

Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№23 (10551) 14 июня 2019

Последние приготовления

**В Москве обсудили
проблемы перехода
на проектное
финансирование**

Сергей НИКОЛАЕВ

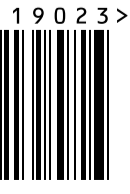
11 июня в здании столичного правительства прошло всероссийское совещание по вопросам перехода на новый механизм финансирования жилищного строительства. Руководители Минстроя России, госкорпорации ДОМ.РФ и профильного комитета Госдумы обсудили с представителями субъектов РФ ход реформы и ответили на вопросы регионов. Главной новостью мероприятия стала информация о том, что девелоперы, заключившие ДДУ не менее чем на 10% площадей объекта, получат возможность подтвердить его стройготовностью до 1 октября текущего года.

В своем выступлении министр Владимир Якушев отметил, что реформа набирает ход и на местах проделана большая работа. Тем не менее, подчеркнул глава Минстроя, есть целый ряд объективных сложностей, которые предстоит преодолеть. В частности, особое беспокойство в министерстве вызывают проекты, которые могут иметь проблемы с проектным финансированием или точно его не получают. Для первых предусмотрены кредиты под гарантию банка ДОМ.РФ по рыночным ставкам, а для второй категории — займы (в исключительных случаях беспроцентные) под гарантию Фонда защиты дольщиков. «При этом такие возможности бизнесу надо предоставлять очень аккуратно, чтобы не возникла ситуация, когда застройщики будут намеренно избегать получения классического кредита в банке, чтобы получить его с господдержкой», — подчеркнул он.

Глава Минстроя сообщил также, что из некоторых регионов поступали жалобы на недостаточное количество банков, уполномоченных работать по проектному финансированию.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



91770491166776

Условия для роста

**Комфортная городская среда
становится важным фактором развития экономики**



Оксана САМБОРСКАЯ

Комфортная городская среда — основа экономики современных городов. Эта мысль стала лейтмотивом панельной сессии «Инвестиции в развитие городской среды», состоявшейся в рамках Петербургского международного эконо-

мического форума (ПМЭФ). Понятие городской среды отнюдь не сводится к внешним изменениям — устройству скверов или прокладке велосипедных дорожек. Это сложное комплексное явление, от которого в немалой степени зависят экономический рост и даже демографическая ситуация в стране.

Как отметил один из спикеров сессии — вице-премьер правительства РФ Виталий Мутко, «осознание, что города нужно менять, пришло примерно десять лет назад, а два года назад было принято политическое решение заняться этим». По словам вице-преьера, в городах все взаимосвязано — появление комфортной городской

среды приводит в город бизнес, который открывает офисы, представительства, тем самым работая на дальнейшее развитие. Поэтому в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» стоит задача — к 2024 году улучшить качество городской среды, как минимум, в половине российских городов. «Важно понять, если нет среды, жилье не будет пользоваться спросом, — подчеркнул Виталий Мутко. — Стандарты комфортного города должны иметь не рекомендательный, а обязательный характер».

За пять лет на улучшение городской среды планируется потратить колоссальную сумму — более 300 млрд рублей. Для того чтобы оценивать происходящие перемены, разработан специальный индекс. «К октябрю мы замерим индекс качества (среды) каждого города и сделаем его публичным, — сообщил вице-премьер. — Изменения должны подстегнуть экономику городов».

Безусловно, ориентиром для всей страны является Москва, которая за последние годы добилась значительных успехов в деле создания более комфортной городской среды.

Окончание на с. 5

Теория спирали

**ЦБ намерен и дальше ограничивать ипотеку
с низким первоначальным взносом**

Алексей АНДРЕЕВ

Центробанк РФ видит риск образования «кредитной спирали», когда рост ипотечного кредитования в стране становится фактором роста цен на жилье, а рост цен, в свою очередь, стимулирует дальнейший рост кредитования. Как следует из опубликованного на днях регулято-

ром «Обзора финансовой стабильности», предотвратить угрозу главный банк страны намерен путем сдерживания ипотеки с низким первоначальным взносом.

