С регоператорами заключены допсоглашения по изменению сроков начала их работы, департаменту цен и тарифов Краснодарского края предложено пересмотреть тарифы. В течение 2019 года планируется отработать новую схему, навести порядок на территориях муниципальных образований с тем, чтобы регоператоры начинали работать с «чистого контейнера», а не с уборки мусорных завалов.



Свалка в городе Семикаракорске, которая была «убрана» с помощью фоторедактора

Одним кликом

Как в Ростовской области «убрали» мусорную свалку

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Осенью 2018 года жители Семикаракорского района Ростовской области пожаловались в Общероссийский народный фронт на несанкционированные свалки. Местные чиновники «отреагировали» на обращение жителей весьма своеобразно. В середине февраля в ростовское отделение ОНФ поступили фотографии, которые якобы свидетельствовали о том, что одна из семикаракорских свалок убрана. Однако, как выяснилось, «убрали» ее с помощью фоторедактора. По оценкам экспертов, чиновники, изготавливая фальшивки, особо себя не утруждали. На выполнение такого «высокохудожественного» снимка, судя по всему, ушло не более пяти минут. После разразившегося скандала руководитель Центра комплексного благоустройства администрации города был уволен. В ОНФ теперь намерены внимательно следить за ситуацией с вывозом мусора в Семикаракорске. По словам регионального координатора проекта «Генеральная уборка ОНФ» Алексея Мирошниченко, на сегодняшний день в районе выявлено 183 мусорных очага.

Заметим, что случай с использованием фотошопа в Семикаракорске — не единственный в России. В ноябре 2018 года в Саратовской области произошла похожая история. Жителями села Клевцевка была обнаружена свалка рядом с водоохранной зоной Курдюм. Муниципальные чиновники прислали в ОНФ отчет с «подчищенной» фотографией. Когда обман вскрылся, саратовский «мастер фотошопа» также был отправлен в отставку.

А в 2017 году в Санкт-Петербурге администрация Приморского района «подкорректировала» на фотографии дорогу, чтобы отчитаться о проделанной работе. Там дело тоже закончилось увольнением «сообразительного» чиновника.



Митинг против строительства в Новосибирской области мусоросортировочных заводов

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

Переход на высокотехнологичные способы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) в Новосибирской области откладывается. В правительстве региона не могут договориться с компанией-концессионером об условиях строительства двух мусоросортировочных заводов (МСЗ). Губернатор Андрей Травников сообщил журналистам, что решаться спор будет в суде.

Мусоро-судебные заводы

Регион и концессионер не могут договориться об условиях соглашения

Напомним, что проект буксует уже более двух лет. Еще в июле 2016 года правительство Новосибирской области заключило с компанией ООО «Экология Новосибирск» концессионное соглашение, предусматривавшее строительство двух МСЗ в населенных пунктах Раздольное и Верх-Тула. Общая мощность предприятий должна была составить 800 тыс. тонн отходов в год, или почти 90% всех ТКО региона.

Возражать против соглашения стали депутаты законодательного собрания области и представители общественности, усмотревшие в документе невыгодные для областного бюджета условия. Так, представителей заксобраний насторожило обязательство Новосибирской области выплатить ООО «Экология Новосибирск» неустойку в размере 120 млрд рублей в случае падения доходности предприятия ниже 9%. Кроме того, возникли разногласия по объемам ТКО, которые образуются на территории региона. По подсчетам депутатов, их примерно на 10% меньше, чем планирует сортировать концессионер, — порядка 720 тыс. тонн в год.

В свою очередь, жители села Раздольного и члены инициативной группы «Защитим реку Издре-

вая» неоднократно организовывали акции протеста против строительства МСЗ. Однако самый весомый аргумент против соглашения выдвинуло НАПО имени Чкалова. Как выяснилось, запланированный мусоросортировочный комплекс в Раздольном попадает в 15-километровую защитную зону вокруг аэродрома. Скопление птиц на мусорном полигоне угрожало безопасности полетов.

В сентябре 2018 года, как писала «СГ», концессионер вроде бы согласился на условия министерства ЖКХ и энергетики региона. Обсуждалось сокращение срока действия концессионного соглашения с 40 до 25 лет и объема гарантированного дохода с 6,5 млрд рублей до 5 млрд рублей. Но дальше обсуждений дело не пошло, в группе ВИС эти поправки так и не утвердили. В начале февраля губернатор Новосибирской области Андрей Травников на встрече с журналистами объявил о намерении обратиться в суд, чтобы разобраться в этой «нестандартной» ситуации. Андрей Травников заверил, что концессия будет реализована, но на других условиях.

