



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№38 (10516) 28 сентября 2018

Так будет надежнее

ДОМ.РФ разработает механизм гарантирования кредитов застройщикам

Сергей ВЕРШИНИН

ДОМ.РФ подписал соглашения о сотрудничестве со Сбербанком и Газпромбанком, предусматривающие разработку механизма гарантирования целевых кредитов застройщикам. Предполагается, что в рамках данного механизма ДОМ.РФ будет предоставлять гарантии банкам, выдающим целевые кредиты для финансирования жилищного строительства. По таким кредитам предусмотрено применение пониженного коэффициента «риск-вес» в размере 20% вместо 100%. Провести первые пилотные сделки по гарантированию кредитов застройщикам планируется в I полугодии 2019 года.

Напомним, что механизм гарантирования целевых кредитов застройщикам разрабатывается в соответствии с дорожной картой по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для строительства многоквартирных домов, банковским кредитованием и иными формами финансирования. Дорожная карта была утверждена правительством Российской Федерации 21 декабря 2017 года. ДОМ.РФ предстоит определить базовые условия гарантирования, требования к застройщикам и проектам в рамках данного механизма. ДОМ.РФ также будет взаимодействовать с федеральными органами государственной власти и Банком России при подготовке предложений о внесении изменений в нормативные документы и законодательные акты в целях поддержки перехода к проектному финансированию жилищного строительства.

«Совместная работа с крупнейшими российскими банками даст нам возможность учесть весь опыт взаимодействия кредитных организаций с застройщиками, — пояснил заместитель генерального директора ДОМ.РФ Артем Федорко.

Окончание на с. 9

ISSN 0491-1660



9 770491 166776

Замах на триллион

Одобрены параметры национального проекта «Жилье и городская среда»



Оксана САМБОРСКАЯ

Более 1 трлн рублей будет направлено на финансирование национального проекта «Жилье и городская среда», паспорт которого был одобрен в понедельник на президиуме Совета при президенте по стратегическому развитию и национальным проектам. Об этом министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев сообщил на пресс-брифинге по завершении заседания.

Как уже сообщалось, национальный проект «Жилье и городская среда» предусматривает улучшение жилищных условий россиян и включает в себя четыре федеральных проекта — «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

Цель федерального проекта «Жилье» — увеличение объемов жилищного строительства до 120 млн кв. метров ежегодно. При

этом, как отметил Владимир Якушев, жилье должно быть качественным. Для достижения поставленной цели в паспорте национального проекта заложены мероприятия, связанные с уменьшением административных барьеров, созданием новых и актуализацией устаревших сводов правил, с тем, чтобы технологии, которые применяются на данный момент в строительстве, постоянно обновлялись.

Окончание на с. 2

Больше, чем Монако

Оксана САМБОРСКАЯ

Дети, побывавшие в «Артеке», не будут строить безликие районы

27-29 сентября в «Артеке» пройдет III Международный форум «Поколение Z: Как будущим взрослым строить настоящее будущее?» В этом году форум пройдет в обновленном формате и под новым названием «Столица будущего», на нем будут обсуждаться вопросы, связанные не только с развитием образования, но и социально-экономическим проектированием в целом. Однако «Артек» — это не просто место отдыха и социальной активности детей, считает его

директор Алексей Каспржак, но точка развития, где формируются представления подрастающего поколения о нормальной среде. О планах развития Международного детского центра «Артек» и о разворачивающейся на его территории стройке Алексей КАСПРЖАК рассказал в интервью «Строительной газете».

«СГ»: Вы стали директором лагеря в 2014 году и с тех пор занимаетесь, в том числе, строительством двух новых лагерей — «Солнечного» и «Воздушного». Когда стройка завершится?

Алексей Каспржак: Когда мы говорим про стройку в Артеке, я все время вспоминаю

притчу о каменщиках. Ее суть — три каменщика строят дом и носят камни. Один считает, что носит камни, второй — что строит стену, третий — что строит будущее. В Артеке мы строим будущее. Там нет начала и нет конца, потому что мы — маленький город, даже маленькая страна, по размерам мы примерно на десять гектаров больше, чем княжество Монако. И мы должны развиваться. Нам это нужно, потому что в этом городе, в этой стране «Артек» ребенок привыкает к нормам, учится тому, что в жизни его должно окружать.

Окончание на с. 14

НОВОСТИ



Замах на триллион

с.1

Возведение больших объемов жилья влечет за собой необходимость создания социальной и транспортной инфраструктуры. На эти цели планируется направить 265 млрд рублей, в том числе 183 млрд рублей федеральных средств. Эти деньги будут выдаваться регионам в виде субсидий на конкурсной основе. Сейчас ведутся работы по расширению перечня целей, на которые будет выделяться финансирование, в их числе — компенсация затрат застройщиков на подключение к инженерным сетям. Также проектом предусмотрен блок мероприятий по эффективному вовлечению земельных участков в жилищное строительство.

Цель проекта «Ипотека» — создание возможностей для приобретения жилья с использованием ипотечного кредита со ставкой менее 8% годовых. В Минстрое считают, что текущая динамика ключевых макроэкономических факторов не дает основания полагать, что до конца 2018 года тенденция к снижению уровня ставок продолжится. С учетом этого, скорректирован показатель по среднему уровню ставок по ипотеке в 2018 году с 9,3% на 9,5%. «Ипотека — один из основных инструментов, которые формируют спрос на рынке, один из главных инструментов, который предусмотрен в данном национальном проекте», — отметил Владимир Якушев.

Федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» направлен на повышение качества городской среды и вовлечение россиян в развитие своих населенных пунктов. «Данный фе-

деральный проект будет реализовываться на всей территории Российской Федерации, — сказал глава Минстроя. — На протяжении шести лет, с 2019-го по 2024-й год, мы будем приводить общественные пространства в нормативное состояние». Планируется благоустроить более 240 тысяч объектов (212,5 тыс. дворов и 29,5 тыс. общественных пространств). Городам, особенно административным, районным центрам, малым городам и историческим поселениям будет оказываться дополнительная поддержка в форме грантов, предоставляемых на конкурсной основе. На реализацию проекта планируется направить 299 млрд рублей, в том числе федеральных средств — 269 млрд рублей.

Один из самых «тяжелых» и актуальных проектов — «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». «Большая программа по переселению из аварийного жилья работала в течение десяти лет, накоплен серьезный опыт, — рассказал Владимир Якушев. — Мы работали над тем, чтобы переселить людей из аварийного жилья, поставленного на учет до 1 января 2012 года. Теперь эта программа будет продолжена в рамках национального проекта». По словам министра, здесь стоят грандиозные задачи — за шесть лет нужно расселить около 10 млн кв. метров непригодного для жизни жилья, в которых сегодня проживают 530,8 тыс. граждан. Параметры проекта предусматривают, что в 2023 году объем расселяемого жилья должен составлять не менее 130% от объема жилья, признаваемого непригодным для проживания.

Говоря об общем бюджете национального проекта «Жилье и городская среда», Владимир Якушев напомнил, что общий объем федеральных ассигнований на данный момент — 891 млрд рублей. Если же добавить к этой сумме средства региональных бюджетов и внебюджетные источники, то «цифра в целом сегодня в паспорте национального проекта чуть более 1 трлн рублей». В то же время министр отметил, что при запуске стимулирующих механизмов можно выйти на привлечение значительных средств из внебюджетных источников.



Министры Дмитрий Кобылкин (слева) и Владимир Якушев на пресс-брифинге

Повысить качество среды



Виталий Мутко

В среду, 26 сентября, в ходе «правительственного часа» в Совете Федерации вице-премьер правительства РФ Виталий Мутко рассказал о мерах по реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды». По словам вице-премьера, до 2016 года эта работа велась бессистемно, как правило, в рамках подготовки к крупным мероприятиям, таким, как, например, чемпионат мира по футболу в 2018 году. Ситуация изменилась с утверждением приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды». На его реализацию в 2017-2018 годах направлено 107,9 млрд, в том числе 50 млрд из федерального бюджета. В результате были созданы 6300 общественных пространств, 415 парков, 38 тысяч дворовых территорий. Чтобы синхронизировать реализацию этого проекта с другими, среди которых «Экология», «Безопасность» и «Малое и среднее предпринимательство», до конца года будет пересмотрена методика формирования индекса качества городской среды. Виталий Мутко напомнил, что индекс качества городской среды разработан Минстроем, ДОМ.РФ с привлечением КБ «Стрелка» и включает несколько десятков критериев. Изменение этого индекса — один из показателей, заложенных в новом национальном проекте «Жилье и городская среда». Впервые рейтинг городов на основании индекса качества городской среды был составлен в 2018 году, и оказалось, что среда является неблагоприятной в 80% городов, поэтому, по словам вице-премьера, предстоит очень серьезная работа. За шесть лет необходимо повысить качество городской среды в 450 городах. На реализацию указанных целей будет направлено 268 млрд рублей, в том числе 239 млрд рублей из федерального бюджета. «Мы рассчитываем до конца года создать соответствующую комиссию при правительстве, которая будет координировать реализацию всех проектов, которые будут влиять на качество городской среды, пригласим работать в эту комиссию сенаторов, — сказал вице-премьер. — Национальным проектом предусмотрена разработка стандартов комплексного развития территорий — это свод методических рекомендаций по современному развитию застроенных территорий, комплекс развития свободных территорий». К 2025 году планируется реализовать не менее 90% мероприятий проекта по благоустройству дворовых, общественных территорий и мест массового отдыха по программам комфортной городской среды. При этом немаловажно, что в процессах благоустройства самое активное участие принимают сами жители городов. По итогам проведенного в этом году рейтингового голосования, в котором приняли участие более 11 млн человек, определено 1545 проектов благоустройства общественных пространств. Из них 68% предложено самими гражданами.



Марина Король

Марина КОРОЛЬ, заместитель председателя ПК 5 ТК 465 «Строительство», председатель Экспертного совета BIM-Форума

На этой неделе был принят нацпроект «Жилье и городская среда». Один из его разделов — «Жилье» — предполагает «...внедрение передовых технологий и установление ограничений на использование устаревших технологий в проектировании и строительстве, в том числе в жилищном строительстве». Для этого до начала 2022 года предполагается актуализировать порядка 250 действующих нормативно-технических документов и принять около 130 новых. Чуть раньше, в июле этого года, было опубликовано поручение президента РФ, посвященное модернизации строительной отрасли, где в качестве основного инструмента инноваций указано информационное моделирование, в связи с чем предусмотрено «принятие стандартов информационного моделирования, а также гармонизация ранее принятых нормативно-технических документов с международным и российским законодательством». Это, действительно, нужно отрасли: стандартизация в области информационного моделирования (BIM) — дело исключительно важное, успех которого может ускорить, а

Кандидаты в няньки

Работу по стандартизации в сфере информационного моделирования нельзя растаскивать по «ведомственным квартирам»

не успех — затормозить освоение новых технологий.

Отрасль в этом тренде живет последние несколько лет. В сфере жилищного строительства были заметны и возрастающий интерес, и успехи игроков рынка жилья в части внедрения BIM-технологий. Государство этот тренд поддерживает и с 2015 года занимается стандартизацией в области BIM. За три года Минстроем России, ФАУ «ФЦС», ТК 465 и его ПК 5 проделана большая работа. Разработана концепция стандартизации в области информационного моделирования. Практически все действующие стандарты ИСО, посвященные информационному моделированию, приняты как ГОСТ Р, помимо этого разработаны новые стандарты и своды правил. Продолжаются разработки и 2018 году, есть планы по стандартизации на ближайшие годы.

Работа это непростая и интересная. И к ней сегодня привлечено внимание всех участников сообщества, выделяются средства. Однако беда в том, что такое повышенное внимание нередко

приводит к «перетаскиванию одеяла на себя». Тема BIM как раз из такой категории. Работа по стандартизации этого направления на протяжении двух лет сталкивается с сопротивлением, которое уже привело к значительным задержкам в принятии отдельных стандартов и может превратить в хаос все происходящее в данной сфере. В нарушение всех регламентов в марте этого года была сформирована еще одна структура по нормированию информтехнологий — ПТК 705, по существу дублирующая деятельность работающего комитета. Ею потрачено немало усилий на то, чтобы в Росстандарте под надуманным предлогом был заблокирован уже готовый стандарт ГОСТ Р «Отраслевые базовые классы (IFC)», фиксирующий открытые схемы и форматы данных. Это является серьезным препятствием на пути применения BIM-технологий в сфере государственного и муниципального заказа. Разработанный этой структурой план стандартизации не предусматривает ничего нового, кроме того, что

уже утверждено и реализуется Минстроем. И даже те документы, которые появляются из недр данной структуры, оказываются всего лишь плохим копированием уже существующих документов Минстроя, причем копированием с ошибками, местами искажающими суть дела. Для специалистов очевидно, что все это — попытка осуществить передел в сфере разработки стандартов для инноваций, дискредитировать Минстрой как регулятора этой важной сферы. Вся эта «активная деятельность» не имеет никакого отношения к решению задач инновационного развития отрасли. Стране нужен прорыв в сфере применения информационных технологий, иначе нацпроект в указанные сроки просто не исполнить. Сегодня эксперты ждут шагов регулятора и его нового руководителя. Недавно министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев сказал, что видит «лоскутки» сделанного в сфере BIM и хочет превратить это в цельный материал. Будем надеяться, что это удастся сделать.

Полезный ОПЫТ



Парк имени Якутова в Уфе

Подведены итоги конкурса «Лучшая муниципальная практика»

Сергей НИКОЛАЕВ

На минувшей неделе заместитель председателя правительства РФ Виталий Мутко провел заседание федеральной комиссии по организации и проведению всероссийского конкурса «Лучшая муниципальная практика». В конкурсе принимают участие городские округа (городские округа с внутригородским делением), городские и сельские поселения. Это соревнование призвано способствовать распространению наиболее успешного опыта муниципального управления. Проводится конкурс в два этапа — на региональном и федеральном уровнях. Результаты регионального этапа представляются в федеральную конкурсную комиссию, которая и определяет победителей в нескольких номинациях.

Справочно

Победители конкурса награждаются дипломами правительства России. Бюджетам субъектов РФ, в которых расположены муниципальные образования — победители конкурса, предоставляются межбюджетные трансферты из федерального бюджета для направления их местным бюджетам на премирование победителей конкурса. В настоящий момент размер премии в зависимости от занятого места и категории населенного пункта варьируется от 480 тыс. до 3,8 млн рублей.

В этом году в номинации «Градостроительная политика, обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности населения и разви-

тия жилищно-коммунального хозяйства» 1-е место среди населенных пунктов I первой категории заняла Уфа, где реализуется концепция «Город в парке». Второе место получил город Чебоксары, а третье — городской округ Жатай Республики Саха (Якутия). По II категории места распределились так: 1-е место — сельское поселение Введенский сельсовет Липецкого муниципального района, 2-е место — Чемоданский сельсовет Бессоновского района Пензенской области, 3-е место — муниципальное образование «Егорлыкское сельское поселение» муниципального образования «Егорлыкский район» Ростовской области.