В обзоре ЦБ отмечается, что в прошлом году в целом по стране рост цен на первичном рынке жилья составил 8,7%, на вторичном — 4,9%. «Положитель-

ная корреляция между динамикой цен на недвижимость и динамикой ипотечного кредитного портфеля наблюдается уже в большинстве регионов, — говорится в документе. — Лидерами по данному показателю выступают Республика Башкортостан, Курская и Орловская области, Москва и Краснодарский край». Авторы обзора предупреждают, что «положительная обратная связь между ценами на недвижимость и ростом ипотечного кредитования характерна

для периодов ипотечного бума». Действительно, в 2018 году в России было выдано рекордное количество ипотечных кредитов за всю историю — 1,48 млн кредитов на общую сумму 3 трлн рублей. Этому способствовали низкие ставки и начало реформы на рынке долевого строительства.

Естественно, что начали расти и долги по ипотеке. Так, по данным ЦБ, с 1 октября 2018 года по 1 апреля 2019 года общая задолженность по ипотечным кредитам выросла на 24,7%.

Окончание на с. 11

НОВОСТИ

КОРОТКО

ЛУЧШИЕ
ЖИЛИНСПЕКЦИИ

Стали известны регионы-лидеры в рейтинге государственных жилищных инспекций (ГЖИ) России за I квартал 2019 года. Первое место разделили сразу 29 субъектов Федерации (Калининградская, Кемеровская, Нижегородская, Амурская, Тюменская области, Краснодарский край, Республика Крым, Москва и другие). Об этом заместитель министра строительства и ЖКХ России Максим Егоров сообщил на Всероссийском совещании по вопросам деятельности органов госжилнадзора. Основные критерии, по которым оценивается деятельность ГЖИ, включают долю результатов проверок, признанных недействительными, долю исполненных предписаний, долю судебных решений, вступивших в силу, своевременность предоставления отчетов в Минстрой России, наличие и работу «горячей линии» и другие. «Сфера компетенций и полномочий региональных ГЖИ в последнее время существенно расширилась, они принимают участие и в контроле качества жилья для расселения и работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, играют немаловажное значение при подготовке и прохождении отопительного периода, недавно совместно мы выполнили масштабную работу по проверке газового оборудования, — пояснил Максим Егоров. — Ежеквартальный рейтинг — это способ определить сильные и слабые стороны в системе государственного жилищного надзора и помочь отстающим регионам наладить работу».

ПОПРОБУЕМ
РАЗДЕЛЬНО

Город Шахты стал первым среди муниципальных образований Ростовской области, где начал действовать пилотный проект по разделному сбору твердых коммунальных отходов. Как сообщили в министерстве жилищно-коммунального хозяйства региона, региональный оператор ООО «Экострой-Дон» установил здесь уже 130 специализированных контейнеров. Планируется, что к 2020 году их число возрастет до 454. Сегодня жители Шахт разделяют мусор на две фракции: органику и неорганику, а со следующего года начнут делить отходы на три и более фракций. Как сказала директор по развитию «Экострой-Дон» Кристина Минаева, жители города активно реагируют на нововведения. По данным администрации города Шахты, 93% жителей регулярно оплачивают квитанции за вывоз твердых коммунальных отходов. Как заявила заместитель министра ЖКХ Ирина Ялытьева, на примере Шахт прорабатываются организационные вопросы, связанные с разделным сбором мусора. Полученный здесь опыт поможет другим городам и районам области плавно перейти на новую форму работы. Напомним, что Ростовская область на законодательном уровне предусмотрела понижающий коэффициент к нормативам накопления мусора для тех, кто будет заниматься разделным сбором мусора.

ЗЕМЛЯ — В ДЕЛО

АО «ДОМ.РФ» выставит на торги два земельных участка в Челябинской области. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе госкомпании. Оба участка находятся в Сосновском районе рядом с поселком Западный (расположен в 9 км от Челябинска). Площадь первого лота составляет 44,1 гектара. Участок может быть использован под комплексное освоение и жилищное строительство. Площадка имеет асфальтированный выезд. Площадь второго участка превышает 11 гектаров, он примыкает к асфальтированной дороге.