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Министерство культуры обратилось к врио губернатора Петербурга Александру Беглову с просьбой переработать проекты трех новостроек, которые противоречат требованиям ЮНЕСКО. Речь идет о зданиях на улице Гастелло, 7 (строится), на улице Лени Голикова, участок 145, и на проспекте Стачек, участок 249.1 (уже построены). По мнению министра Владимира Мединского, необходимо внести изменения в документы градостроительного зонирования с целью смягчения проектных решений и снижения их влияния на объекты всемирного наследия. «Иначе возникает угроза нахождению Петербурга в списке объектов всемирного наследия», — утверждает глава Минкультуры.

«Черный» список

По словам председателя совета Санкт-Петербургского отделения российского Национального комитета Международного совета по охране памятников и достопримечательных мест (ИКОМОС СПб) Сергея Горбатенко, для него это письмо не стало неожиданностью. Он отмечает, что с 2015-2016 годов из Центра всемирного наследия ЮНЕСКО и МИД России стали поступать многочисленные обращения с информацией о строительных проектах, угрожающих нарушить исторические виды Петербурга.

Как известно, центральная часть Петербурга и центры его исторических пригородов (36 тыс. га) являются объектами наследия ЮНЕСКО, и существенные изменения в их облике должны получать одобрение международных экспертов. Однако так происходит далеко не всегда. Сергей Горбатенко говорит, что представители ИКОМОС СПб мониторят ситуацию и даже составили список новостроек, получивших отрицательную экспертизу специалистов. «Речь о сносе этих объектов не идет, но этот список является своего рода обвинительным актом и сигналом к тому, что всемирное наследие города в опасности», — поясняет Сергей Горбатенко. — В нем около десяти адресов, есть там и дом на улице Гастелло, и дом на улице Лени Голикова».

Дома на улице Лени Голикова и на проспекте Стачек, где работает компания «Воин-В», уже почти достроены. По соседству с ними находится ан-



Проект жилого комплекса на ул. Гастелло (слева — здание Чесменского дворца)

Справочно

■ Всемирное наследие ЮНЕСКО — природные или созданные человеком объекты, приоритетными задачами по отношению к которым являются их сохранение и популяризация. По состоянию на 2018 год в списке всемирного наследия числилось 1092 объекта, из которых 845 являются культурными, 209 — природными и 38 — смешанными. Объекты расположены в 167 странах — членах конвенции ЮНЕСКО об охране всемирного культурного и природного наследия. Каждый объект имеет свой идентификационный номер.

ЮНЕСКО не спросили

Стройки меняют исторические виды Санкт-Петербурга

самбль XVIII века — парк «Александрово». Верховный суд в свое время даже отменял проект планировки квартала, поскольку он базировался на старом высотном регламенте и не учитывал охраняемых панорам усадьбы. Однако в итоге после судебных разбирательств был найден компромисс, и работы продолжились. «Теперь эти здания доминируют в панорамах, открывающихся с Петергофской дороги, масштабные соотношения между дворцом и парковым пейзажем нарушены», — утверждают эксперты ИКОМОСа. В компании «Воин-В» на все претензии отвечают, что имеют действующие разрешения на строительство и все их действия являются законными.

Что касается проекта нового жилого дома на улице Гастелло, то здесь компания ООО «Сэтл Сити» в границах зон охраны объекта культурного наследия (Чесменский дворец) планирует построить семизэтажный жилой дом общей площадью около 14 400 кв. м. Девелопер к активным работам на площадке еще не приступил. Разрешение на строительство получено, но его законность пришлось также доказывать в судах. В 2017 году Куйбышевский районный суд отказал градозащитникам в признании разрешения незаконным, а в 2018 коллегия по административным делам городского суда оставила это решение в силе. Не нашла причин для пересмотра дела и кассационная инстанция. Представи-

тели ИКОМОС настаивают на том, что застройка в границах объекта всемирного наследия грозит частично перекрыть эспланаду, ведущую к ансамблю от Московского проспекта. А проектируемое здание с фасадами в гипертрафированном «историческом» стиле станет главной доминантой и снизит значение исторического ансамбля.