В номинации «Обеспечение эффективной «обратной связи» с жителями муниципальных образований, развитие территорий общественного самоуправления и привлечение граждан к осуществлению местного самоуправления в иных формах» в I категории первенствовал город-курорт Анапа, 2-е место занял Новороссийск, а третье — Калуга. По II категории 1-е место досталось муниципальному образованию села Султан Андроповского района Ставропольского края, 2-е место — Урманаевскому сельсовету муниципального района Бакалинского (Республика Башкортостан).

В ходе заседания вице-премьер Виталий Мутко отметил важность конкурсов в создании дополнительных стимулов социально-экономического развития округов и муниципалитетов и формирования комфортных условий жизни для граждан. «Хотелось бы, чтобы в следующем году стало больше участников конкурса. Для этого необходимо разработать образовательные программы и стимулировать муниципалитеты участвовать в них», — добавил вице-премьер, предложив также рассмотреть вопрос об увеличении размера денежных премий победителям.

Реестр закрывается

Истекает срок подачи требований к «Урбан Групп»

Сергей НИКОЛАЕВ

21 октября закрывается реестр требований по передаче покупателям жилых помещений обанкротившейся группы компаний Urban Group («Урбан Групп»). Как сообщили «СГ» в пресс-службе Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства, по состоянию на 21 сентября конкурсным управляющим (КУ) принято около 13,3 тыс. обращений дольщиков стройхолдинга. В то же время в сентябре число обращений дольщиков существенно снизилось. Если в августе в центры приема документов ежедневно обращалось порядка 250 человек, то сейчас — примерно пятьдесят.

«Сейчас вне реестра остались те, кто по каким-либо причинам не может подать заявление или же откладывает этот вопрос до последнего момента. Я напоминаю, что подать заявление важно в установленные законодательством сроки, — отметила конкурсный управляющий компаний-застройщиков «Урбан Групп» Светлана Аглинишкене. — После закрытия реестра дольщикам придется в судебном порядке доказывать обоснованность пропуска сроков для последующего получения квартиры».

В пресс-службе Фонда защиты дольщиков напомнили, что дольщики могут подать комплект документов для включения в реестр лично либо прислать его заказным письмом. Вся необходимая информация размещена на сайте Фонда. Оповещение дольщиков, не подавших документы на включение в реестр, осуществляется с помощью SMS, письменных уведомлений, а также телефонных звонков.

В новую жизнь!

В Белгородской области строят доступное жилье для молодых специалистов

Сергей НИКОЛАЕВ

Проект по обеспечению жильем молодых специалистов под названием «Новая жизнь» реализуется в Белгородской области. Участниками его могут стать молодые семьи и специалисты в возрасте до 36 лет, работающие на территории четырех муниципальных образований региона. Они не должны иметь собственного жилья или участка под ИЖС и в течение пяти лет до участия в проекте не должны намеренно ухудшать свои жилищные условия. Кроме того, для участия в программе необходимо ходатайство от работодателя. Как рассказали «СГ» в пресс-службе департамента строительства и транспорта Белгородской области, идея проекта принадлежит губернатору региона Евгению Савченко, который главным условием программы определил доступность ее для людей со средним заработком. Летом этого года были сданы в эксплуатацию девять домов первой очереди. Улучшить свои жилищные условия на льготных условиях смогли 600 участников программы. Им были предложены два типа однокомнатных квартир «под ключ» — площадью 26 и 30 кв. метров, а также стандартный комплект мебели — по желанию.

В области подсчитали, что за 15 лет (средний срок выплат по ипотеке) заемщик выплачивает банку сумму, равную стоимости двух квартир. Причем львиная доля первых платежей — это проценты по кредиту. Поэтому было решено, что в рамках проекта сумма процентов в ежемесячном платеже не будет превышать 1000 рублей, а ежемесячная выплата сопоставима со средней стоимостью аренды «однушки» в Белгороде.

Основные условия проекта выглядят так: стоимость жилья по программе составляет 38 тыс. рублей за кв. метр (на 25% ниже рыночной), ежемесячный платеж — 14 тыс. рублей в месяц, а срок выплат банку — 5 лет. Первоначальный взнос по кредиту равняется 300-350 тыс. рублей (30% от стоимости жилья). Недостающая сумма на первом этапе компенсируется частично за счет областного бюджета, частично за счет заемных средств. После внесения первоначального взноса в течение года никаких платежей не предусмотрено, они начинаются с момента вселения. В итоге получается, что квартира приобретается в кредит под 2,5% годовых. Рассчитавшись полностью, молодой специалист становится собственником жилья. Чтобы избежать спекуляций на рынке недвижимости города и региона, продать квартиру участник проекта может не раньше, чем через пять лет после вселения.

Что касается самого жилья, то квартиры участники проекта получают в современном благоустроенном микрорайоне в юго-западной части Белгорода. Общая площадь жилой застройки здесь составляет 72 тыс. кв. метров. Для реализации проекта создано АО «Дирекция Юго-Западного района» (100% акций предприятия принадлежат правительству региона), который работает без прибыли, за счет чего и достигается низкая цена «квадрата». По информации департамента, сейчас на территории микрорайона полным ходом идет строительство второй очереди. Уже следующим летом 544 молодые семьи — участники проекта получат здесь собственное жилье на льготных условиях.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР НОРМИРОВАНИЯ

стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве

www.faufcc.ru

Цикл методических семинаров

Новое в техническом нормировании строительства

7

Требования к системам хозяйственно-питьевого, производственного и противопожарного водоснабжения и водоотведения.

11 октября 2018 г., Москва
Регистрация seminar@faufcc.ru

НОВОСТИ



Строительство хордовых магистралей — один из крупнейших транспортных проектов Москвы

Стройки будущего

Марат Хуснуллин рассказал о планах столичного стройкомплекса

Антон МАСТРЕНКОВ

В середине сентября после переизбрания мэра Москвы Сергея Собянина на новый срок на своих должностях были вновь утверждены и руководители строительного комплекса столицы. В связи с этим заместитель мэра по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин обозначил основные направления в работе московского стройкомплекса на ближайшие годы.

Так, по словам заммэра, столицу в ближайшие пять лет ждет настоящий транспортный прорыв. До 2023 года планируется построить 1300 км дорог. Ключевыми проектами станут хордовые магистрали (Северо-Восточная, Северо-Западная и Юго-Восточная хорды, а также Южная рокада). Не менее важным проектом останется развитие системы метрополитена. Здесь главным остается строительство Большой кольцевой линии протяженностью почти 70 км (подробнее об этом на стр. 11). Кроме того, начнется реализация проекта создания Московских центральных диаметров, в результате к 2023 году московская железная дорога должна стать полноценным наземным метро. Все виды городского транспорта будут увязаны воедино благодаря строительству транспортно-пересадочных узлов (ТПУ). Всего будет построен 251 ТПУ, 145 и них — капитальные.

Настоящей транспортной артерией города станет и Москва-река. Планируется благоустроить 120 км набережных, построить 24 новых моста, создать возле реки 40 новых общественных зон.

Другим не менее важным проектом останется программа реновации жилья. В этом году в новые квартиры въехали уже более тысячи московских семей. А до конца года планируется сдать еще 34 новостройки для переселения граждан по программе реновации. Смотровые ордера смогут получить от 2 до 3 тыс. человек. В стадии проектирования находятся еще почти 140 жилых домов общей площадью около 1,6 млн кв. метров. Постановлением правительства утверждено 256 стартовых площадок реновации, где можно построить около 3,8 млн кв. метров жилья.

Марат Хуснуллин сообщил также, что в ходе предвыборной кампании в адрес городского правительства поступило более двухсот различных предложений, которые сейчас прорабатываются. По инициативе горожан в Адресную инвестиционную программу (АИП) столицы уже включены 28 дополнительных объектов. «Это поликлиники, школы, детские сады, то есть социальные объекты, необходимые жителям для создания комфортных условий в их районах», — уточнил заместитель мэра.

Что написано пером?

Минстрой и Фонд ЖКХ определяют лучших журналистов

Сергей НИКОЛАЕВ

Минстрой России совместно с государственной корпорацией — Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фондом ЖКХ) объявили о проведении третьего Всероссийского конкурса средств массовой информации «Созидание и развитие». Как сообщили «СГ» в министерстве, основная цель соревнования — стимулировать интерес федеральных и региональных журналистов к освещению вопросов строительства и ЖКХ. Это, в свою очередь, должно привести к повышению информированности граждан о реализуемых в этих сферах проектах.

Победители конкурса будут определяться в десяти номинациях, рассматриваются материалы об участии граждан в реализации программ по созданию комфортной городской среды, о модернизации ЖКХ и управлению МКД, о проекте «Умный город», о развитии архитектуры в России, о развитии рынка ипотеки, о применении новейших технологий в строительстве, о

создании современной жилой застройки.

К участию в конкурсе приглашаются федеральные, региональные и муниципальные средства массовой информации. До 31 октября 2018 года на конкурс принимаются публикации, телевизионные и радиосюжеты, информационные, аналитические и новостные материалы, опубликованные в СМИ или вышедшие в эфир в период с 1 сентября 2017 года по 31 августа 2018 года. Прием работ осуществляется оператором конкурса АО «Агентство деловых коммуникаций».

Награждение победителей ценными подарками и призами пройдет 19-21 ноября в Москве в Центральном выставочном зале «Манеж» во время Международного фестиваля «Зодчество 2018». Заявки и вопросы, касающиеся проведения конкурса и условий предоставления материалов, можно присылать на адрес: minstroy-fondgkh@mediacontest.ru. Более подробная информация о конкурсе «Созидание и развитие» доступна на сайте «Агентства деловых коммуникаций» в разделе «Конкурс СМИ».

Навыки мудрых

В Москве прошел чемпионат профессионального мастерства для тех, кому за пятьдесят

Владимир ТЕН

В начале сентября в Москве на ВДНХ открылся уникальный образовательный комплекс «Техноград». Здесь смогут получить новую специальность или повысить квалификацию люди всех возрастов. Обучение будет проводиться на самом современном оборудовании — для этого закуплено 2960 единиц самой современной специализированной техники. А в минувшие выходные здесь прошел первый национальный чемпионат профессионального мастерства «Навыки мудрых. 50+» по международным стандартам WorldSkills.

Первый день чемпионата стал соревновательным — свое мастерство продемонстрировали более 130 победителей отборочных этапов из 28 регионов России. Они показали свои навыки и мастерство в двадцати пяти профессиях, многие из которых востребованы в строительной отрасли. На выполнение задания ка-

11 специальностей, востребованных в строительстве и ЖКХ, представлены в павильоне «Урбан. Техноград»

ждому участнику отводилось около восьми часов, а оценивало результаты работы жюри из 80 экспертов. По итогам соревнований победителями стали Елена Иванова из Мордовии (облицовка плиткой), Александр Петраченко из Мурманской области — в номинации «Сантехника и отопление», Нина Селезнева (Москва) — «Маллярные и декоративные работы», Михаил Савинков (Москва) — «Столярное дело», Гали Юсупов из Свердловской области — «Холодильная техника и системы кондиционирования» и другие. Эксперты отметили высокий уровень и отличные профессиональные навыки участников. Как считает директор союза «Молодые профессионалы» (WorldSkills Россия) Роберт Уразов, профессионализм не зависит от возраста, и в некоторых сферах деятельности люди, имеющие большой опыт, оказываются более конкурентоспособными, чем их молодые коллеги. «Одна из главных задач (чемпионата) — демонстрация на практике высокого уровня и профессиональных навыков людей в возрасте», — отметил Уразов.

В свою очередь, руководитель Федеральной службы по труду и занятости РФ Всеволод Буколов отметил, что развитие экономики зависит от производительности труда и что правительство ежегодно направляет на переподготовку кадров несколько миллиардов рублей.



HI-TECH Building МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА
24-26 ОКТЯБРЯ 2018
Москва, Экспоцентр павильон Форум

**АВТОМАТИЗАЦИЯ ЗДАНИЙ.
УМНЫЙ ДОМ. УМНЫЙ ГОРОД.
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ**

ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА

- NEW SMART INTEGRATION ACADEMY
- Форум KNX
- Круглый стол «Иновационные технологии для коммерческой недвижимости»
- Школа Умного Дизайна
- Конференция «Энергоэффективные технологии в строительстве, Passive House»
- Круглый стол «Умный город»

НАЦИОНАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ PROINTEGRATION AWARDS 2018

www.hitechbuilding.ru РЕГИСТРАЦИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЯ

Организаторы: МЕДИКО, АИЛС, SSS SIEDLE, SK, ГИП, КИХ, ИИП, 16+



Участники II Международной конференции «Развитие института строительной экспертизы»

Разность потенциалов

Страны-участницы ЕАЭС по-разному подходят к решению вопросов организации экспертизы

Алексей ТОРБА

В предисловии к недавно вышедшей из печати иллюстрированной «Строительной азбуке» начальник Главгосэкспертизы России Игорь Маньлов сравнил проектировщиков с композиторами, экспертов — с дирижерами, а строителей — с музыкантами. Но как показала дискуссия, развернувшаяся II Международной конференции «Развитие института строительной экспертизы», в государствах бывшего Союза участники строительного «концерта» накопили разный опыт и «играют» на разных инструментах.

Пожалуй, наибольший интерес участников конференции вызвал казахстанский опыт. Единая система государственной экспертизы в Казахстане начала формироваться еще в советское время — в 1988 году. Но весь период ее деятельности до 2015 года заместитель начальника управления методологии Республиканского государственного предприятия «Государственная вневедомственная экспертиза проектов» (РГП «Госэкспертиза») Саламат Серикхалиев образно назвал «экспертизой версии 1.0». Новый этап — «экспертиза версии 2.0» — начался с перехода на полноценную эксплуатацию Единого



АЛЕКСЕЙ ТОРБА

портала epsd.kz и Единой информационной системы комплексной вневедомственной экспертизы (ЕИС-КВЭ). Новая эпоха в истории казахстанской экспертизы связана, прежде всего, с приемом документации исключительно в электронном формате. Также были автоматизированы расчеты стоимости экспертизы по заданному алгоритму. Текст договора стал генерироваться по установленным формам с автоматическим заполнением данных заказчика и иных данных. Появилась возможность использовать при подписании договора электронную цифровую подпись (ЭЦП). Письма с замечаниями и экспертные заключения тоже выдаются

в электронном формате. Окончательная версия документации, прошедшей экспертизу, также удостоверяется ЭЦП ответственных экспертов и публикуется в личном кабинете заказчика. Благодаря этим нововведениям продолжительность экспертизы сократилась с 285 календарных дней до 45 рабочих дней.

На сайте РГП «Госэкспертиза» имеется интерактивная карта, доступная для всех пользователей интернета. С ее помощью можно получить информацию по проектам, находящимся на рассмотрении и уже прошедшим экспертизу в разрезе территориальных подразделений госпредприятия. Раздел доступен для

просмотра с мобильных устройств, что делает его особенно ценным и удобным для руководителей регионов, осуществляющих контроль за социально важными объектами. Более того, с момента запуска систем электронные заключения снабжаются центральным баркодом на титульном листе, отсканировав который с помощью камеры мобильного гаджета можно легко скачать полный текст заключения для ознакомления.