Последние приготовления



Председатель комитета Госдумы Николай Николаев, глава Минстроя Владимир Якушев (в центре) и заместитель мэра Москвы Марат Хуснуллин на совещании по проектному финансированию

с.1

«Ранее мы с помощью ЦБ снизили необходимый для этой работы банковский рейтинг и увеличили список до ста (банков), — сказал министр. — Если и этого будет недостаточно, то будем его расширять». Уже в ходе совещания представитель Омской области пожаловался, что некоторые банки установили неподъемный для региональных рынков порог для проектного финансирования — 500 млн рублей. Министр пообещал разобраться в этом вопросе.

Региональным властям и застройщикам рекомендовано активнее работать с Единой информационной системой жилищного строительства. «Пока она заполняется не так, как хотелось бы, — отметил министр. — ЕИСЖС в ближайшее время будет совершенствоваться, так как она является важным инструментом мониторинга за ситуацией на рынке».

Цитата в тему

ГЛАВА КОМИТЕТА ГОСДУМЫ ПО ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВ: «В связи с переходом на эскроу-счета планируется принять поправки, предполагающие постепенный отказ от выдачи застройщикам заключений о соответствии теряющим актуальность требованиям 214-ФЗ»

Сразу несколько вопросов касалось проверки стройготовности новостроек, а точнее сложностей с ее оперативным подтверждением. Напомним, что одним из критериев, позволяющим застройщикам завершать начатые проекты по старым правилам (без счетов эскроу), является 30-процентная строительная готовность объекта. «1

июля — это срок, когда должны быть представлены документы по степени готовности домов, и до этого момента не было установлено, на какую дату ее нужно определять, — пояснил министр. — С учетом того, что активный строительный период заканчивается как раз к октябрю, наступает период отчетности застройщиков. Предварительно мы склоняемся к тому, что этой отсечкой будет 1 октября этого года. К этому моменту контролирующие органы или кадастровые инженеры должны будут подтвердить готовность объекта. Но бесконечно этот срок продлеваться не будет».

В конце своего выступления глава Минстроя заявил, что в ведомстве готовы обсуждать возникающие в ходе реформы и требующие оперативного решения вопросы. «Жду от вас мнения по важным нюансам, — заключил Владимир Якушев. — Это важно для всех, ведь в результате реформы не должно быть проигравших, в выигрыше должны остаться все — граждане, застройщики и банки».

Выступивший на совещании генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник сообщил, что около 95% застройщиков не будут испытывать проблем при переходе на проектное финансирование с 1 июля 2019 года. По его оценке, лучше всех к реформе сейчас готовы банки, хотя регулирование в части проектного финансирования ЦБ создал практически заново. «По нашей оценке, средняя ставка по кредитам застройщикам составит 5-7% против нынешних 12%, — сказал Александр Плутник. — Отмечу также, что часть застройщиков уже имеет на руках одобрение финансовых организаций и просто выбирают или ждут лучшего предложения». По информации ДОМ.РФ, застройщики, реализующие проекты на 3 млн кв. м жилья, уже выбрали механизм привлечения средств граждан через счета эскроу.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Жилой комплекс «Краснодар» задумывался как объект бизнес-класса с уникальной многоуровневой автоматической парковкой, авторским дизайном и закрытой территорией. Всего в комплексе запроектировано 456 квартир, заключен 321 договор долевого участия. Дом начали строить в 2014 году и должны были сдать в августе 2017 года, но у застройщика — ООО «Стройка» возникли трудности с финансированием и подключением к коммуникациям. В результате «Краснодар» превратился в один из крупнейших проблемных объектов кубанской столицы.

Как рассказал первый вице-губернатор Кубани Андрей Алексеенко, в апреле застройщик заявил о намерении довести начатый пять лет назад объект до ума. Компания нашла средства, но попросила у властей помощи с подключением дома к коммуникациям. Этот вопрос выносился на межведомственную комиссию, и благодаря совместной работе было найдено решение. На сегодняшний день коммуникации к объекту подведены и подключены. Строительно-монтажные работы на объекте также завершены. В здании идет отделка мест общего пользования, планируется начать благоустройство придомовой территории. Ежедневно на стройплощадке работает до 70 человек. Руководство компании-застройщика предоставило всем заинтересованным лицам доступ к камерам наружного видеонаблюдения на объекте для наблюдения за ходом выполняемых работ в режиме онлайн.