Война экспертиз

В ходе судебных разбирательств ООО «Сэтл Сити» представило экспертизу, выполненную специалистами НИИПИ «Спецреставрация», в которой говорится, что воздействие новостройки на Чесменский дворец будет «нейтральным». В пресс-службе застройщика добавили, что «отчет получил положительную оценку» КГИОП, прошел проверку Минкультуры, был направлен в МИД РФ, «откуда в настоящее время готовится к отправке в Центр всемирного наследия ЮНЕСКО в Париж».

Комментируя этот факт, Сергей Горбатенко отмечает, что оценки, сделанные специалистами ИКОМОС, довольно часто отличаются от заказных экспертиз, предъявляемых застройщиками. «В Северной столице наблюдается противостояние, или война экспертиз», — утверждает он. По мнению управляющего партнера адвокатского бюро «Румянцев Лигал» Осипа Румянцева, сегодня законных шансов отменить строительство или заставить застройщиков внести изменения в проекты крайне мало. «Разрешение на строительство выдано, а закон обратной силы не имеет, поэтому, если городу действительно грозят серьезные последствия, то остается лишь один шанс — договариваться», — говорит он. И шанс сесть за стол переговоров градозащитникам и застройщикам представится уже в самое ближайшее время.

На днях в Петербург приезжал с визитом эксперт в области сохранения исторических ландшафтов ЮНЕСКО Франческо Бандарин. Он осмотрел стадион «Санкт-Петербург», общественно-деловой комплекс «Лакта-центр», Пулковскую обсерваторию и побывал в парке «Александрово». В пресс-службе Смольного заявили, что его визит предвещал приезд в Северную столицу мониторинговой миссии ЮНЕСКО, которая будет работать в Петербурге с 19 по 23 марта.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Власти Краснодарского края хотят запретить строительство многоквартирных домов и домов с апартаментами высотой свыше четырех этажей ближе, чем в трехстах метрах от береговой линии Черного и Азовского морей. Документ под названием «О внесении изменения в статью 27 Градостроительного кодекса Краснодарского края» был внесен в законодательное собрание губернатором региона Вениамином Кондратьевым. Депутаты законодательного собрания единогласно приняли законопроект в первом чтении.

По мнению авторов документа, такая мера будет способствовать развитию побережья как курортной зоны и предотвратит образование там спальных районов. По мнению экспертов, застройка прибрежной полосы жилыми домами портит внешний вид курортов и явно не способствует росту числа отдыхающих. К тому же масштабное жилищное строительство в непосредственной близости от береговой линии усиливает нагрузку на природу, приводит к авариям на канализационных сетях и сбросу сточных вод в море.

Строительный ОТЛИВ

На Кубани запретят строить жилые высотки на берегу моря

Комментируя законопроект, глава Краснодарского края Вениамин Кондратьев заявил, что застройка береговой зоны жилыми высотками не оставляет на побережье территории для развития. И если регион хочет получить курорты мирового класса, то земельные участки у моря должны застраиваться отелями. По мнению губернатора, такой закон нужно было принимать раньше, потому что сегодня побережье во многих местах уже застроено жильем.

Как пояснила первый заместитель руководителя департамента архитектуры и градостроительства Краснодарского края Александра Устроева, речь идет

о запрете строительства многоэтажных зданий вдоль береговой линии в Анапе, Геленджике, Новороссийске, Сочи, в Ейском, Приморско-Ахтарском, Славянском, Темрюкском, Туапсинском и Щербиновском районах.

Предпочтение при застройке прибрежных территорий должно отдаваться гостиницам, пансионатам, санаториям, профилакториям, детским оздоровительным лагерям, а также сопутствующим объектам инфраструктуры. Формально ограничение жилищной застройки вводится путем отнесения этих строений к условно разрешенным видам объектов капитального строитель-

ства. Соответствующие изменения должны быть внесены в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) конкретных муниципальных образований.

При этом важно заметить, что указанное в законопроекте расстояние — 300 метров от береговой линии морей — является минимальным и может быть увеличено решением муниципального образования. Не исключено, что и минимальное расстояние будет изменено в сторону увеличения ко второму чтению документа.

На первый взгляд может показаться, что расстояние в 300 метров не так уж велико, но с точки зрения застройщиков эта мера является весьма жесткой. В последние годы застройка велась и в ряде случаев до сих пор ведется в 50-100 метрах от моря. Удаление стройки от моря приведет к снижению стоимости жилья в курортных городах и сокращению маржинальности строительных проектов. Переключиться же на строительство отелей и санаториев девелоперам будет не просто. Окупаемость гостиниц — процесс более длительный в отличие от проектов жилого строительства.