В 2017 году был сделан еще один важнейший шаг в развитии системы госэкспертизы Казахстана — произошло объединение по принципу «одного окна» строительной, экологической и санитарно-эпидемиологической экспертиз. Более 40 экспертов — экологов и санитарных врачей вошли в состав РГП «Госэкспертиза». Благодаря этому проекты начали рассматриваться комплексной экспертной группой. Консолидированные решения, принимаемые такой группой, являются результатом всестороннего анализа представленного проектного решения. Эксперты по экологии и санитарии, так же как и их коллеги по строительной экспертизе, получили возможность направлять свои замечания заказчику для их устранения в установленный срок. Благодаря участию экологов и специалистов СЭС в экспертных группах, удалось вдвое уменьшить число отрицательных заключений, выдаваемых в связи с несоответствиями экологических и санитарно-эпидемиологических разделов.

В 2018 году развитие принципа «одного окна» стало главным направлением развития РГП «Госэкспертиза». Главной новацией станет выдача в процессе экспертизы проекта разрешения на эмиссии (выбросы вредных веществ) в окружающую среду. Выработанную ими схему взаимодействия участников проектирования можно представить следующим образом. Заказчик предоставляет на экспертизу проект, включающий заявку на эмиссии в составе проектных и исходных документов. В «Госэкспертизе» документы проверяют на комплектность, и если проект относится к определенным категориям по экологии, берут в работу для проведения комплексной экспертизы. В случае отнесения проекта к 1-й категории он направляется госэкспертизой в комитет экологии и его департаменты по областям, специалисты которого теперь работают в системе РГП «Госэкспертиза». По результатам рассмотрения заказчик получает заключение комплексной вневедомственной экспертизы, разрешение на эмиссии и заключение государственной экологической экспертизы. Нововведением является процесс передачи материалов по экологической части и заявки, представленной заказчиком через портал в местные исполнительные органы в области охраны окружающей среды посредством ЕИС-КВЭ (не позднее 40-го рабочего дня с момента подачи заявки). В свою очередь местные исполнительные органы в течение трех рабочих дней направляют разрешение на эмиссии в РГП «Госэкспертиза». Данный документ вместе с заключением комплексной вневедомственной экспертизы не позднее 45 рабочего дня публикуется в личном кабинете заказчика на портале. Положительным эффектом этих мероприятий стало уменьшение числа возвратов документации без рассмотрения, обусловленное централизованной проверкой комплектности в РГП «Госэкспертиза», а также числа отрицательных заключений.

МИНСКИЙ ВАРИАНТ

В Республике Беларусь органы государственной экспертизы подчинены Государственному комитету по стандартизации. Они действуют на основании вступившего в силу в январе 2017 года постановления Совмина республики «О государственной экспертизе градостроительной и проектной документации». Этим документом были введены понятия «объект» и «предмет» государственной экспертизы, определен ряд единых правил. Республиканское унитарное предприятие «Главгосстройэкспертиза» уполномочено осуществлять методологическое руководство всеми органами государственной экспертизы, которые формально являются самостоятельными юридическими лицами. Практика показала, что принятые полтора года назад меры упростили взаимодействие заявителей с экспертными органами и сняли значительную часть возникавших ранее вопросов. Первый заместитель генерального директора «Главгосстройэкспертизы» Александр Мороз отметил несколько моментов, которые, на его взгляд, повлияли на деятельность органов государственной экспертизы. Прежде всего, органы государственного строительного надзора сменили разрешительный принцип своей работы на уведомительный. Заказчик строительства уже не обращается за разрешением на производство строительно-монтажных работ, а лишь уведомляет об их начале на объекте. Соответственно, заказчик не представляет в Госстройнадзор копию заключения государственной экспертизы. В то же время для того, чтобы инспекторы знали, что документация утверждена в установленном порядке и прошла экспертизу, Главгосстройэкспертиза организовала с Госстройнадзором информационный обмен. Теперь все заключения Главгосстройэкспертизы поступают в Госстройнадзор в автоматическом режиме. А вот идея объединить различные виды экспертизы в «одном окне», как это сделали в Казахстане, пока не реализована. В феврале текущего года вступил в силу декрет президента Республики Беларусь «О развитии предпринимательства». Одним из пунктов этого документа правительству страны поручается рассмотреть возможность такого объединения, вплоть до перехода к единой комплексной экспертизе с единым органом управления. Однако, как сообщил на конференции Александр Мороз, по его сведениям президент принял решение о том, что такое объединение не состоится.

НАДЗОР ВМЕСТО ЭКСПЕРТИЗЫ

В Армении с 2008 года действует порядок, по которому выдается объединенная лицензия как на проектирование, так и на экспертизу проектов. В итоге получается, что юридически любая проектная организация наделена правом проведения строительной экспертизы. Выступивший на конференции с докладом главный инженер ЗАО «Государственная вневедомственная экспертиза Республики Армения» Сергей Авакян подверг критике существующую в республике систему. «Следует констатировать, что принятая на основе действующих законов система строительной экспертизы далека от идеала и, по сути, сведена к тривиальной проверке чертежей и смет на предмет соответствия обязательным требованиям норм», — заявил Авакян. По его словам, существование множества организаций, имеющих право вести экспертную деятельность в условиях отсутствия какой-либо прозрачности и подотчетности, создает предпосылки для раздора в работе. Нередко недобросовестные заказчики отказываются от услуг принципиальных экспертных организаций и находят возможность получить «благоприятное» заключение экспертизы при заведомо неполном или недоброкачественном проектном материале. При этом фактически ликвидирована система государственной строительной экспертизы. Хотя положением об экспертизе и предусмотрен порядок «государственной комплексной экспертизы», однако эта работа возложена на комиссию представительского состава, которая собирается по мере возникновения необходимости. «Понятное дело, что это, скорее, надзорная деятельность, но никак не экспертная», — заявил эксперт из Армении. — Это видно из задач, определенных для решения комиссией, — регулирование и обобщение полученных заказчиком экспертных заключений заинтересованных органов и составление лишь сводного, обобщающего разрешительного документа».

АНАЛИТИКА

Андрей МОСКАЛЕНКО

Республика Татарстан входит в десятку регионов-лидеров по объему жилищного строительства. По данным Росстата, в 2017 году республика заняла по этому показателю 8-е место в России (2,4 млн кв. метров, или 3% всех новостроек страны). При этом РТ — один из немногих субъектов РФ, где объемы строительства не снижаются, а напротив — растут. Так, по итогам первого полугодия 2018 года, ввод жилья в республике (1,2 млн кв. метров) на 12% превышает показатель за тот же период прошлого года. Прирост по сравнению с 2017 годом наблюдается и в объемах текущего строительства. Если год назад в «портфелях» местных застройщиков насчитывалось 1 862 455 кв. метров строящегося жилья, то по состоянию на конец этого лета силами 57 девелоперских компаний в регионе возводилось 236 домов на 39 566 квартир общей жилой площадью 2 027 508 кв. метров. Из них половину (50,8%) — 120 домов на 835 748 «квадратов» (41,2% всего находящегося в работе «метража») — должны быть введены в строй до конца года.

Что и где строится

Основной объем жилищного строительства в Татарстане приходится сейчас на многоквартирные дома: 230 из 236 зданий (97,5% всех объектов). При этом совокупная площадь находящихся в них 39 538 квартир на 2 025 114 кв. м составляет и вовсе 99,9% строящегося в республике жилья. Еще 28 квартир на 2394 «квадрата» (0,1% региональных площадей) располагаются в 6 блокированных домах (таунхаусах). Годом ранее таких проектов в «рабочих портфелях» республиканских застройщиков, согласно аналитике ИРСО, не было. А вот апарт-комплексы, популярные в других российских регионах, здесь так и не появились.

Примечательно, что Татарстан — один из региональных рынков, где средняя площадь строящихся квартир превышает среднероссийские показатели — 51,2 кв. м против 49,2 в целом по РФ. Более того, средняя площадь квартир в строящихся домах, разрешение на возведение которых было выдано в 2018 году,

Остров роста

Татарстан — один из немногих регионов, где объемы жилищного строительства не снижаются

составляет и вовсе 54,9 «квадратов».

Самое скромное в регионе жилье — 34,1 кв. м — представлено в Набережных Челнах в жилом квартале (ЖК) «14-й комплекс» (застройщик «Стройгрупп»). Самая большая квартира в Татарстане строится сейчас в Казани — в девелоперском проекте Legato от группы компаний «КамаСтройИнвест» — 148,2 кв. м.

Что касается самих новых ЖК, то их в Татарстане сейчас возводится 99. В состав самого крупного из них — ЖК «ART Сити» — входит восемь домов на 1988 квартир площадью 124 497 кв. м. Ближайший «преследователь» — ЖК «Весна» со своими семью домами на 2474 квартиры «отстает» от лидера всего на 3 тыс. жилых «квадратов». Оба проекта находятся в Казани и реализуются одним и тем же застройщиком — компанией «Унистрой». А вот самый маленький ЖК в Татарстане — «Тау» в селе Высокая гора. Здесь стройхолдинг «РАН-Казань» возводит один дом на 39 квартир (1 602 кв. м).

В целом строительство в республике ведется в 12 территориальных образованиях. Больше всего новых жилых «квадратов» должно появиться в Казани



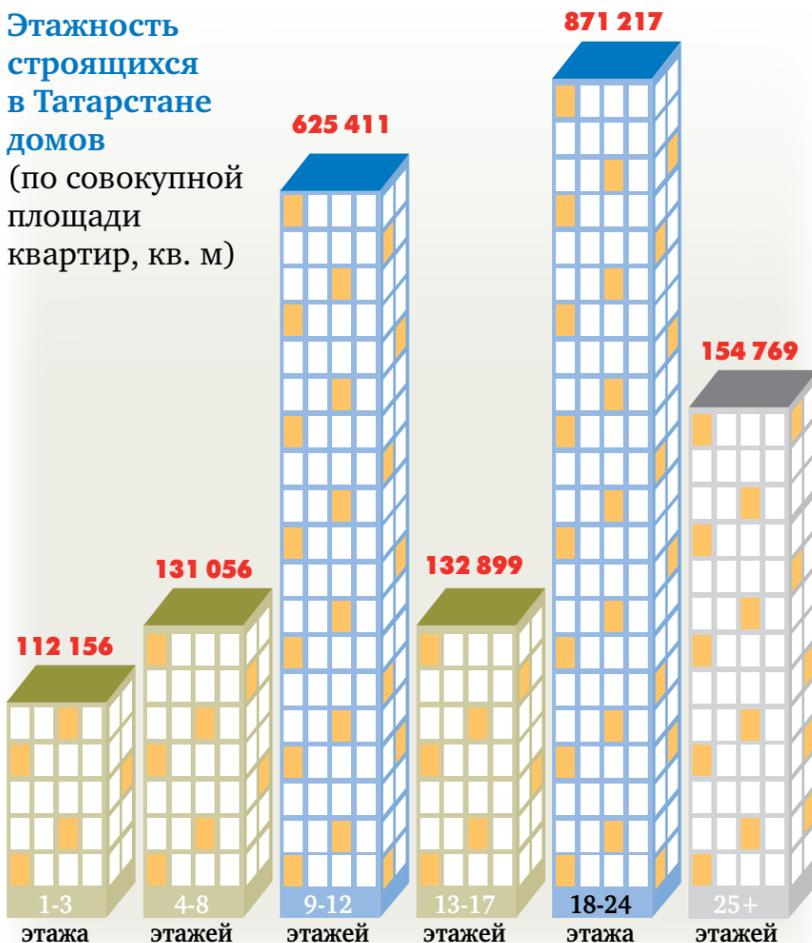
НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В ТАТАРСТАНЕ ДО КОНЦА 2018 ГОДА

Плановый срок сдачи	Застройщик	Название ЖК	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир		Строится домов
IV квартал	ГК ФОН	«МЧС»	36 570	630	2
	СМУ-88	«Пять звезд»	26 496	522	1
	ГК ПРОФИТ	«Яшьлек»	23 541	394	3
	ГК ФОН	«Молодежный»	22 507	431	2
	ГК АК БАРС ДЕВЕЛОПМЕНТ	«Тулпар»	20 198	373	4
	СК АРТ-СТРОЙ	«Легенда»	20 001	335	1
	ГК ПРОФИТ	«Цезарь»	19 049	324	1
	СУВАРСТРОИТ	«Времена года»	17 870	295	3
	СК БРИЗ	«Возрождение»	16 944	300	1
	АК ТАШ-ИНВЕСТСТРОЙ	«Триумф»	16 681	281	1

Источник: ИРСО (по состоянию на август 2018 года)

Этажность строящихся в Татарстане домов

(по совокупной площади квартир, кв. м)



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

(включая село Константиновка) — 1 398 522 кв. метров, или 70% совокупной жилой площади. Так, в столице Татарстана и ее ближайшем пригороде сейчас возводится 108 домов, рассчитанных на 26 652 квартиры (45,8% от всех строящихся в регионе домов).

На втором месте — Набережные Челны (40 домов, 6640 квартир). На долю этого города, расположившегося на левом берегу реки Кама, приходится 334 652 кв. м (16,5% от общей площади).

Еще 5,6% республиканских площадей (113 604 «квадрата») строится в Пестречинском районе Татарстана. Здесь населенные пункты-лидеры: Кулюки (39 домов на 1391 квартиру площадью 65 161 кв. м) и Новое Шигалево (12 домов на 1266 квартир площадью 48 443 кв. м).

Остальные восемь районов республики (Зеленодольский, Альметьевский, Нижнекамский, Лаишевский, Верхнеуслонский, Елабужский, Агрызский и Высокогорский) вместе «забирают» 9,6% регионального рынка новостроек.

Из чего и какого «роста»

С точки зрения наиболее распространенных материалов для стен у татарстанских строителей в большем почете кирпич. Именно из него возводится 32,9% всей республиканской жилплощади (666 646 «квадратов» в 105 домах на 12 746 квар-

116 775 м²

составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья застройщиками в Татарстане

тир). При том, что в целом по стране доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь квартир значительно меньше — 19,4%.

На долю 58 блочных домов (13 084 квартиры) в Татарстане приходится 618 902 кв. м строящейся недвижимости (30,5% республиканских площадей, в России — 14,4%).

На третьем месте по популярности — «гибридные технологии» (монолит-кирпич), которые применяются при строительстве 26 домов на 5883 квартиры (307 625 кв. м, или 15,2% от всей площади жилищного строительства).

Формально панельных домов в республике будет даже больше — 34 на 5317 квартир, однако на их долю приходится только 273 555 «квадратов» жилой площади (13,5% площади квартир).

Из «чистого» монолита в регионе строится 13 домов на 160 780 кв. м (2536 квар-

тир), и это 7,9% местной совокупной жилой площади.

Средняя высотность текущего жилищного строительства в Татарстане составляет 11,6 этажа (из расчета на строящийся дом). Получается, что за год новостройки подросли в среднем почти на два этажа (согласно прошлогоднему исследо-

23,7 (56 объектов), 13-17-этажных зданий — 7,6% (18 жилых зданий).