«Краснодар» летом

В столице Кубани введут в эксплуатацию крупный долгострой



Жилой комплекс «Краснодар» (многоэтажное здание слева)

Напомним, что Краснодарский край занимает второе место среди регионов РФ по числу проблемных объектов долевого строительства. 72 долгостроя внесены в региональный реестр, квартиры в них купили более трех тысяч дольщиков. В 2019 году власти планируют ввести в эксплуатацию 12 проблемных объектов. Ранее региональный парламент принял поправки, позволяющие финансировать завершение строительства из бюджета региона, в 2019 году на эти цели направят 1,5 млрд рублей.

27,5

млрд рублей

потребуется властям Краснодарского края на завершение всех проблемных объектов в регионе



Порт для Янтарного

На Балтике планируют построить крупный инфраструктурный объект

Владимир ТЕН

Идея строительства глубоководного морского порта в Янтарном (Калининградская область) получила поддержку на федеральном уровне. К 1 июля власти Калининградской области обязаны представить в правительство РФ бизнес-план проекта, а к 1 сентября кабинет должен будет рассмотреть возможность участия государства в проекте и привлечения зарубежных инвесторов.

На сегодня стоимость строительства морского порта мощностью 48 млн тонн оценивается в 200 млрд рублей, из которых 50 млрд рублей могут быть выделены бюджетом. Проектом предусмотрено, в частности, строительство контейнерного терминала на 35 млн тонн и терминала наливных грузов мощностью 4,9 млн тонн. В стоимость проекта входит также прокладка железной и автомобильной дорог.

Возможность строительства глубоководного морского порта в Калининградской области обсуждается с 2000-х годов, когда губернатором работал Георгий Боос. В 2014 году калининградский проект решили развивать в два этапа: сначала строить грузопассажирский терминал в Пионерском (на фото), затем морской порт в Янтарном. В связи с этим Главгосэкспертиза России повторно рассмотрела проектную документацию и результаты инженерных изысканий на строительство международного морского терминала в Пионерском. В частности, были внесены изменения в схему планировочной организации земельного участка, откорректированы объем и площадь дноуглубления,

изменены и некоторые гидротехнические и технологические решения. Строительство терминала в Пионерском началось ровно год назад. Он должен стать одним из крупнейших инфраструктурных сооружений Северо-Западного федерального округа.

Теперь настал черед глубоководного порта в Янтарном. Впрочем, по словам главы муниципалитета Янтарного Алексея Заливатского, обсуждать этот вопрос пока несколько преждевременно. «Я видел и поручение... У нас будет рабочее совещание с выездом на место — посмотреть, поучаствовать, понять дальнейшие действия», — сказал он.

Отметим также, что в области высказываются определенные опасения, связанные со строительством порта в Янтарном. Считается, что перевалка вредных и опасных грузов может отрицательно сказаться на экологии города. Так, например, Николай Власенко, владелец отеля «Шлосс», отметил в интервью одной из местных радиостанций, что Янтарный — любимое место для отдыха калининградцев. «Важно, чтобы перевалка не оказалась загрязняющим фактором», — сказал он.

Кроме того

■ В качестве альтернативы строительству глубоководного порта в Янтарном рассматривался проект углубления калининградского судоходного канала. Его стоимость оценивалась в 20 млрд рублей.

Дорожникам от нефтяников

В Нижегородской области открылся центр разработки битумных материалов

Алексей ЩЕГЛОВ

Ведущая российская нефтяная компания «ЛУКОЙЛ» открыла в Кстово (Нижегородская область) научно-исследовательский центр (НИЦ) по битумным материалам. Здесь будут разрабатываться и готовиться к запуску в массовое производство новые марки дорожных покрытий. Оборудование лабораторий центра позволяет проводить испытания битумов и асфальтобетонов с использованием более 70 методов, моделировать транспортные нагрузки и климатические условия любого уровня сложности.

Как заявил полномочный представитель президента РФ в Приволжском федеральном округе Игорь Комаров, задачей центра станет решение проблемы повышения долговечности дорожных покрытий, что соответствует целям национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги».