Принцип участия

Проект реконструкции парка архитекторы обсудили с жителями



Владимир ТЕН

Участие жителей в реализации проектов благоустройства является обязательным условием реализации приоритетного проекта по формированию комфортной городской среды. Примером хорошего сотрудничества архитекторов и горожан стал городской парк имени Н. Д. Томина в городе Троицке Челябинской области.

Парк, расположенный в центре города, уже давно нуждался в обновлении, и команда Агентства стратегического развития «ЦЕНТР» предложила реконструировать его, разделив на пять функциональных зон, предназначенных для разных групп горожан. Самая зеленая и тихая часть парка должна стать семейной зоной с площадками для детей разного возраста. Студентам и школьникам будет предоставлена возможность работать и отдыхать в «молодежной» зоне или в соседней — спортивной. Эту часть парка архитекторы предложили отделить от других естественным барьером из зеленых насаждений. У пересечения улиц Гагарина и 30-летия ВЛКСМ расположится входная зона, организованная в виде камерной площади с парковыми кафе. Точкой притяжения парка станет универсальный амфитеатр, предназначенный для проведения концертов, лекций, кинопросмотров и танцевальных вечеров.

Однако на этом работа над проектом не закончилась. В городской администрации был организован круглый стол, участие в котором приняли руководители города, представители бизнеса, депутаты и члены общественной палаты. Затем состоялся проектный семинар, участие в котором приняли более 80 горожан. Среди присутствующих были люди разных

поколений: от школьников до пенсионеров. В процессе совместной работы жители высказали свои пожелания и предложения по реконструкции парка. Среди наиболее популярных предложений была замена существующего забора на живую изгородь, устройство системы навигации, установка арт-объектов и создание зон для селфи. Любители активного отдыха высказались за создание велодорожки и футбольного поля в спортивной зоне парка. Многие горожане хотели бы включить в проект установку точек доступа к мобильному интернету, дополнительных туалетов и навесов для отдыха в дождливую погоду. Особое внимание участники попросили уделить освещению, а также организации парковки.

«Сейчас использование принципов соучаствующего проектирования является неотъемлемой частью успешных проектов по созданию комфортной городской среды, — отметила исполнительный директор АСР «ЦЕНТР» Кетеван Хелая. — Все без исключения мнения жителей, которые были высказаны во время открытого семинара и анкетирования, фиксировались и сейчас находятся в работе у аналитиков Агентства стратегического развития «ЦЕНТР». В концепцию мы включим самые популярные предложения, которые предварительно сопоставим с мнением городских экспертов, а также с основной идеей, стилистикой и функциональным наполнением парка после благоустройства».

Глава Троицка Александр Виноградов отметил, что городская администрация начала вовлекать горожан в свою работу с 2014 года, когда в городе проектировали сквер Памяти. Семинар, на котором обсуждался проект парка им. Томина, руководитель города считает одним из лучших.

Троицкий городской парк культуры и отдыха имени Н. Д. Томина

Деньги не ждут

Ярославцам надо поспешить с работами по благоустройству



Татьяна ТОРГАШОВА

В прошлом году четыре города Ярославской области вошли в число победителей Всероссийского конкурса по созданию комфортной среды в малых городах и исторических поселениях. По условиям конкурса им выделяется федеральное финансирование. Сами объекты благоустройства выбраны местными жителями и подтверждены специально созданными общественными комиссиями. В результате в Ростове Великом будет благоустроена Соборная площадь, в Переславле-Залесском — Народная площадь. В

Мышкине преобразится историко-культурная территория, включающая усадьбу купца Чистова, площадь у пристани и мыс Памятного креста. А в Тутаеве будет приведена в порядок Волжская набережная от причала до Воскресенского собора.

На состоявшемся в областном центре совещании губернатор Дмитрий Миронов напомнил, что на реализацию проектов отпущено два года. Федеральные средства на проведение работ в сумме 205 млн рублей в область уже поступили.

«В соответствии с графиками, согласованными Министерством строительства и ЖКХ России, в 2018 году органам местного самоуправления необходимо было завершить разработку проектно-сметной документации на указанные объекты, — сказал губернатор. — Однако финансирование поступило только в конце прошлого года, в связи с чем графики были скорректированы. В результате на сегодняшний день к завершению проектных работ из четырех участников подошел только город Тутаев, там готовы приступить к благоустройству Волжской набережной».