Появятся в республике и свои небоскребы (25 и более этажей) — 10 домов (4,2% строящихся объектов). Самым высоким строящимся домом в Татарстане является сейчас 27-этажный многоквартирный дом в Казани (входит в ЖК «Легенда», состоящего из четырех домов на 1318 квартир совокупной площадью 84 773 кв. м) от строительной компании «Арт-Строй». И лишь чуть-чуть не дотягивают до него сразу две 26-этажные высотки — дом в ЖК «Сказочный лес» (Казань) от застройщика «Суварстрой» и дом по улице Раскольников в Набережных Челнах (девелопер — «Стройгрупп»).

При этом самым «вместительным» (по общей жилой площади) строящимся сейчас домом в Татарстане считается казанский объект, который возводит «Унистрой» в составе ЖК «ART Сити» — 51 727 из 124 497 «квадратов» всего комплекса.

Главное: кто и когда

В общей сложности в Татарстане сейчас работают 57 застройщиков (см. таблицу). При этом совокупная доля десяти крупнейших компаний, возводящих жилье в республике, превышает 60% рынка. Первое место занимает застройщик «Унистрой», в портфеле которого сейчас находится свыше 294 тыс. кв. метров жилья (14,5% от общего объема возводимых в регионе «квадратов»). На второй строчке — группа компаний «Сувар холдинг» (164 тыс. кв. м, 8,1% от совокупной жилой площади). Далее с более значительным отрывом следуют: «АК БАРС Девелопмент» — 134 тыс. кв. м (6,6%), «ЖИК Казани» — 131 тыс. кв. м (6,5%) и «Суварстрой» — 116 тыс. кв. м (5,7%).

Наибольший объем текущего республиканского строительства приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в прошлом году, — 583 448 кв. м в 64 домах на 10 949 квартир (28,8% совокупного метража). Строительству 27,8% площадей — 563 784 кв. м в 12 035 квартирах в 88 домах — старт был дан в 2016 году. По документам, выданным в 2012-2015 годах, в сумме строится 62 дома с 12 568 квартирами на 660

тыс. «квадратов» (32,6% новых площадей). При этом до сих пор в регионе ведется строительство двух объектов на 723 квартиры площадью 37 651 кв. м, документация на которые была получена с сентября 2007-го по декабрь 2011-го (это 1,9% от всей жилой площади в республике). Разрешение на строительство в этом году, на момент исследования, уже получили 20 новых девелоперских проектов. На долю таких «свежих» объектов приходится 8,9% совокупных площадей (180 672 «квадратов» в 3291 квартире).

Зато до конца текущего года татарстанские девелоперы из 236 строящихся сейчас в республике жилых объектов планируют ввести в эксплуатацию 120 домов на 16 316 квартир площадью 835 748 кв. м (41,2% от всего заявленного на данный момент «метража»). Сдача 45,1% площадей (91 дом на 18 041 квартиру) намечена в Татарстане на следующий год. Также местными застройщиками декларируется, что еще 17 домов на 4567 квартир площадью 248 933 кв. м (12,3% совокупной жилой площади) будут введены в эксплуатацию в 2020 году. Оставшиеся восемь домов на 642 квартиры общей площадью 29 290 кв. м (1,5%) могут быть заселены после 2022 года.

Однако анализ статистики переноса сроков ввода объектов в эксплуатацию в Татарстане в пересчете на совокупную площадь говорит, что в эти планы могут быть внесены коррективы. Так, например, 194 281 «квадрат» жилья (23,2% от общего «метража» в регионе), объявленных к сдаче в этом году, изначально должны были быть сданы в 2017 году. 199 445 кв. м (23,9% совокупной строящейся жилой площади) покупатели ждут с 2016-го. На три года вперед, но уже с 2016-го на 2019-й, «переехал» ввод 37 486 кв. м (4,1%). Подождать до следующего года придется и тем, кому жилье в 28 632 «квадратах» (3,1%) обещали сдать в 2017-м. Заселение еще 69 572 кв. м (7,6%), обещанных быть в этом году, уже отложили на 2019 год.

К сожалению, «уточнение сроков ввода», а проще говоря, просрочка — явление в регионе достаточно распространенное. Корректировка первоначальных сро-

Справочно

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

ков сдачи встречается у каждого второго татарстанского застройщика. Из 57 компаний почти половина (27) были замечены в переносе сроков ввода объектов с прошлых периодов. Правда, надо отметить, что средняя просрочка по области относительно невелика и составляет два-три месяца. Из них перенос ввода 100% заявленных объемов отмечен у 16 девелоперов (на их счету около 330 тыс. кв. м строящегося в регионе жилья). Но длительность просрочки у таких компаний уже значительно выше — от 6 до 27 месяцев. «Антилидером» по этому показателю является компания «Варикус», которая на два с лишним года «опаздывает» со сдачей одного дома на 286 квартир площадью 16 920 кв. м в своем ЖК «Взлетная полоса» в республиканской столице.



ванию ИРСО, показатель находился на отметке в 9,8 этажа). Вместе с тем, больше всего в республике строится домов высотой всего в 18-24 этажа — 65 зданий (27,5% от всех объектов). В остальном высотность возводимых в Татарстане домов распределяется следующим образом: на долю 1-3-этажных домов приходится 19,5% строящегося сейчас жилья (46 домов), 4-8-этажных объектов строится 17,4% (41 дом), 9-12-этажных домов —

СПИСОК ЗАСТРОЙЩИКОВ ТАТАРСТАНА (РАНЖИРОВАНИЕ ПО ОБЪЕМАМ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	УНИСТРОЙ	294 493	14,5	5 728	14,5	27	11,4
2	ГК СУВАР ХОЛДИНГ	164 943	8,1	3 168	8,0	12	5,1
3	ГК АК БАРС ДЕВЕЛОПМЕНТ	134 790	6,6	2 466	6,2	10	4,2
4	ГК ЖИК Г. КАЗАНИ	131 238	6,5	2 853	7,2	4	1,7
5	СУВАРСТРОИТ	116 347	5,7	2 719	6,9	14	5,9
6	ДОМКОР	113 886	5,6	2 246	5,7	12	5,1
7	СК БРИЗ	86 691	4,3	1 490	3,8	8	3,4
8	СК АРТ-СТРОЙ	84 773	4,2	1 318	3,3	4	1,7
9	ГК ПРОФИТ	82 910	4,1	1 618	4,1	9	3,8
10	ГК ФОН	70 962	3,5	1 251	3,2	6	2,5
11	СМУ-88	65 782	3,2	1 342	3,4	4	1,7
12	ГК СИТИ СТРОЙ	65 660	3,2	1 380	3,5	2	0,8
13	СК ГРАНЬ	38 755	1,9	929	2,3	5	2,1
14	РС ИНВЕСТМЕНТ	35 544	1,8	792	2,0	4	1,7
15	ДК АНТЕЙ	32 912	1,6	731	1,8	15	6,4
16	АНГ-ХОЛДИНГ	30 941	1,5	580	1,5	4	1,7
17	ТАЛАН	24 806	1,2	510	1,3	3	1,3
18	КОМПАНИЯ СТРОЙГРАД-КАСКАД	24 775	1,2	414	1,0	2	0,8
19	КБ ПАРИТЕТ	22 233	1,1	493	1,2	18	7,6
20	ГК РОСТ	20 668	1,0	446	1,1	2	0,8
21	ПКЦ СТРОЙГРУПП	19 214	0,9	494	1,2	2	0,8
22	ЖСК КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ	17 554	0,9	313	0,8	2	0,8
23	УКС КАМГЭСЭНЕРГОСТРОЙ	17 463	0,9	411	1,0	3	1,3
24	ГК КАМАСТРОЙИНВЕСТ	17 251	0,9	191	0,5	3	1,3
25	СУ СПЕЦСТРОЙСЕРВИС	17 125	0,8	274	0,7	1	0,4
26	ИСК ВАРИКУС	16 920	0,8	286	0,7	1	0,4
27	АК ТАШ-ИНВЕСТСТРОЙ	16 681	0,8	281	0,7	1	0,4
28	ТРЕСТ СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ	15 846	0,8	369	0,9	2	0,8
29	ГК СТАНДАРТСТРОЙ ГРУПП	15 717	0,8	327	0,8	2	0,8

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
30	ГЕНСТРОЙПОДРЯД	15 601	0,8	182	0,5	1	0,4
31	ТАТНУР	14 982	0,7	320	0,8	6	2,5
32	ГК ШАГИ	14 539	0,7	207	0,5	1	0,4
33	ГК ЕВРОСТИЛЬ	14 257	0,7	310	0,8	3	1,3
34	КОНЦЕРН ЮИТ	14 131	0,7	339	0,9	2	0,8
35	ИМПЭК	12 856	0,6	205	0,5	2	0,8
36	АК БАРС ХОЛДИНГ	12 360	0,6	246	0,6	2	0,8
37	СТРОИТЕЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЛГА	11 477	0,6	178	0,4	1	0,4
38	ЗАВОД ЖБИ-3	10 745	0,5	131	0,3	1	0,4
39	СТРОЙКОМ	10 016	0,5	167	0,4	6	2,5
40	АРТ-СТРОЙ 1	8 670	0,4	172	0,4	1	0,4
41	ГК ТАТНЕФТЕГАЗСТРОЙ-ИНВЕСТ	7 890	0,4	131	0,3	1	0,4
42	СК НЕФТЕХИМЭНЕРГОСНАБ	7 461	0,4	112	0,3	1	0,4
43	РЕНТСИТИ	7 376	0,4	160	0,4	1	0,4
44	ГК ЧЕЛНЫ ГРАД	7 312	0,4	135	0,3	2	0,8
45	ГК ТРАСТ-ИНВЕСТ	6 900	0,3	138	0,3	1	0,4
46	ГК 7Я	6 509	0,3	75	0,2	1	0,4
47	ГАРМОНИЯ	6 480	0,3	135	0,3	3	1,3
48	ОМСРТ	6 415	0,3	117	0,3	2	0,8
49	ЗЕЛЕНОДОЛЬСКГОРСТРОЙ	6 282	0,3	132	0,3	1	0,4
50	ГК СМУ	5 250	0,3	116	0,3	2	0,8
51	ТАУГРУПП	5 029	0,2	121	0,3	1	0,4
52	ТАТЭКОРЕСУРС	3 819	0,2	52	0,1	1	0,4
53	РАН-КАЗАНЬ	3 739	0,2	96	0,2	2	0,8
54	ТОЙМАСТРОЙ	3 246	0,2	45	0,1	1	0,4
55	ГК ДОРСТРОЙИНВЕСТ	3 167	0,2	66	0,2	1	0,4
56	СК ФИНДОМ	2 394	0,1	28	0,1	6	2,5
57	ПАНОРАМА	1 725	0,1	30	0,1	1	0,4

Источник: ИРСО (по состоянию на август 2018 года)



Как считают авторы проекта, близость инновационного города к границе будет способствовать привлечению инвесторов из Скандинавии и Финляндии

Здесь будет Алхо заложен



На границе с Финляндией возведут город передовых технологий

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

На стыке Карелии, Ленинградской области и Финляндии планируется построить новый город, который станет центром развития передовых технологий. В качестве автора проекта и девелопера выступает Санкт-Петербургский научно-исследовательский и проектный институт градостроительного проектирования («Петербургский НИПИГрад»). В настоящее время идет разработка концепции инновационного поселения, однако имя у будущего города уже есть — Алхо, что в переводе с финского означает «низина». Новый населенный пункт расположится в 45 километрах от границы с Финляндией на площади около 5 тыс. гектаров между трассой «Сортавала» и участком железной дороги около поселка Куркиеки. Сейчас здесь находится небольшое поселение, в котором живут 65 человек.

Как рассказали «СГ» в «Петербургском НИПИГраде», градообразующими учреждениями и предприятиями станут для нового города университет с кампусом, технопарк, образовательный центр для одаренных детей, национальный парк древних культур («Корела-парк»), центр любительского и спортивного рыболовства, курорт, тематический парк, научно-исследовательский центр озерадения, музей, посвященный Ладожскому озеру, кемпинг с музеем транспорта. Изначально в Алхо планировали также игорную зону, но в соответствии с требованиями закона ее можно будет разместить вдали от поселения и только с одобрения местных властей.

Предполагается, что город Алхо будет застраиваться малоэтажными экокварталами. По задумке инициаторов проекта, здесь появятся наукоемкие и высокотехнологичные производства, а также агрокомплексы и фермы. Для сообщения с внешним миром, кроме автодороги, планируется использовать Ладожское озеро — в Якимваарском заливе построят речной порт. Будут рекон-

струированы железнодорожные пути, откроется станция Алхо. Кроме того, в городе появятся аэропорт, вертолетные площадки, автовокзал и канатная дорога. Планируется, что в инновационном городе и транспорт будет инновационным. Передвигаться жители будут преимущественно на электромобилях и велосипедах.

В институте также рассказали, что изучается возможность создания на территории нового города особой экономической зоны технико-внедренческого типа с технопарком. Генеральный директор «Петербургского НИПИГрада» Юрий Кириков отмечает, что это должен быть комплекс современных зданий, сооружений, приспособленных для комфортной работы компаний-резидентов. А университет города Алхо должен стать интеллектуальным ядром нового российского наукограда. Предполагается, что численность населения нового города составит 25-30 тысяч человек. Жить в новом населенном пункте предположительно будут молодые ученые с семьями. Авторы идеи предварительно получили предложения от Академии наук разместить в Алхо предприятия по развитию кибертехнологий и искусственного разума. Строить новый город предлагают поэтапно. В первую очередь будут строиться технопарк и университет.

Надо отметить, что в этом проекте «Петербургский НИПИГрад» впервые выступит в качестве девелопера и заказчика. В настоящее время для определения параметров застройки и экономических показателей институт совместно с Корпорацией развития Республики Карелия готовит техническое задание. Определяются инженерные ресурсы, производится топографическая съемка местности. На эту работу по подсчетам экспертов может уйти два-три года. До конца 2018 года будет объявлен международный конкурс на разработку мастер-плана будущего экогорода. Финансировать конкурс намерен созданный при институте Фонд имени академика Валентина Назарова. После разработки мастер-плана станет известна ориентировочная стоимость проекта.

В «Петербургском НИПИГраде» надеются, что основными источниками средств должны стать частные инвестиции. Там утверждают, что интерес к проекту есть и что переговоры с потенциальными партнерами ведутся, но никакой конкретной информации не сообщают, ссылаясь на коммерческую тайну. Известно только, что предложения по участию в проекте строительства инновационного города вблизи границ Финляндии направлены инвестиционным компаниям — как российским, так и иностранным. Авторы инициативы убеждены, что если создать в Карелии территорию опережающего социально-экономического развития, то можно будет рассчитывать на инвестиции и технологии из скандинавских стран.

Справедливость — оперативно

Третейские суды способны быстро разрешить различные правовые споры



Виктория КОРЕГИНА

Может ли быть суд справедливым, объективным и оперативным? Прежде чем с уверенностью сказать «нет», вспомните про третейские суды. Мы собрали наиболее актуальные вопросы, связанные с третейским правосудием, и задали их председателю президиума Коллегии по спорам в сфере строительства Арбитражного центра при РСПП Николаю СМЕРНОВУ.

«СГ»: Почему обращение в третейский суд считается одним из наиболее эффективных способов разрешения правовых споров?