Научно-исследовательский центр в Кстово даст работу примерно пятистам сотрудникам, а разрабатываемые здесь материалы сразу найдут себе применение в регионе. В 2018 году Нижегородская область вошла в тройку регионов-лидеров по объему и темпам проведения работ в рамках нацпроекта. В этом году ассигнования на эти цели составляют в регионе 6,7 млрд рублей, до 1 октября должен быть сделан ремонт и уложено асфальтобетонное покрытие на 745 км дорог. «Одна из основных проблем нашей страны — это качество и сроки службы дорог», — отметил Игорь Комаров. — Центр разработок битумных материалов будет работать над повышением износостойкости дорожного покрытия, что особенно актуально в наших суровых климатических условиях. Новые технологии должны стать здесь нашими главными союзниками».

Поговорим о новом

Институт «Стрелка» проводит серию просветительских мероприятий в регионах

Оксана САМБОРСКАЯ

В июне в Тобольске (Тюменская область) и Благовещенске (Республика Башкортостан) пройдут Дни Института «Стрелка» — серия бесплатных лекций, мастер-классов, дискуссий и кинопоказов для тех, кто хочет узнать, как устроен город. Приглашенные эксперты — архитекторы, урбанисты, социальные предприниматели и городские активисты — расскажут, какими должны быть общественные пространства, как создавать культурные проекты и вовлекать в них местных жителей, а также поделятся успешным опытом реализации низовых инициатив в регионах.

15 и 16 июня в Тобольске тему общественных пространств и внешнего облика улиц обсудят архитекторы «Стрелки» Андрей Елбаев и Аркадий Молодцов. А Мария Махони-Коннова, куратор фестиваля «Все просто» из Челябинска, поделится опытом организации городских фестивалей. На мастер-классах горожане научатся исследовать город и

даже разработают собственную концепцию развития территории.

22 и 23 июня в Благовещенске речь пойдет о том, как раскрыть потенциал города и создать запрос на качественные изменения в его среде. Надежда Артез, создатель проекта «Село оно мое» и куратор социальных образовательных программ, поднимет тему развития малых городов и сел через локальные проекты.

Проект реализуется при поддержке СИБУРа в рамках программы социальных инвестиций «Формула хороших дел». «Мы убеждены, что все изменения начинаются именно с горожан, поэтому через публичные мероприятия Дней «Стрелки» поднимаем важные темы городского развития», — сказала руководитель региональной программы Института «Стрелка» Софья Соболев. — Мы особенно рады, что совместно с программой социальных инвестиций «Формула хороших дел» можем говорить о развитии малых городов, дав толчок к позитивным изменениям».

Справочно

■ Институт «Стрелка» с 2016 года организует публичные образовательные мероприятия в городах России. Недели «Стрелки» проходили в Екатеринбурге, Саратове, Санкт-Петербурге, Красноярске, Белгороде и Калининграде. Осенью Неделя «Стрелки» пройдет в Воронеже.





ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
РЕ. ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И АРХИТЕКТУРЫ
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



БВК
БАШКОРТОСТАНСКИЙ
СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ
И АРХИТЕКТОВ



СТРОИТЕЛЬНЫЙ БИЗНЕС ФОРУМ

Специализированные выставки
УралСтройИндустрия. Недвижимость.
Interior & Design.

24-26 сентября
ВДНХЭКСПО УФА 2019

www.stroybvk.ru

+7 (347) 246-42-38, 246-42-37 stroy@bvkexpo.ru
© stroybvk **f stroyexpo.ufa** **#бвк** **#стройбвк**

Сложности трансформации



Участники панельной сессии «Строительный и жилищно-коммунальный комплекс России: трансформация» (в центре — министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев)

Участники ПМЭФ обсудили инвестиционный потенциал стройотрасли и ЖКХ

Сергей НИКОЛАЕВ

Одним из заметных событий Петербургского международного экономического форума стала панельная сессия «Строительный и жилищно-коммунальный комплекс России: трансформация», в которой приняли участие руководители профильных федеральных ведомств, представители региональных властей и крупного бизнеса. Ее участники говорили об инвестиционном потенциале двух тесно связанных между собой секторов экономики — строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

В своем выступлении глава Минстроя Владимир Якушев напомнил, что в настоящее время ведомство работает сразу над двумя стратегиями — развития стройотрасли до 2030 года и развития ЖКХ до 2035 года. И это не случайно. Строительство остается одним из локомотивов национальной экономики, а состояние ЖКХ напрямую влияет на жизнь миллионов граждан. При этом

в обоих секторах, по мнению министра, накопилось немало проблем.