Дмитрий Миронов поручил главам муниципальных образований провести аукционные процедуры как можно раньше, чтобы после разработки проектной документации можно было без задержек приступить к работам. Он подчеркнул, что если до 31 декабря 2019 года они не будут выполнены, муниципальные образования лишатся субсидий, предоставленных в рамках конкурса.

Волжская набережная в Тутаеве

Про плотность и высотность

Сколько этажей нужно жителям города для счастья



Иван КОЛМАНОК, партнер архитектурного бюро AI-architects, преподаватель МАрХИ

Современная градостроительная ситуация заставляет столицу в ее старых границах уплотняться и расти вверх. Чтобы не превратить город в каменные джунгли, необходимо работать с набором высот и форм зданий, в том числе на осваиваемых в процессе реновации и редевелопмента территориях.

Увеличить объем жилья на одном и том же участке можно по-разному. Одинаковое количество квадратных метров можно спроектировать и как бетонное гетто с домами-стенками вокруг дворов-колодцев, и как полноценный жилой район с развитыми общественными пространствами.

К сожалению, тиражировать типовые решения проще, чем разрабатывать индивидуальные проекты и работать с высотностью домов. Отсюда однообразие, монотонность массовой застройки из 15-30-этажных домов. Здания либо сомкнулись в каре вокруг дворов, которые становятся единственными обитаемыми общественными пространствами кварталов, либо выстроились в ряд гребенкой, а для придомовой территории остаются узкие затененные промежутки между ними. Хотя подобная застройка позиционируется как «комфортная городская среда», ее вряд ли можно считать таковой. Недаром в социальных сетях появляются сравнения построенных в этой философии жилых комплексов с печально известным Pruitt Igoe — реализованным в Сент-Луисе США проектом комплексной застройки. Квартал быстро превратился в гетто, которое власти в итоге решили снести.

Включение в жилой квартал, который сформирован из плотно поставленных 15-30-этажных стенок, двух-трех зданий пониже не меняет его качества, но дает повод позиционировать комплекс как проект с переменной этажностью. Так, например, будет осваиваться промзона Калошино.

Между тем, сохранить экономическую привлекательность проекта для инвестора, не вступая в противоречие с высотными регламентами участка, возможно. Например, можно построить на осваиваемой территории высотку с хорошими видовыми характеристиками квартир или сочетать 5-7-этажные корпуса с несколькими высотными зданиями. В качестве положительного примера можно отметить жилой комплекс «Гранд-парк» на Ходынском поле. Этот комплекс создавался по принципу амфитеатра, что позволило существенно улучшить степень естественного освещения и видовые характеристики. Застройка района образует две линии: первая состоит из домов-эркеров, вторая — из «дома-стены» и семи высотных башен. При большом количестве квартир (более 800 тыс. кв. метров) комплекс не выглядит массивной каменной глыбой. Между домами остается место для уличной инфраструктуры и обширной парковой зоны, на территорию со всех сторон проникает свет.

Задача увеличить плотность застройки и создать полноценную среду обитания в районах, попавших в программу реновации, тоже может быть решена гуманными методами. По этому пути, например, мы пошли, участвуя в конкурсе на реновацию района Хорошево-Мневники. На этапе предпроектной проработки мы выяснили пожелания переселенцев — они дорожат зелеными дворами и просят сохранить привычную преимущественно невысокую застройку. По нашему проекту необходимая плотность — до 25 тыс. кв. метров на 1 гектар земли — достигается за счет возведения 20-этажных башен по углам кварталов, а жители пятиэтажек переезжают в 6-7-этажные дома. Строительство башен разряжает городскую ткань, открывает видовые перспективы пешеходам, при такой планировке проще соблюсти нормативы по инсоляции. Проектное решение стало результатом работы архитекторов с местным сообществом и компромиссом с техническим заданием конкурса, предусматривающим уплотнение жилой застройки.