Николай Смирнов: На сегодняшний день до 75% всех коммерческих споров за рубежом рассматривается третейскими судами. В России же третейское разбирательство пока не получило такого широкого распространения. К сожалению, прежде всего для самих участников хозяйственной деятельности, поскольку третейский суд имеет ряд преимуществ перед судом государственным, притом, что он может рассматривать практически все категории гражданско-правовых споров. Решение третейского суда обязательно для сторон наравне с решениями государственных судов и приводится в исполнение, в том числе, через процедуру выдачи исполнительного листа. При этом решение третейского суда окончательно и обжалованию не подлежит. Крупные компании и отраслевые холдинги, получившие опыт решения споров в третейском суде, как правило, в дальнейшем не доверяют решение своих проблем органам государственного правосудия и включают третейскую оговорку в свои договоры.

«СГ»: Какие преимущества третейского разбирательства перед государственным судом вы можете отметить?

Н.С.: Преимуществом третейского разбирательства является существенное сокращение сроков рассмотрения дел. Эти сроки недостижимы для государственного суда даже при рассмотрении самого несложного рутинного дела. Весомым преимуществом является конфиденциальность рассматриваемых в третейском суде споров. В отличие от государственных судов, которые часто необоснованно снижают установленные договором пени и штрафы, третейский суд строже подходит к вопросу привлечения к гражданско-правовой ответственности и взыскивает санкции в полном объеме.

Кроме того, третейская оговорка, если стороны этого хотят, может исключать возможность оспаривания решения или отмены в каком-либо ином суде.

«СГ»: Какой спор можно передать на рассмотрение третейского суда?

Н.С.: Практически любой хозяйственный спор. Перечень споров, которые третейский суд не может рассматривать, определен Гражданским процессуальным и Арбитражным процессуальным кодексами. Например, не могут быть переданы на рассмотрение третейского суда только семейные и трудовые споры, споры об отказе в государственной регистрации, споры о защите интеллектуальных прав, а также ряд других специальных споров.

«СГ»: Как работает Коллегия по спорам в сфере строительства Арбитражного центра при РСПП?

Н.С.: Коллегия по спорам в сфере строительства — специализированная коллегия, работающая на базе Арбитражного центра при РСПП. Для участников рынка строительства, проектирования и изысканий она является, по сути, профессиональным арбитражем. Мы привлекли к работе ведущих арбитров страны, правоведов, обладающих колоссальным опытом и требуемой законом высокой квалификацией. Если говорить о цифрах, то на данный момент арбитрами Коллегии рассмотрено более тысячи исков.

«СГ»: Кроме споров в сфере строительства Коллегия имеет полномочия решать иные споры?

Н.С.: Споры в строительной отрасли являются для нашей Коллегии основополагающими, но это не исключает возможности рассмотрения иных споров самой широкой направленности. Компетенция Коллегии расширяется, интерес к ее деятельности проявляют крупные компании и национальные объединения.

25-30

ТЫСЯЧ
ЧЕЛОВЕК

СМОГУТ СТАТЬ
ЖИТЕЛЯМИ НОВОГО
РОССИЙСКОГО
НАУКОГРАДА АЛХО

В лучших традициях



Проект ЖК «Одинград»

Девелоперы строят в Подмоскowie жилье и социальную инфраструктуру

Справочно

■ ГК «Инград» — инвестиционно-девелоперский холдинг, ведущий свою деятельность с 2012 года. В настоящее время ГК реализует восемь проектов в Москве («Петра Алексеева, 12А», «VAVILOVE», «Михайлова, 31», «Новочеремушкинская, 17», «Серебряный парк», «Лесопарковый», «Филатов луг» и «Преображение») и пять — в Московской области («Новое Медведково», «Новое Пушкино», ЖК «Весна», «Павловские кварталы» и «Одинград»). Девелоперский портфель (NSA) — 2,5 млн «квадратов». В начале сентября ГК «Инград» был признан брендом года на рынке недвижимости России по версии крупнейшей отраслевой премии WOW Awards 2018.

Сергей МОСЕНКО

Группа компаний (ГК) продолжает наращивать свой портфель не только в Москве, но и в Московской области. Девелопер приступил к реализации пятого крупного проекта в Подмоскowie, дав официальный старт продажам в новом жилом квартале комфорт-класса «Одинград». Этот ЖК возводится в центре города Одинцово на улице Маршала Бирюзова. Его общая площадь — более 111 тыс. кв. метров. Комплекс будет

состоять из восьми монолитных домов переменной этажности (15-25 этажей), спроектированных финской архитектурной мастерской Tikkanen. Над входными группами и лобби с лаунж-зоной работали специалисты UNK project. К числу основных преимуществ «Одинграда» можно отнести разнообразие планировок. Покупателям предлагаются студии и квартиры евроформата площадью от 25 до 89 «квадратов», в том числе уникальные — с террасами, с панорамными угловыми окнами. Высота потолков — до 3,3 метра. Минимальная стоимость квартир — 2,4 млн рублей.

Во всех своих проектах ГК «Инград» уделяет много внимания благоустройству прилегающей территории. И в «Одинграде» будут оборудованы детские и универсальные спортивные площадки, зоны для воркаута, установлены гамаки, качели, проложены прогулочные аллеи. Ландшафтным дизайном во внутреннем дворе занималось бюро iCube. А те, кому захочется выйти за пределы двора, смогут прогуляться в Подушкинском лесу, парке Дубки или Мещерском парке — вокруг ЖК более 4000 гектаров лесопарковых зон.

Внутренний двор «Одинграда» организован по принципу «без машин», но для автомобилистов предусмотрены несколько паркингов — в подземной и стилобатной части зданий, появятся и гостевые автопарковки. Первые этажи домов займут магазины, кафе и другие объек-

ты коммерческой инфраструктуры. Не забыли в «Инграде» и о социальной инфраструктуре — в индивидуальном ЖК построят детский сад.

К слову, девелопер строит социальные объекты и в других своих проектах. Так, к началу учебного года новые школы были открыты сразу в двух подмосковных ЖК «Инграда». По словам президента ГК Павла Поселёнова, все свои школы компания строит по индивидуальным проектам. К примеру, школа в ЖК «Весна» в Апрелевке получила «весенней» благодаря яркому внешнему виду. В новом учебном заведении площадью 15,6 тыс. кв. метров, рассчитанном на 880 учеников, 47 кабинетов, столовая, спортивный, актовый и хореографический залы. Здание оснащено полным комплексом современных инженерных систем, включая систему контроля и учета доступа, систему видеонаблюдения, и отвечает принципам безбарьерной среды — здание удобно для маломобильных групп населения. Еще одну «нетиповую» школу на 550 мест «Инград» ввел в эксплуатацию в ЖК «Новое Пушкино» (город Пушкино). Школа площадью 14 тыс. кв. метров также приняла своих первых учеников 1 сентября текущего года. А годом ранее свои двери для школьников открыла лингвистическая гимназия № 33 в квартале «Новое Медведково» (Мытищи), построенная за счет инвестиций ГК «Инград». Гимназия в Мытищах стала одним из самых больших и современных учебных заведений в районе с масштабной спортивной инфраструктурой — в ней два бассейна, несколько спортивных залов, большой стадион и тренажерный зал.

Так будет надежнее

4,3
трлн
рублей

должен составить в среднесрочной перспективе объем проектного финансирования жилищного строительства для полного замещения средств дольщиков

с.1 — Использование механизма гарантирования позволит банковской системекратно увеличить объемы кредитования жилищного строительства, а банкам среднего размера — участвовать в реализации масштабных проектов комплексного освоения территорий, обеспечив плавный переход на новую модель финансирования отрасли. По мнению Федорко, в среднесрочной перспективе для полного замещения средств дольщиков необходим рост объемов проектного финансирования жилищного строительства в 7 раз — с 0,6 до 4,3 трлн рублей. Предполагается, что до половины от этого объема может быть реализовано с использованием нового механизма гарантирования.

Со своей стороны, заместитель председателя правления Сбербанка Анатолий Попов отметил, что мероприятия правительства по замещению средств граждан банковским финансированием, а также происходящие в сфере жилищного строительства изменения предусматривают создание механизмов, которые будут минимизировать риски дольщиков и обеспечивать их права. «Предоставление гарантии ДОМ.РФ по кредитам застройщиков и повышение прозрачности строительной отрасли позволят банкам увеличить объемы финансирования жилья, — уверен банкир. — Для того чтобы показать, как на практике работает данный механизм, мы планируем реализовать пилотную сделку с использованием такой гарантии».

Заместитель председателя правления Газпромбанка Алексей Белоус полагает, что работа по новым правилам финансирования жилищного строительства — вызов для банков. «Требуется определенный реинжиниринг и увязка в новый единый бизнес-процесс комплекса банковских продуктов, — сказал он. — Газпромбанк имеет для этого необходимую экспертизу и наработки, мы уверены, что, объединяя усилия с ДОМ.РФ, обеспечим синергию, ускорим позитивный эффект нововведений для всей строительной отрасли для качества жизни населения России».

Кроме того

■ 24 сентября в Общественной палате РФ прошел круглый стол «Общественный контроль в системе мер по защите прав участников долевого строительства». В нем приняли участие заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Сташин, генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник, эксперты строительной отрасли. На круглом столе обсуждался, в частности, вопрос о том, как переход на систему расчетов через счета эскроу скажется на ценах на жилье. ■ Напомним, что с 1 июля 2019 года российские застройщики будут обязаны работать по эскроу-счетам, на которых будут аккумулироваться средства граждан. Строительные компании не смогут получить доступа к этим деньгам до окончания работ. «По нашим расчетам, рост цен на жилье от перехода на модель эскроу-счетов может составить 2-2,5%, что не так много при условии снижения ипотечных ставок», — заявил генеральный директор ДОМ.РФ.



За столом переговоров

В Минстрое прошло первое заседание комиссии по взаимодействию банков и застройщиков

Сергей ВЕРШИНИН

Оперативное рассмотрение конкретных сложных ситуаций, возникающих между уполномоченными банками и застройщиками в связи с применением новой редакции Закона о долевом строительстве, будет происходить в рамках специально созданной при Минстрое комиссии. На заседания предполагается выносить вопросы, которые, по мнению профессионального сообщества, являются актуальными для многих участников долевого строительства. Первое заседание комиссии прошло 20 сентября под председательством министра строительства и ЖКХ Владимира Якушева.

«Нашей целью является выработка единой позиции относительно порядка банковского сопровождения деятельности застройщика, обеспечение для всех участников рынка равных «правил игры» для бесперебойного функциони-

рования отрасли», — подчеркнул министр.

Владимир Якушев отметил, что практическое применение норм вступившего в силу закона вызвало большое количество вопросов, в том числе в части взаимодействия застройщиков и уполномоченных банков. Зачастую даже территориальные подразделения одного и того же банка демонстрируют различные подходы к трактовке норм закона.

В рамках заседания были рассмотрены конкретные случаи возникновения правовой неопределенности, по каждому из которых были выработаны предложения. В дальнейшем они могут быть применены для разработки поправок в действующее законодательство.

В заседании комиссии приняли участие представители коммерческих банков, застройщиков, ЦБ и уполномоченных органов государственной власти.

ЖИЛЬЕ

Эффект масштаба

В Новосибирске размораживают самый «дорогой» долгострой

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

Новосибирская область — лидер по вводу квадратных метров в Сибирском федеральном округе. Ежегодно в регионе сдается более 1 млн кв. м. Но есть и обратная сторона медали: регион держит первенство по количеству долгостроев. По данным областного Министерства строительства, на 1 сентября в регионе насчитывалось 57 проблемных объектов, по которым заключено порядка 6,7 тыс. договоров долевого участия (ДДУ).

Как сообщил корреспонденту «СГ» заместитель министра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков, в 2018 году планируется ввести в строй девять ранее замороженных объектов. Это позволит восстановить права 800 граждан. На сегодняшний день уже введено три объекта из девяти.

Определенный оптимизм внушает ситуация на объекте, считающемся самым дорогим долгостроем Новосибирска. Речь идет о микрорайоне «Закаменский», на достройку которого требуется порядка 1,2 млрд рублей. Здесь найдены застройщики и разработан алгоритм ввода объектов. Строительство микрорайона «Закаменский» остановилось в 2013 году. Из шести домов успели сдать два, четыре так и остались недостроенными. В 2015 году на руководителей компании-застройщика — ГК «Неоград» — было заведено уголовное дело. Глава группы компаний Владимир Аксенов получил по статье «мошенничество» 4,1 года плюс еще один год ограничения свободы. Пострадавшие дольщики постоянно жаловались в различные инстанции, в том числе обращались за помощью к президенту Владимиру Путину. Перспектива решения проблемы появилась с принятием в 2018 году областного закона № 583-ОЗ, позволяющего выделять земельные участки без торгов под масштабные инвестиционные проекты

Справочно

■ Начиная с 2014 года, когда вступил в силу закон №403-ФЗ «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра» статус «обманутого дольщика» получили в Новосибирской области 1194 человека. За последние пять лет в областном центре ввели в строй 73 долгостроя, в том числе в 2017 году — 10 объектов, а в 2016 — 16.



Микрорайон «Закаменский» в Новосибирске

(МИП). Таким образом удалось привлечь к достройке объекта инвесторов. В строительстве участвуют две крупные новосибирские строительные компании: ГК «Энергомонтаж» и ГК «Стрижи». В результате реализации первого МИП планируется достроить два дома, затем планируется провести второй, в котором также примут участие «Энергомонтаж» и «Стрижи». На данный момент у трех зданий из четырех возведены коробки, смонтирован фасад. В четвертом 18-этажном доме строительство доведено лишь до 6-го этажа. Как сообщили «СГ» в управлении архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска, полностью завершить строительство микрорайона «Закаменский» планируется в 2019 году.

А вот ситуация вокруг другого крупного долгостроя Новосибирска остается сложной. Строительство на Тульской улице началось еще в 2004 году, но ЖСК «Свой дом» не справился со своими обязательствами, и в результате 232 дольщика попали в категорию обманутых. В 2012 году за достройку взялось ООО «Баутехник-Т», уже имевшее положительный опыт ввода долгостроев. Однако затем стройка вновь остановилась из-за хозяйственного спора между застройщиком (ООО «Баутехник-Т») и генеральным подрядчиком ООО «СтройЦентр». Причиной конфликта послужило заключение предварительных договоров между покупателями и генподрядчиком без ведома застройщика. В результате

178 покупателей имеют на руках такие предварительные договоры, что еще сильнее запутывает и без того непростую ситуацию с восстановлением прав. Еще 190 покупателей заключили договоры долевого участия. По мнению специалистов областного Минстроя, единственным законным способом восстановления прав граждан, заключивших предварительные ДДУ с ООО «СтройЦентр», на данный момент может быть решение суда об их включении в реестр пострадавших.

А пока, несмотря на регулярные встречи с представителями правительства, сроки ввода долгостроя продолжают сдвигаться. В мае этого года состоялась встреча дольщиков с главой региона Андреем Травниковым. Тогда было решено поручить региональному Министерству строительства совместно с мэрией Новосибирска детально проработать финансовые и юридические аспекты применения схемы с использованием масштабных инвестиционных проектов (МИП). Этот алгоритм подразумевает получение средств на достройку от освоения земельного участка, который выделяется застройщику без торгов. Таким образом, планируется восстановить права не только тех покупателей, кто имеет на руках ДДУ, но и тех, кто заключил предварительные договоры. Как сообщил Алексей Колмаков, Минстроем соответствующее заключение о возможности восстановления прав дольщиков разработано и направлено в министерство юстиции Новосибирской области.