Примечательно и то, что если суммировать высказывания участников дискуссии, то можно сделать вывод, что многие из них видят решение проблем в создании благоприятного делового климата, разумном регулировании, снижении административных барьеров и развитии честной конкуренции. О важности ясных и прозрачных правил игры на рынке, будь то строительство или ЖКХ, говорил Арто Рэту, старший вице-президент по корпоративным вопросам и коммуникациям корпорации Fortum, одного из крупнейших иностранных инвесторов в энергетическом секторе.

На теме конкуренции остановился генеральный директор группы «Эталон» Геннадий Щербина. По его словам, сейчас на гостендерах на строительство заказы часто уходят недобросовестным компаниям, которые либо строят некачественно, либо вовсе не выполняют своих обязательств. Решить проблему, по мнению менеджера, можно с помощью более жестких

требований, например, обязательного применения технологий информационного моделирования, особенно при строительстве соцобъектов.

О поддержке строительного бизнеса и создании благоприятного инвестиционного климата подробно говорил в беседе с корреспондентом «Стройгазеты» президент НОСТРОЙ Антон Глушков (см. подробнее материал на этой странице).

Много внимания было уделено проблемам инвесторов, вкладывающих деньги в коммунальный сектор. Так, Владимир Рашевский, гендиректор компании «СУЭК», отметил, что в сфере теплоэнергетики за последние десятилетия накопились колоссальные экономические и технические проблемы. И связаны они, прежде всего, с гигантским дефицитом инвестиций. Объем ежегодных капиталовложений в отрасль Рашевский оценил в 2,5 трлн рублей при ежегодной выручке отрасли в 1,5 трлн рублей. В итоге, по его словам, сети приходят в негодность, а потери, которые составляют 20-30% ресурсов, платит в итоге потребитель. Среди главных проблем — низкая энергоэффективность и постоянно меняющиеся тарифы. «Сейчас тарифы на тепловую энергию называются долгосрочными, но существуют основания, по которым их можно пересматривать ежегодно, что и происходит, — заявил топ-менеджер. — Если мы хотим получить в этом секторе инвестиции с окупаемостью в 15-20 лет, то принимать решения с горизонтом тарифного регулирования в один год нельзя». В то же время он считает, что у сектора фантастический потенциал. «Инвестировать в коммунальный сектор можно и нужно», — сказал представитель «СУЭК».

Арто Рэту из корпорации Fortum также считает, что важнейшим условием устойчивого развития теплового хозяйства в России является наличие максимально прозрачного регулирования и здоровой конкуренции.

Подводя итог дискуссии, глава Минстроя Владимир Якушев поблагодарил ее участников и отметил, что разработка национальных проектов помогла власти увидеть реальные проблемы в разных секторах экономики. «Барьеры стали очевидны, также, как и необходимость их преодоления, — сказал глава Минстроя, — и теперь вместе с экспертами, регионами и бизнесом в режиме открытого диалога мы будем двигаться к решению сложных, но решаемых проблем. Министр заверил, что все предложения участников рынка по развитию этих архисложных отраслей будут услышаны, а лучшие из них найдут отражение в разрабатываемых стратегиях.



Антон Глушков

Поддержать строителей

Для масштабной трансформации строительной отрасли необходимо создать соответствующие условия для строительного бизнеса. Об этом президент НОСТРОЙ Антон Глушков заявил в рамках ПМЭФ 2019. Он, в частности, отметил, что государство могло бы субсидировать ставку по кредитам на строительство. По словам президента НОСТРОЙ, источниками инвестиций для внедрения различных технологий, способствующих трансформации стройотрасли, могут быть либо собственные средства застройщиков, либо средства покупателей жилья. «Между тем, сейчас, с одной стороны, наблюдается снижение спроса на рынке жилья, в том числе из-за недоступной ипотеки, — сказал Антон Глушков. — С другой стороны, происходит снижение рентабельности строительного бизнеса при росте затрат. В итоге инновации в строительстве сегодня носят краткосрочный, маркетинговый характер и рассчитаны на срок реализации проекта». Президент НОСТРОЙ выразил мнение, что системно внедрять инновации в стройкомплексе должны все же инвесторы, которые являются профессиональными участниками рынка. Но чтобы у них появилась такая возможность, нужно создавать для этого