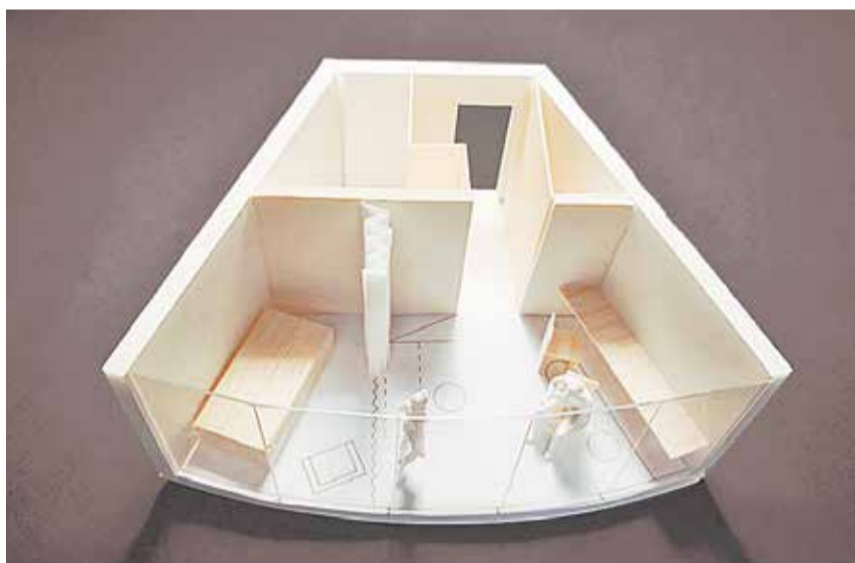
ПРОЕКТ



Студентам пригодится

Справочно

■ SquareOne — архитектурная студия со штаб-квартирой в Копенгагене. Основана в 2015 году Костасом Пулопулосом, работавшим в таких известных бюро, как Kengo Kuma Architects, Henning Larsen Architects и BIG. Во время работы в HLA Пулопулос отвечал за разработку концепции штаб-квартиры Siemens в Мюнхене, штаб-квартиры Nordea в Копенгагене, Франкфуртской школы финансов и менеджмента, центра ZSW в Штутгарте и штаб-квартиры Novo Nordisk.



Датские архитекторы придумали, как использовать водонапорную башню



Оксана САМБОРСКАЯ

Идея редевелопмента отдельных зданий и целых районов, приспособление их к современному использованию весьма популярна сегодня и в России, и на Западе. Одним из примеров такого подхода стал проект, разработанный архитектурным бюро SquareOne из Копенгагена. Архитекторы предложили превратить водонапорную башню, расположенную в муниципалитете Тарнби (район на острове Амагер к югу от центра Копенгагена), в жилье для студентов. Здание башни расположено весьма удачно — неподалеку от Копенгагенского университета, делового центра Эрстад и аэропорта, и проект решает сразу две задачи: возвращает к жизни заброшенное здание и помогает хотя бы отчасти решить жилищный вопрос для учащихся вузов. По статистике, в Копенгагене сегодня на 106 тыс. студентов приходится менее 10 тыс. недорогих квартир, то есть соотношение неутешительное — почти 11 студентов на одну квартиру.

Цитата в тему

ИЗ МАНИФЕСТА БЮРО SQUAREONE: «Мы, несомненно, ориентированы на функциональные решения, но, честно говоря, считаем, что просто функциональность — это скучно. Конечно, все должно работать, но мы люди, и не живем только для того чтобы есть, работать и спать. Мы живем, чтобы есть, любить, размышлять, творить»

Проблема приспособления башни к современным нуждам давно волновала местное сообщество. Судьба сооружения обсуждалась и в прессе, и в соцсетях. Предложения высказывались самые разные — от ресторана и кафе до альпинистского клуба. Однако все эти предложения касались только верхней части башни, а этого было недостаточно для того чтобы сделать проект окупаемым. Идея SquareOne разместить в башне жилье для студентов как раз позволила сделать проект экономически оправданным.

Архитекторы предложили двойную стратегию редевелопмента: корпус башни превращается в удобное жилье, там разместятся 48 квартир площадью 30 кв. м каждая. Верхняя же часть снова станет водным резервуаром, но только теперь там будет бассейн. Таким образом, башня сохранит связь со своей «исторической» функцией и водой.

Абсолютно симметричный бетонный каркас здания с внутренними крепежными балками позволяет разместить жилые помещения, при этом на некоторых этажах появятся зоны двойной высоты, где будут общая кухня и столовая, кинозал, переговорная, небольшой сад. На первом этаже предусмотрена общая зона отдыха, а также парковка для велосипедов. Верхний резервуар для воды превращается в двухэтажный SPA-центр. Здесь бассейн и раздевалки займут нижний этаж, а с верхнего откроется панорамный вид на город и аэропорт.

Проект в Тарнби может стать «пилотным», на сегодняшний день в Дании сохранилось 183 водонапорные башни, многие из которых давно не используются по назначению.