Участки и субсидии

Юлия ПИЛИПЕЙКО

В Пензенской области помогают и дольщикам, и застройщикам

Руководство Пензенской области предпринимает меры для того, чтобы привлечь строительные компании к достройке объектов для обманутых дольщиков. Как сообщил председатель правительства области Николай Симонов, юридическим лицам, взявшим на себя обязательства по завершению проблемных объектов и исполнению обязательств застройщика перед дольщиками, предоставляются земельные участки под новое строительство.

Глава регионального кабмина пояснил, что кроме этого, выдаются субсидии подрядчику, выполнившему работы по договору подряда, заключенному с новым застройщиком для достройки проблемного объекта. Субсидию могут также получить новый инвестор (на возмещение фактически понесенных затрат по завершению строительства) и подрядчик, выполнивший работы по договору подряда, заключенному с конкурсным управляющим в целях сохранения конструкций или по устройству кровли проблемного объекта.

Благодаря этим мерам областным властям удалось найти инвесторов для завершения строительства ряда долгостроев. Представители строительных компаний, взявших на себя обязательства прежних застройщиков, уже выходят на стройплощадки. В частности, по словам Николая Симонова, СК «Новое решение» начинает работы на объекте на улице Новоказанской. Земельный участок для этого застройщика подобран и оформляется. Завершением жилых объектов в микрорайоне «Лукоморье» займется строительная компания «Энтазис», один земельный участок для нее почти сформирован, второй — на этапе подбора.

Многоквартирный дом на улице 8-го Марта будет достраивать компания «Термодом». Она же завершит первую очередь объекта в районе Райков, земельный участок для нее также оформляется. В отношении второй очереди дома в Райках проводится оценка стоимости застройки и экспертная оценка технического состояния объекта.

Также в ближайшее время новый подрядчик должен будет выйти на объект «Декор-Трейд» для того, чтобы произвести кровельные работы.

Однако областные власти оказывают помощь не только застройщикам, выделяющим проблемные дома, но и обманутым дольщикам. «Согласно областному закону, если участникам долевого строительства негде жить, если недостроенное жилье является единственным для этих граждан, оказавшихся в сложной ситуации, если это не вторая квартира, пожалуйста, они могут воспользоваться компенсацией расходов на оплату съемного жилья из бюджета области», — заявил глава региона Иван Белозерцев.



Вице-губернатор Андрей Алексеенко (справа) во время осмотра стройплощадок в Краснодаре

Справочно

■ В 2017 году усилиями администрации и прокуратуры Краснодарского края были восстановлены права свыше 1000 участников долевого строительства.

Строго по графику

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Краснодаре достраивают проблемные объекты

В 2012 году в Краснодаре на улицах Знаменского и Снесарева началось строительство трех литеров (корпусов) жилого комплекса на девять сотен квартир. Однако в 2015 году застройщик — ООО «Кубанькапстрой» приостановило работы, и дома попали в категорию проблемных. Сегодня к достройке этих объектов привлечен новый инвестор — ООО «Главная инвестиционная компания». Недавно первый вице-губернатор Краснодарского края Андрей Алексеенко посетил строительные площадки, ознакомился с ходом работ и встретился с инициатив-

ной группой дольщиков. Так, на литере 16, состоящем из 420 квартир, работы уже возобновились, устранен брак предыдущего подрядчика. Также поменялась субподрядная организация по выполнению монолитных работ. Плановый срок ввода объекта в эксплуатацию — сентябрь 2019 года. На это время запланирован ввод литеры 16.1 из 240 квартир. Хорошими темпами ведется строительство и третьего литеры — 16.2, состоящего также из 240 квартир.

Как отметил Андрей Алексеенко, работы на объектах идут строго по графику. Он также обратил внимание на то, что сегодня дольщики владеют информацией в полном объеме, в частности у них есть возможность посещать стройку и наблюдать за ходом строительства.



Идем на рекорд

Оксана САМБОРСКАЯ

Сегодня невозможно представить жизнь столичного мегаполиса без ставшей привычной для горожан «подземки». В 2017 году столичное метро перевезло почти 2,5 млрд пассажиров. И неудивительно, что строительство метрополитена остается одним из главных направлений развития транспортной системы Москвы. В последние годы сооружение новых линий и станций идет в нарастающем темпе, но даже на этом фоне сооружение Большой кольцевой линии (БКЛ), или Третьего пересадочного контура, стоит особняком. БКЛ — это, пожалуй, самый амбициозный проект в области метрополитена в России. После завершения строительства общая длина нового кольца составит 70 км, и это будет самая протяженная кольцевая линия метро в мире (сегодня пальму первенства удерживает Вторая кольцевая линия Пекинского метро, длина которой составляет 57 км). На Большом кольце будет 31 станция, на девятнадцати из них организуют пересадки на другие линии метро, на четырех — пересадки на МЦК.

Роль Большого кольца в создании комфортной транспортной системы трудно переоценить. Оно соединит существующие и перспективные радиальные ветки на расстоянии примерно 10 км от действующей Кольцевой линии, что позволит разгрузить станции в центре города и первую Кольцевую линию. Благодаря БКЛ москвичи смогут быстро добраться из одного района города в другой, минуя центр.

Первый участок Большой кольцевой линии метро был запущен в эксплуатацию в феврале 2018 года. Тогда для пассажиров открылись пять станций — «Деловой центр», «Шелепиха», «Хорошевская», «ЦСКА» и «Петровский парк». По словам генерального директора АО «Мосинжпроект» (управляющая компания по реализации проекта БКЛ — «СГ») Марса Газизуллина, на сегодняшний день спроектировано 53 км и 24 станции новой кольцевой. Ведется проектирование реконструкции действующего участка метро «Каховская» — «Каширская», который войдет в состав БКЛ. На остальных участках второго кольца начались строительные работы.

До конца этого года планируется завершить строительство станции глубокого заложения (65 метров) «Савеловская» (ранее — «Нижняя Масловка»). Кроме нее, на БКЛ строятся еще две станции глубокого заложения — «Шереметьевская» и «Ржевская». Эти станции расположены на северо-восточном участке, который, по словам Марса Газизуллина, является одним из самых сложных ввиду непростых гидрогеологических условий. На этом участке ведется также строительство станций мелкого заложения — «Стромынка», «Рубцовская», «Лефортово» и «Авиамоторная». Проходческие работы от станции «Авиамоторная» до станции «Рубцовская» завершены в полном объеме, сейчас продолжается строительство тоннелей от «Рубцовской» до «Стромынки». Завершилось строитель-



Завершение проходки тоннеля между станциями «Авиамоторная» и «Нижегородская»



Проект станции метро «Ржевская»

БКЛ станет самой длинной кольцевой линией метро в мире



Старт проходки тоннеля от станции «Мневники» до станции «Улица Народного Ополчения»

Справочно

■ По планам столичных властей метрополитен в ближайшие годы образует единую систему с железнодорожным транспортом. Ожидается, что к 2023 году общая длина «рельсового транспорта» составит около 1 тыс. км.



Проект станции «Савеловская» (ранее — «Нижняя Масловка»)

ство левого и правого тоннелей длиной порядка 1,2 км каждый от камеры съездов, расположенной между станциями «Авиамоторная» и «Нижегородская» в сторону станции «Нижегородская». Общая длина перегона между «Авиамоторной» и «Нижегородской» составляет около 2,5 км. К строительству оставшегося участка от камеры съездов до «Авиамоторной» планируется приступить до конца осени.

Из 70 км Большой кольцевой линии два участка тоннелей общей протяженностью 14,7 км будут двухпутными. Первый участок — западный, со станциями «Давыдково», «Можайская» и «Терехово». Второй — восточный, там построят станции «Кленовый бульвар», «Нагатинский затон», «Печатники» и «Текстильщики».

Другие тоннели на восточном участке БКЛ возводятся традиционными тоннелепроходческими щитами 6-метрового диаметра. В прошлом месяце ТПМК «Марина» начал строительство правого перегонного тоннеля от станции «Текстильщики» в сторону станции «Нижегородская», а недавно при помощи ТПМК

«Наталья» приступили к проходке соседнего, левого перегонного тоннеля.

На юго-западном участке БКЛ в настоящее время ведется проходка перегонных тоннелей от станций «Аминьевское шоссе» и «Проспект Вернадского» в сторону «Мичуринского проспекта». На самой станции «Мичуринский проспект» начался основной этап работ — строители приступили к устройству котлована.

На южном участке БКЛ, где расположены станции «Калужская» («Воронцовская»), «Улица Новаторов» и «Севастопольский проспект» («Зюзино») завершается вынос коммуникаций на площадках станционных комплексов. В ближайшее время планируется приступить к строительству тоннелей от «Каховской» до «Севастопольского проспекта». Как сообщил заммэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснул-

лин, строительство станций «Улица Новаторов» и «Севастопольский проспект» («Зюзино») начнется в 2019 году. До конца текущего года на этом участке запланирован старт двух тоннелепроходческих щитов. «Уже этой осенью один щит начнет проходку от «Каховской» до «Севастопольского проспекта», а второй — от «Калужской» до «Улицы Новаторов», — заявил заместитель мэра.

Кроме того

■ По традиции при строительстве столичного метро особое внимание уделяется внешнему виду новых станций. Чтобы выбрать наилучшее архитектурное решение, проводятся конкурсы, в которых принимают участие международные консорциумы. «Каждая станция московского метро должна быть уникальной — это наша принципиальная позиция, — отметил Марат Хуснуллин. — Архитектурные конкурсы помогают найти лучшие дизайн-решения».

ЖКХ

Без привкуса и ржавчины

Регионам помогут модернизировать системы водоснабжения и водоотведения



Алексей ЩЕГЛОВ

К концу 2024 года 99% городского населения России будет потреблять воду, полностью соответствующую всем санитарным нормам. Это — одна из главных целей федерального проекта «Чистая вода», реализуемого в рамках национального проекта «Экология». «Наша задача — сделать технологический рывок и модернизировать системы водоснабжения, потому что это вопрос национальной безопасности», — заявил заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис на пресс-конференции, состоявшейся 24 сентября.

В настоящее время порядка 6 млн россиян (5% населения, проживающего в больших городах) не обеспечены качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения. Главный путь решения проблемы — реализация региональных программ по модернизации системы водоснабжения. На эти цели субъекты Федерации (кроме Москвы, где качество поступающей в дома воды уже доведено до нормативного уровня) будут получать финансирование в рамках проекта «Чистая вода», конкретные механизмы поддержки будут определены позднее. Главное условие получения федеральной помощи — наличие утвержденной и согласованной с Минстроем региональной программы модернизации водоснабжения.

В Минстрое РФ уверены, что большинство субъектов готово работать над решением этих задач. Во многих из них уже приняты и реализуются соответствующие региональные программы. Отдельно замминистра выделил Подмоскovie, где, по его словам, произошел качественный прорыв. Это стало результатом реализации региональной программы «Чи-

стая вода». «Московская область за последние несколько лет очень серьезно продвинулась в решении застарелых проблем в водоснабжении, — отметил Андрей Чибис. — Еще с советских времен в области существовали глобальные проекты, которые были законсервированы, и только сейчас по ним начала активно вестись работа, сегодня в регионе вводят новые станции очистки воды, что позволяет обеспечить граждан водой высокого качества».

Также Минстрой России будет рекомендовать регионам укрупнять местные водоканалы, что поможет оптимизировать издержки, привести в порядок и адекватно организовать работу технических служб и в конечном счете кратно повысить эффективность работы. Однако о создании какой-либо общероссийской структуры-монстра в этой сфере речи не идет. «Укрупнение водоканалов — абсолютно правильный подход, многие субъекты идут по пути укрупнения, создания областных или групповых водоканалов, — отметил замминистра. — Мы будем методически советовать коллегам при подготовке региональных программ по водоснабжению в рамках федерального проекта «Чистая вода» использовать все эти механизмы, потому что чем крупнее водоканал, тем эффективность больше и больше возможностей применить самые современные технологии».

Использование современных технических решений станет еще одним обязательным условием получения субъектами средств по программе. «Если вы хотите получать федеральные деньги, ваша задача — применять самые современные технологии», — подчеркнул замглавы Минстроя. Министрство при поддержке экспертного сообщества составит не позднее 2019 года перечень передовых технологий и решений, который, впрочем, не будет носить исчерпывающего характера. «Прогресс развивается очень быстро и передовые сегодня решения уже завтра устаревают, поэтому такой перечень не должен носить жесткий характер, чтобы не мешать выбору лучших решений», — считает гендиректор Ассоциации «ЖКХ и городская среда» Алексей Макрушин.

При этом в Минстрое РФ рассчитывают, что источником технологий и продуктов для водоканалов станет российский ВПК, который имеет задел в разных наукоемких областях. Объем таких «водных» заказов будет весьма велик, речь может идти о десятках миллиардов рублей. Ну а пока с передовыми отечественными и иностранными технологиями в сфере водоснабжения и водоотведения можно будет ознакомиться на форуме «ЭКВАТЭК-2018», открывшемся в Москве.

Справочно

■ В последние годы ситуацию в сфере водоснабжения удалось сдвинуть с мертвой точки. Было существенно модернизировано законодательство в этой сфере, заработал механизм концессионных соглашений. Аварийность на объектах водоснабжения снизилась в последние годы в 2,4 раза, с 2014 года заменено 23 тысячи километров сетей.



Фонд ЖКХ продолжит курировать ликвидацию аварийного жилья

Алексей ЩЕГЛОВ

Деятельность ГК «Фонд содействия реформированию ЖКХ» (Фонда ЖКХ) может быть продлена не до 2019 года, как планировалось ранее, а на более длительный срок. Такая норма содержится в законопроекте, разработанном Минстроем России. Как сообщили в

Оператор переселения

пресс-службе ведомства, проект федерального закона предусматривает продление работы Фонда ЖКХ до 2026 года. Планируется, что Фонд станет оператором мероприятий федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Напомним, что это — один из четырех федеральных проектов, являющихся составной частью большого национального проекта «Жилье и городская среда» (подробнее об этом на с. 1-2). Новый законопроект суммирует подготовленные Минстроем при участии экспертного сообщества поправки, которые предполагается внести в действующий в настоящее время закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (№ 185-ФЗ).

Основная цель документа — обеспечить планомерную и эффективную ликвидацию аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года. Соответственно, региональные власти, опираясь на собственные средства и федеральную помощь, должны будут переселить жителей этих домов в новые жилые помещения до 1 сентября 2025 года. Ранее действовавшая в РФ программа предусматривала ликвидацию жилья, признанного аварийным до 1 января 2012 года. Эта программа к настоящему времени выполнена на 98,7%, к середине следующего года в регионах не должно остаться так называемой «старой аварийки». Это, однако, не означает, что проблема исчерпана. Сектор аварийного жилья по-прежнему велик и постоянно попол-

Справочно

■ По оценке Минстроя, на начало года площадь аварийного жилья (опасного для проживания в силу крайней изношенности или разрушения функционально значимых конструкций) в России составила 12,23 млн кв. метров. Численность проживающих в таких домах — 748,5 тыс. человек. Ликвидация аварийного жилья — один из главных разделов национального проекта «Жилье и городская среда». В рамках этого стратегического документа бюджетное финансирование программы расселения аварийного фонда определено Минфином в 433 млрд рублей на ближайшие шесть лет.