условия, и нужен толчок для существенных технологических перемен. «Государство может это сделать с помощью разных механизмов поддержки бизнеса, например, налоговых вычетов или налоговых каникул, а также за счет стимулирования спроса через субсидирование ипотеки», — сказал глава НОСТРОЙ. При этом глава нацобъединения заметил, что в условиях перехода на проектное финансирование в жилищном строительстве для сохранения стабильности в стройсекторе и этих мер может быть недостаточно. «Дело в том, что при андеррайтинге проекта банки первым делом смотрят на его рентабельность. Если она меньше 20%, проект не пройдет даже первую стадию рассмотрения, — сказал он. — Поэтому государству целесообразно субсидировать процентную ставку по строительным кредитам. Это позволит строительным компаниям выйти на рыночные показатели рентабельности, то есть иметь и достаточный объем собственных средств и прибыль». По словам Антона Глушкова, НОСТРОЙ, со своей стороны, мониторит ситуацию на строительном рынке страны, чтобы выявить проблемные точки. «При наличии такой информации со стороны нацобъединения и при поддержке государством наших предложений по поддержке бизнеса мы сможем сохранить стабильность в отрасли», — заключил руководитель НОСТРОЙ.

Сергей ВЕРШИНИН

Крупные инвестиционные проекты в сфере теплоснабжения будут реализованы в двух субъектах Российской Федерации. В ходе ПМЭФ правительство Тульской области и ПАО «Квадра» и правительство Алтайского края и ООО «Сибирская генерирующая компания» подписали соглашения о совместных проектах по модернизации коммунальной инфраструктуры. На церемонии подписания документов, которая состоялась 6 июня, присутствовал глава Минстроя России Владимир Якушев.

В соответствии с соглашением между Тульской областью и ПАО «Квадра» планируется заменить старые генерирующие мощности в Новомосковске и Алексине новыми высокотехнологичными пароводогрейными котельными. Это позволит повысить надежность и эффективность теплоснабжения региона. Ориентировочная стоимость инвестиционного проекта — 1 млрд рублей.

Тепловой прием

Инвесторы модернизируют коммунальную инфраструктуру в регионах

В свою очередь «Сибирская генерирующая компания» взяла на себя обязательства по обновлению системы теплоснабжения городов Алтайского края — Барнаула, Бийска и Рубцовска. Предусматривается также возможность работы СГК в сфере теплоснабжения города Яровое. Данное соглашение — это реализация ранее достигнутых договоренностей, в частности по развитию теплоснабжения Барнаула. Предполагается, что объем инвестиций, которые компания направит на обновление системы теплоснабжения краевой столицы, составит 7,8 млрд рублей, выполнение инвестиционного плана рассчитано на период до 2023 года.

Комментируя подписание соглашений по реализации инвестиционных проектов в сфере модернизации систем коммунальной инфраструктуры, министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев подчеркнул: «Минстрой России всегда поддерживает положительные примеры государственно-частного партнерства, и соглашения, которые были сегодня подписаны, — это те случаи, когда бизнес и власть нашли точки взаимодействия, чтобы в конечном итоге решать вопросы граждан. Основными результатами этих проектов станут повышение технологической эффективности объектов инфраструктуры, экономические и экологические эффекты».



Вице-премьер РФ Виталий Мутко и заместитель председателя Совета Федерации РФ Галина Карелова перед началом пленарного заседания Петербургского международного экономического форума

Условия для роста

с.1

Модератор сессии, предприниматель Александр Мамут считает достижения столицы в этой сфере очевидными. По его мнению, то, что происходит в Москве, свидетельствует о глубоком понимании городскими властями связи между созданием среды и будущим города постиндустриальной эпохи.