няется за счет зданий, выслуживших свой срок и пришедших в негодность. Планируется, что Фонд ЖКХ будет курировать процесс расселения аварийных домов и далее. Предполагается, что в законе должны быть прописаны четкие механизмы расселения «аварийки». И не исключено, что именно этот вопрос станет главным в ходе обсуждения законопроекта в Госдуме и среди экспертного сообщества, так как создание эффективных механизмов расселения непригодного для жизни жилья — особенно в малых городах и сельских населенных пунктах, где низка инвестиционная активность частных застройщиков — наиболее сложная проблема.

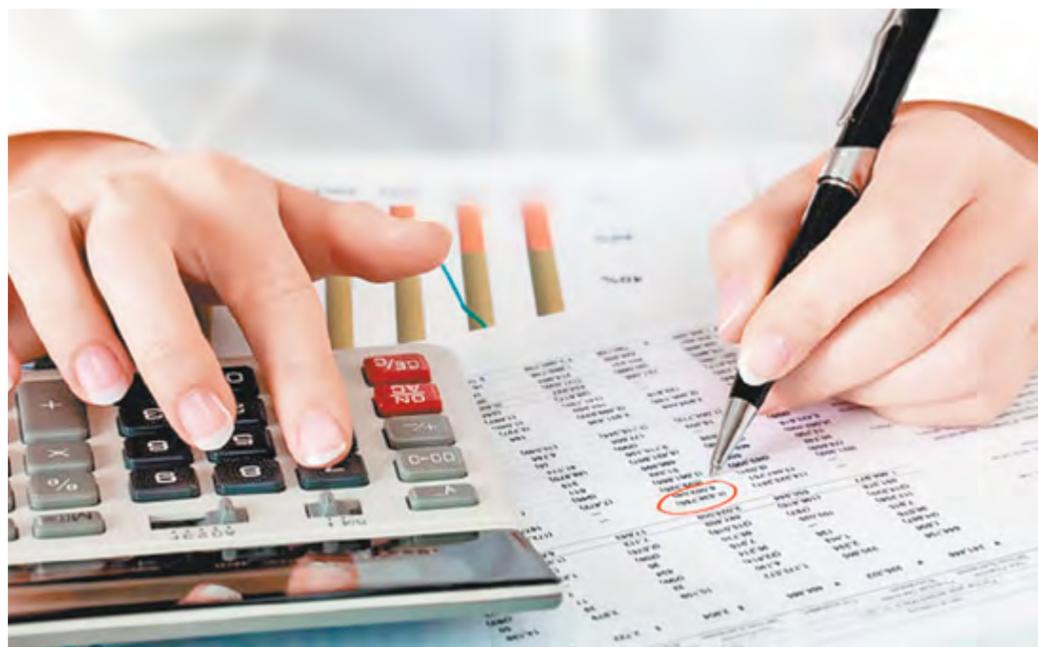
Алексей ЩЕГЛОВ

Налоговые лабиринты

Как сделать, чтобы повышение НДС не навредило ЖКХ

С 1 января 2019 года ставка налога на добавленную стоимость в РФ увеличится на 2 процентных пункта и составит 20%. Это должно принести в бюджет примерно 600 млрд рублей дополнительных доходов. Мотивы правительства понятны: необходимо изыскивать средства для финансирования национальных проектов, социальных и иных расходов. Однако увеличение налога определенно будет иметь и негативные последствия для экономики. Минэкономразвития уже понизило прогноз роста ВВП РФ на 2019 год с 2,2% до 1,4%. Ударит увеличение НДС и по отдельным отраслям, в том числе по предприятиям жилищно-коммунального хозяйства. В соответствии со сложившейся в последние годы практикой повышение тарифов на коммунальные услуги производится раз в год — 1 июля, причем темпы их прироста ограничиваются государством. В этой ситуации десятки миллиардов рублей будут изъяты из оборота коммунальных предприятий. Поэтому, по словам исполнительного директора НП «ЖКХ Контроль» Светланы Разворотневой, тема НДС для предприятий сферы ЖКХ является крайне болезненной.

Эти проблемы уже стали поводом для переговоров главы Минстроя Владимира Якушева с представителями бизнеса на недавней встрече, организованной по инициативе РСПП. Министр обещал подумать над возможными решениями в этой связи и довести предложения бизнеса до сведения правительства. И вот на днях глава Минэкономразвития Максим Орешкин, выступая на заседании правительства, сообщил, что в связи с повышением НДС



индексация тарифов для ресурсоснабжающих организаций (РСО) в 2019 году будет разбита на два этапа. «Предполагается сделать повышение на 1,7% с 1 января 2019 года, а оставшуюся часть произвести с 1 июля», — заявил Орешкин. — Рост общего платежа за

жилищно-коммунальные услуги, несмотря на повышение НДС, не должен превысить 4%».

Эксперты приветствуют эти меры, но считают их недостаточными. Так, например, Светлана Разворотнева полагает, что можно было бы вообще снизить

размер налога для предприятий коммунального комплекса, а лучше — вообще его отменить. Но если сейчас правительству сложно пойти на такие шаги, возможен более мягкий вариант. Член Общественной палаты РФ Галина Дзюба предлагает разрешить предприятиям ЖКХ оплачивать НДС не в момент предоставления услуг, а в момент получения денег. Если учесть, что в ЖКХ часто возникают кассовые разрывы и остро стоит проблема неплатежей, такая схема, безусловно, имеет экономический смысл. «Эти и другие предложения направлены в Комитет по ЖКХ Госдумы, где обещали подумать над поправками, изменяющими порядок выплаты НДС предприятиями коммунального сектора», — сообщила Светлана Разворотнева корреспонденту «СГ». — Надеюсь, что наши предложения будут услышаны и поддержаны депутатским корпусом».

Кроме того

■ Политика правительства в отношении ЖКХ действительно выглядит непоследовательной. С одной стороны, власти стараются не ухудшать положение коммунальных предприятий и не допускать значительного роста тарифов, с другой — принимают меры, которые толкают издержки и цены вверх. Например, в этом году все регионы должны перейти на новую систему обращения с отходами. И если раньше мусор вывозили мелкие компании, платившие налоги по упрощенной схеме, то с 2018 года этим занимаются региональные операторы, которые должны платить НДС. Это, без сомнения, скажется на величине тарифа за услуги по вывозу мусора. Если же рост тарифов будет жестко ограничен, раскошелиться придется операторам.

Проценты в дело

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В Новосибирской области нашли дополнительные средства на капремонт

В контрольно-счетной палате (КСП) Новосибирской области проанализировали эффективность реализации областной программы капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) за 2018 год. Соответствующее заключение представил на заседании комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам областного законодательного собрания аудитор КСП Валерий Алевин. Он рассказал, что 70% жителей Новосибирской области перечисляют средства на счет регоператора капремонта, 28% аккумулируют их на спецсчетах. За все время действия программы от населения поступило 8,6 млрд рублей, задолженность составляет 958 млн рублей. Уровень собираемости на счете регоператора — 88,7%, на специальных — 89,3%. Опрос граждан по итогам выполнения капремонта в домах в 2014-2016 годах показал, что в 86 случаях из 100 проделанные ремонтные работы оценили положительно. При этом аудитор сообщил, что проверка показала, что из 30 договоров на строительные-монтажные работы 28 выполняются с нарушением сроков.

На заседании обсуждался также вопрос об использовании процентов, начисляемых на остаток средств на счетах регионального оператора капремонта — Фонда модернизации и развития ЖКХ. Заместитель председателя строительного комитета Заксобрания Дмитрий Коз-

ловский попросил уточнить, каким образом «сложится судьба» этих сумм, к слову, весьма значительных. «Это хорошо, что мы эти деньги кладем в банк, — заявил Козловский. — В прошлом году мы заработали 230 миллионов. Но эти деньги лежат, и мы никуда их не можем потратить. Решен ли этот вопрос?». На этот вопрос исполнительный директор фонда Татьяна Кожевникова ответила утвердительно. По ее словам, подготовлен проект постановления регионального правительства, в котором говорится, что проценты от вкладов будут тратиться на проведение капремонта.

Исполняющий обязанности министра жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области Денис Архипов сообщил, что в целях реализации мер господдержки мероприятия по капремонту в проекте постановления предусмотрена возможность напрямую перечислять средства управляющим компаниям и ТСЖ. И.о. министра также поддержал предложение КСП о выделении в законе о бюджете средств на содержание Фонда отдельной строкой.

Справочно

■ По состоянию на 1 января 2018 года в программу капитального ремонта Новосибирской области включен 12741 многоквартирный дом. По подсчетам экспертов, на взносы жителей без государственной и муниципальной поддержки можно отремонтировать порядка 54,6% домов. Дефицит средств для полного выполнения программы составляет 91,5 млрд рублей.

Информационный портал «Управление ЖКХ»

XI Всероссийский практический семинар
«Реформа коммунального хозяйства: тарифное регулирование отрасли»

25-26 октября 2018 года
г. Москва, ГК «Вега Измайлово»

- Обзор действующего отраслевого законодательства
- Обсуждение нововведений в нормативно-правовую базу
- Поиск бизнес-решений для повышения качества услуг
- Консультации представителей власти и опытных экспертов
- Обмен опытом с коллегами из регионов Российской Федерации
- Повышение профессиональной квалификации

Губайдулин Ильяс Максатович
тел.: +7-905-574-97-84, e-mail: ilyas@od-group.ru
Клюшкин Дмитрий Юрьевич
тел.: +7-985-189-20-09, e-mail: d.klushkin@od-group.ru

8 (800)200-11-81 звонок по России бесплатный

upravlenie-gkh.ru

Больше, чем Монако



Строительство лагеря «Солнечный», который войдет в состав МДЦ «Артек»



Алексей Каспржак

был запроектирован, но руки до него не доходили. Да и, как мне кажется, технологические возможности были недостаточными, чтобы строить в таком сложном рельефе. Там две речки, осыпи, пльвуны. Дальше открытый берег, который нужно укреплять. Уже проделаны серьезные инженерные работы: установлены буронабивные сваи глубиной 53 метра, проведено берегоукрепление и вынос ландшафтных балконов. По подсчетам, только в фундамент там залито более 60 тыс. тонн бетона. Мы отливаем практически весь низ. Но всего этого не будет видно, несмотря на то, что это плотная застройка. Мы сохраняем ландшафт за счет эксплуатируемых кровель. Если потом пролететь на вертолете, то будет казаться, что там ничего не поменялось. Но самое главное — мы связываем лагерь. Вся территория заработает как единый организм, что создаст новые возможности для детей и обеспечит безопасность, потому что разорванная территория уязвима.



с.1

Мне хочется думать, что ребенок, который сегодня побывал в «Артеке», при всех обстоятельствах завтра вряд ли будет строить безликий спальный район, потому что он уже видел хорошую архитектуру, видел, что такое органически вписанные в ландшафт здания. За четыре года мы выровняли общий стиль. «Артек» строился в разное время, начиная с 1925 года, когда тут просто стояли палатки, до 1960-1970-х годов. И пусть это будет архитектура разного времени: постройки первой половины XX века, которые проектировал главный архитектор Ялты Николай Краснов, «сталинский ампир», что-то современное, но это должно быть одного фона, материала. Одного цвета должны быть крыши, сегодня они у нас «средиземноморские», и это единство делает «Артек» органичным. Он разный, но при этом ты понимаешь, что находишься в одном городе. Важно было сделать так, чтобы вне зависимости от точки, человек понимал, что он в «Артеке».

«СГ»: И все-таки давайте вернемся к стройке. Что построено за четыре года и что будет дальше?

А.К.: С лета 2014 года мы успели привести в порядок 300 тыс. кв. метров площадей — построить заново и реконструировать. Это, по сути дела, большой городской квартал. Если говорить о том, что поменяло ландшафт «Артека» в последние годы, то это лагерь «Солнечный», «Артек-Арена», ограждение по периметру, а в ближайшее время к этому добавится новый дом для сотрудников. Теперь обо всем по порядку. «Артек-Арена» — уже существующий объект, где все дети, 3-4 тысячи человек каждую смену, могут собраться вместе. Это очень важно для любого города как древнегреческого, так и сегодняшнего. Что касается ограждения, я не очень люблю заборы, но мы живем в стране, где просто обозначение запрета входа на территорию не работает. Существует правовой нигилизм, и нет уверенности, что если мы написали, что нет прохода, то никто не пойдет. Нам пришлось огородить территорию забором — 13 километров по периметру, но стилизовали мы его под традиционные ограждения Гурзуфа. Связанный с этим вопрос — дом для переселения граждан, живущих на территории. Я не знаю, сколько лет им обещали нормальное жилье, но мы выполнили это обещание, теперь им есть куда переехать. Им будет предо-

ставлено жилье, которое они впоследствии смогут приватизировать, а мы сможем на этой территории строить лагерь «Солнечный». Он очень важен, потому что его появление свяжет воедино территорию «Артека».

«СГ»: Расскажите, пожалуйста, подробнее про эту стройку.

А.К.: Общая площадь строительства — 70 тыс. кв. метров, включая учебную инфраструктуру. Здесь мы строим не только дома, но и инженерную защиту — защищаем склоны, дороги. И как в хорошем городе стройка идет на маленьком пятячке, окруженном парковой территорией. И каждое срубленное там дерево — это целый процесс. Мы деревья восстанавливаем, занимаемся озеленением, благоустройством.

С точки зрения ландшафта, это очень сложный участок. Архитектор Анатолий Полянский, когда он проектировал «Артек» в 1960-1970-х годах, задумал не десять лагерей, которые существуют сейчас, а двенадцать. Не были построены «Солнечный» и «Воздушный». Последний как раз будет находиться на территории, которую нужно расселять. Дом мы сдаем в конце этого года, и когда мы переселим людей, тогда у нас появятся возможности строить на территории, прилегающей к горе Аю-Даг. Но это в будущем. Сегодня же идет стройка «Солнечного», расположенного в центре между «Кипарисным» и «Лазурным». Лагерь на этой территории

«СГ»: Какой эффект это даст?

А.К.: Вместе с «Солнечным» мы будем принимать в год не менее 50 тыс. человек. Одновременно в лагере будут находиться до 4 тыс. детей. Наша задача — в «Артеке» должно побывать 3-5% детей каждого поколения. Для этого нам нужно принимать 100-120 тыс. детей в год. Это экологический и территориальный предел. Согласно проекту планировки территории (ППТ), который мы выполнили и защитили в Минстрое, по окончании строительства и реконструкции мы сможем одновременно принимать 10 тыс. детей. Благодаря этому к хорошей среде, к нормальным условиям будут привыкать дети, которые в будущем зададут определенный спрос на то, как должна выглядеть среда, общество. Поэтому мы и говорим о будущем.

«СГ»: Какие средства в это вкладываются?

А.К.: Общий бюджет, с которого мы стартовали, был 23 млрд рублей до 2020 года. Потом он увеличился. Сейчас наши планы далеко вышли за 2020 год, и мы готовим проект программы до 2030 года, которая практически удваивает эти инвестиции. Мы рассчитываем на сумму в 50 млрд рублей.

«СГ»: Входит ли в эту сумму строительство дорог, ведущих к лагерю?

А.К.: Это другая история. Когда мы выполняли ППТ, мы формулировали требования к внешней среде и очень надеемся, что они войдут в проект Большой Ялты, который делается параллельно. Это две развязки, два бессветофорных съезда с Южнобережного шоссе, а также ситуация с газом, энергетикой, водой. Все это заложено в нашем проекте планировки территории и должно войти в ППТ Большой Ялты. Территория развивается отдельными точками роста. «Артек» в этом случае одна из точек роста большого Крыма. И мы должны создать некоторое давление на внешнюю инфраструктуру, чтобы стало понятно, что не делать этого нельзя.



Один из недавно построенных объектов — «Артек-Арена»



Справочно

■ Реконструкция и строительство лагеря «Солнечный» является частью федеральной программы развития ФГБУ «Международный детский центр «Артек» на 2015-2020 годы, утвержденной правительством Российской Федерации. В частности, проектом предусмотрены полная реконструкция и переоборудование пляжа бывшей «советской» постройки протяженностью 431 метр и шириной 20 метров. Документация на проектирование, строительство и реконструкцию детского лагеря «Солнечный» Международного детского центра «Артек» разработана специалистами подведомственного Минстрою России ФГБУ «ЦНИИП Минстрою России». Идея строительства лагеря «Солнечный» появилась в 60-е годы прошлого века и принадлежит архитектору Анатолию Полянскому, в 1967 году удостоенному Государственной премии СССР за развитие «Артека». Лагерь «Солнечный» сможет принимать до 1000 человек в смену.



Вид на Октябрьский остров (до строительства стадиона «Калининград»)

Остров спланируют островитяне

Конкурс на разработку мастер-плана Октябрьского выиграла британская фирма

Оксана САМБОРСКАЯ

На минувшей неделе комиссия закрытого международного конкурса на разработку мастер-плана острова Октябрьский в Калининграде назвала победителя. Им стало бюро LDA из Великобритании. В связке с ним будут работать MAP Architects (Россия) и еще одна британская фирма — WSP. Каждый из членов консорциума будет отвечать за свое направление: LDA — за градостроительство, архитектуру, ландшафтную архи-

тектуру, устойчивое развитие, умные технологии, MAP Architects — за градостроительство и архитектуру, WSP — за транспорт, устойчивое развитие и умные технологии. Ожидается, что разработка мастер-плана завершится в январе 2019 года.

Октябрьский остров — историческое название части Московского района города Калининграда (бывшего Кенигсберга), до 1945 года эта территория называлась островом Ломзе. Остров имеет площадь 385 гектаров и протянулся от центральной части

Справочно

■ Британская компания LDA Design была основана в 1979 году в Лондоне. В настоящий момент штат компании насчитывает 150 сотрудников в пяти офисах, расположенных в Англии и Шотландии. Бюро занимается комплексным градостроительным проектированием, созданием стратегий устойчивого развития территорий, ландшафтной архитектурой и инженерными решениями. Знаковые проекты компании — Олимпийский парк в Лондоне и мастер-план территории бывшего завода «Серп и Молот» в Москве.

Калининграда до административных границ города на востоке. На Октябрьском намечается создать специальный административный район, который может стать офшорной территорией с особыми финансовыми условиями. Перед участниками стояла задача — разработать мастер-план острова с учетом перспективных планов развития CAP и культурно-спортивного хаба. Также для конкурсантов были установлены особые требования к застройке для создания на острове комфортной городской среды. Предполагается, что комплексное освоение острова займет около 25 лет. Конкурс проводился по инициативе губернатора Калининградской области, его организаторами стали ДОМ.РФ и КБ Стрелка при поддержке регионального правительства. Работа по разработке мастер-плана ведется в рамках опытного применения Стандартов комплексного развития территорий, заказчиком которого выступает Фонд Единого Института развития в жилищной сфере (создан ДОМ.РФ). К участию в конкурсе были приглашены 82 компании, 28 из них приняли участие в первом этапе. В заключительную часть конкурса пробившись пять команд — из России, Швеции, Франции, Италии и Великобритании.

«Осенний МАРШ»

В столице Татарстана завершился архитектурный воркшоп

Оксана САМБОРСКАЯ

В начале сентября в столице Татарстана прошел третий архитектурный воркшоп «МАРШ-2018», инициированный республиканским правительством, Фондом «Института развития городов РТ» и архитектурной школой МАРШ. В этом году он был посвящен отношениям архитектуры и общества. В течение десяти дней команды, составленные из молодых архитекторов, проектировщиков, социологов, под руководством опытных тьюторов (наставников) разрабатывали концепции развития домов культуры, молодежных центров и подростковых клубов Татарстана. В качестве объектов приложения сил молодым профессионалам были предложены ДК Химиков и Центр психологического здоровья «Крылья» в Казани, Молодежный центр «НУР» в Набережных Челнах, Молодежный центр в Альметьевске, Дом народного творчества в Нижнекамске и ряд других объектов. Главная задача, которая стояла перед участниками воркшопа, — понять, как новые функции могут быть реализованы с помощью архитектурных решений, и создать концепции перезапуска существующих культурных учреждений. В дальнейшем эти концепции и проекты могут стать «типовыми» и найти применение в различных городах республики.

Результаты оказались достойными. Одним из самых ярких проектов стал Молодежный центр «НУР» в Набережных Челнах — самый большой студенческий центр Республики Татарстан. Его роль — поддерживать молодежные инициативы и предоставлять пространство как для реализации интересных идей в сфере образования и культуры, так и для неформального общения. Над этим объектом работала команда архитекторов во главе с Натальей Масталерж (архитектор, партнер архитектурного бюро Nowadays). Проектом предполагается не только реконструкция существующих фасадов, но и создание комфортного современного общественного пространства — инкубатора городских инноваций.

Всероссийская конференция по малым городам и историческим поселениям

РЕВИТАЛИЗАЦИЯ МАЛЫХ ГОРОДОВ ЧЕРЕЗ ВОВЛЕЧЕНИЕ МЕСТНОГО НАСЕЛЕНИЯ В КУЛЬТУРНЫЕ ПРАКТИКИ

г. ВЫКСА, 5–7 ОКТЯБРЯ

Программа на сайте SREDAGORODA.RU

Строительная газета

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2018 г. 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

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПРИЕМ ПОДПИСКИ НА ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА

Каталог российской прессы



Подписные индексы (подписка на полугодие):

- 10929 - для индивидуальных подписчиков
- 10930 - для предприятий и организаций

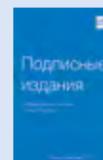
Объединенный каталог «Пресса России»



Подписные индексы (подписка на полугодие):

- 32010 - для индивидуальных подписчиков
- 50092 - для предприятий и организаций

Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»



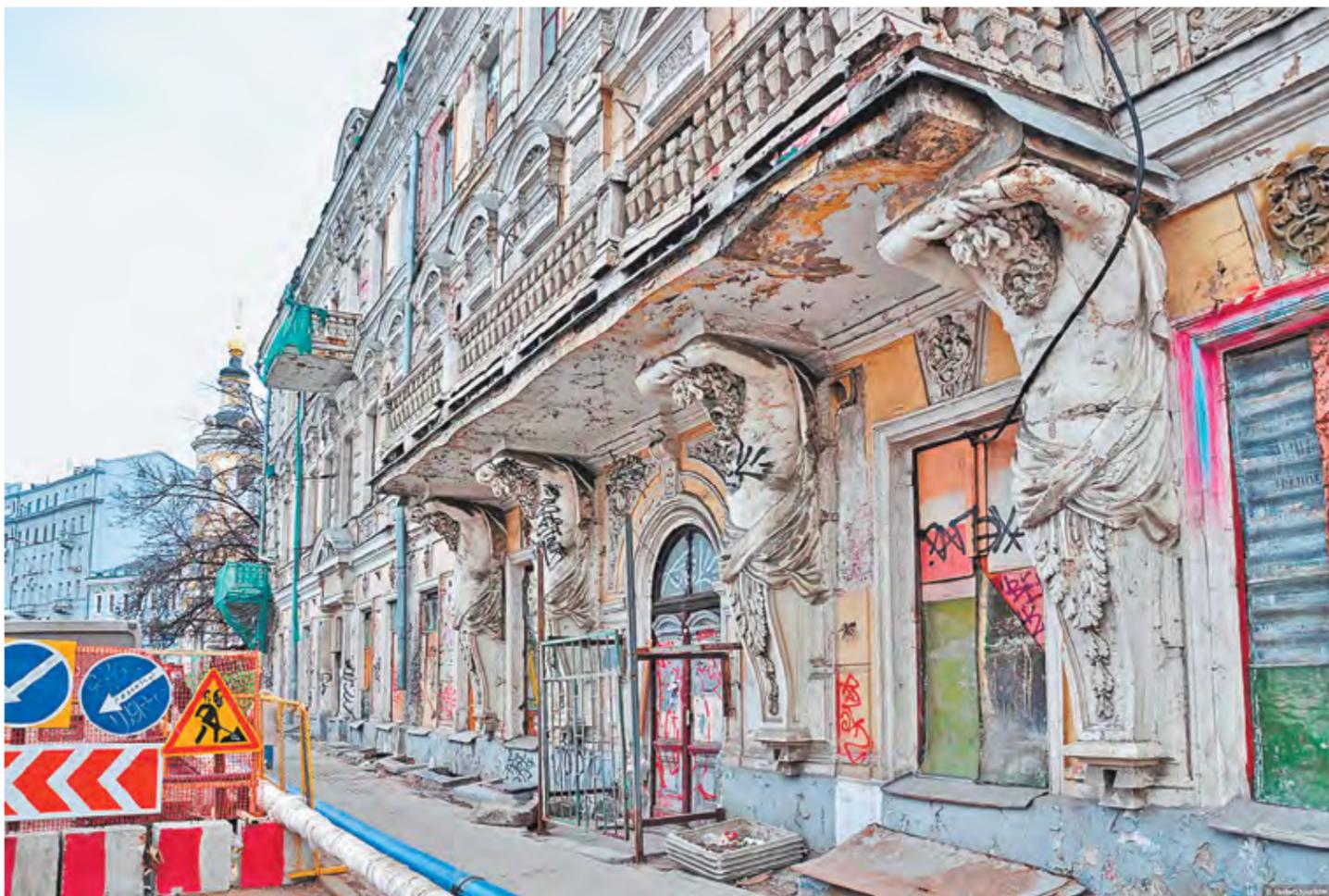
Подписные индексы (подписка на полугодие):

- П2012 - для индивидуальных подписчиков
- П2011 - для предприятий и организаций

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

ПРОЕКТ

Удержали небо



ные квартиры превратились в коммунальные. В этом доме жил первый директор института, знаменитый ученый физик-рентгенолог Петр Лазарев.

Началу противоаварийных работ предшествовала долгая история. «Дом с атлантами» был расселен еще в начале нулевых. В 2004 году он получил статус выявленного памятника, что не позволило тогдашнему владельцу — компании ООО «ЕвроСтрой» провести реконструкцию с увеличением площадей в несколько раз. На месте дома планировалось возвести гостинично-деловой комплекс с подземной автостоянкой. Компания обратилась в суд с требованием перевести дом в статус ценного градостроительного объекта. Но суды нескольких инстанций оставили «Дом с атлантами» в списках выявленных памятников, отклонив иск инвестора к правительству Москвы.

Понятно, что все эти годы владелец доходного дома относился к нему довольно безответственно и никаких ремонтных и реставрационных работ не проводил. В итоге по решению суда памятник был передан другому собственнику. Однако дому снова не повезло. В декабре 2016 года Мосгорнаследием в адрес собственника были направлены акт технического состояния объекта и предписание по сохранению, согласно которому предполагалось проведение полного комплекса работ в срок до конца 2019 года. Собственник признал объект «непрофильным и подлежащим отчуждению». Однако признание объекта непрофильным не освобождает собственника от ответственности за его сохранение. В отношении бывшего собственника было возбуждено административное дело по части 3 статьи 7.13 КоАП РФ (бездействие). К этому моменту дом пришел в столь плачевное состояние, что градозащитники были вынуждены несколько раз выставлять у дома людей, чтобы исключить проникновение в дом бомжей. В результате здание было выставлено на торги и в мае 2018 года обрело нового хозяина.

Как рассказал руководитель Мосгорнаследия Алексей Емельянов, все реставрационные и ремонтные работы будут проводиться по согласованию с департаментом. Собственнику предстоит получить задание на разработку проекта реставрации, провести обследование здания, представить в департамент проектную документацию и уже после этого приступить к реставрационным работам. В будущем дом могут включить в список объектов культурного наследия. Для этого он должен пройти историко-культурную экспертизу.

Как пояснил Алексей Емельянов, начало противоаварийных работ — очень важный этап реставрации. Это подготовительная стадия, после которой реставраторы смогут приступить к восстановлению исторического облика здания. «Сейчас специалисты усиливают конструкции стен, укрепляют аварийные участки кирпичной кладки, устанавливают подпорные стойки для поддержания перекрытий», — рассказал глава департамента, — то есть делают все, чтобы помещения стали безопасными для дальнейших работ. Данная деятельность проходит под контролем нашего ведомства».

Справочно

■ Несмотря на аварийное состояние «Дома с атлантами», он вызвал большой интерес у потенциальных инвесторов. На городском аукционе за здание боролись 11 претендентов. В ходе аукциона начальная стоимость лота увеличилась на 360% и составила почти 78 млн рублей. Новый собственник планирует открыть в «Доме с атлантами» гостиницу.



В Москве на Солянке началась реставрация «Дома с атлантами»

Оксана САМБОРСКАЯ

В конце сентября московский Департамент культурного наследия выдал собственнику дома № 7 (стр. 1) на улице Солянке, более известного как «Дом с атлантами», разрешение на проведение комплекса противоаварийных работ. Завершить их предполагается в начале 2019 года.

«Доходный дом с чайным магазином Торгового дома «Д. и А. Расторгуевы» был построен в 1882 году по проекту академика архитектуры Василия Карнеева и является выявленным объектом культурного наследия. Первый этаж предназначался для чайного магазина домовладельца, а два верхних этажа занимали весьма дорогие квартиры. В подвале находились сараи для принадлежностей, винные погреба и котельная водяного отопления. Главный уличный фасад «Дома с атлантами» имеет характерную для эклектики конца XIX века протяженную симметричную горизонтальную композицию. Здание представляет историко-культурную ценность как образец экспериментального для своего времени доходного элитного малоквартирного дома, у которого было самое современное техническое оснащение. Сложившийся в 1882 году комплекс существующим перестройкам не подвергался. В 1909 году дом был продан миллионеру-сахарозаводчику П.И. Харитоненко, а после революции национализирован. В строении 1 разместился Научно-исследовательский институт рентгенологии и радиологии, под технические лаборатории которого был приспособлен первый этаж. Бывшие доход-