В свою очередь, мэр столицы Сергей Собянин признал, что некоторые меры вызвали недовольство у части жителей, в результате Москва получила достаточно комфортное пространство. «Путь, который страны проходили десятилетиями, мы прошли за несколько лет», — заявил Сергей Собянин. По словам мэра, есть уже и экономический эффект: число ресторанов и кафе выросло в полтора раза. «Наши затраты окупались и сегодня генерируют доходы», — сказал градоначальник. Важно то, что развивается не только центр города, но и другие районы. Улучшению качества среды на периферии должна способствовать программа «Мой район», ставшая логическим продолжением программы благоустройства «Моя улица». «Москвичи любят свой район и не хотят уезжать из него, здесь проходит большая часть их жизни, живут дети, родители, — отметил мэр. — Нужно создать новые

Справочно

■ Сегодня 75% российского населения живет в городах и производит больше половины ВВП страны.

центры для занятий спортом, культурой, нужно, чтобы город был построен таким образом, чтобы вокруг каждого дома была создана комфортная среда. Сделать так, чтобы районная среда конкурировала с исторической средой центра».

Выступивший на сессии генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник считает, что городская среда очень важна для молодого поколения, которое ведет другой образ жизни, и это, в свою очередь, влияет на форматы и планировки жилья. Сегодня городское жилье все чаще теряет функции, присущие квартире, появляются новые форматы, например, коливинги. «Это жилье в больших домах, где функции гостиниц вынесены в общественное пространство. Такое жилье востребовано у молодых людей, которые, отводят для жилья меньшую площадь и больше проводят времени вне дома», — сказал Александр Плутник. Новые потребности диктуют и новые подходы к застройке. По этому пути идет Москва, которая, например, запретила строительство панельных домов устаревших серий, в которых не было предусмотрено размещение инфраструктуры на первых этажах, невозможно было зайти с коляской. «Спальных районов вообще не должно быть, — отметил Александр Плутник. — Люди не должны приезжать туда только ночевать, должны быть районы комплексной застройки, как во всем мире».

1117 городов насчитывается сегодня в России

Под крышей дома своего

Готовится специальная программа по развитию ИЖС

Оксана САМБОРСКАЯ

Программа поддержки индивидуального жилищного строительства может быть принята уже в 2020 году. Об этом заявил на ПМЭФ вице-премьер России Виталий Мутко. Проблема поддержки ИЖС обсуждалась, в частности, на сессии «Реформа строительной отрасли. Переход на новый механизм жилищного строительства». Достичь показателя в 120 млн кв. м в год без индивидуального жилья невозможно, считают в правительстве. «Индивидуальное жилье должно строиться в пригородах больших и небольших городов, в сельской местности», — сказал на сессии глава Минстроя Владимир Якушев.

Надо отметить, что до последнего времени индивидуальное домостроение оставалось в тени так называемого индустриального жилищного строительства. В результате в этой сфере накопились проблемы, требующие решения. В частности, для ИЖС нет стан-

дарты по ипотечному кредитованию. Поэтому пока желающим построить свой дом приходится обращаться в банк за дорогим и более коротким по сроку потребительским кредитом. Остаются также неурегулированными вопросы, связанные с имуществом общего пользования в застраиваемых поселках. Это делает объекты недвижимости неликвидными для банков, поскольку дороги и инфраструктура не подлежат залого.

В Минстрое об этих проблемах знают и готовят специальную программу по развитию ИЖС. Как отметил Владимир Якушев, должен появиться продукт, равнозначный ипотеке, когда человек для строительства индивидуального дома может позаимствовать средства на таких же условиях, как в новостройках. Также, по словам министра, предстоит решить вопросы инфраструктурного обеспечения площадок и выделения земельных ресурсов (здесь, по словам главы Минстроя, может помочь ДОМ.РФ).

Приняли в «пилоты»

Минстрой подписал два соглашения по «умным городам»

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Минстрой России поддержит создание «умных» сервисов в пяти городах Ленинградской и Московской областей. Соответствующие соглашения были подписаны в рамках прошедшего ПМЭФ-2019.

В Ленобласти первыми в ведомственный проект «Умный город» включаются Гатчина и Сосновый. «Уверен, что совместная работа Минстроя России с администрациями Гатчины и Соснового Бора даст положительный импульс к развитию поселений на территории всей Ленинградской области», — заявил губернатор региона Александр Дрозденко. Так, например, в Сосновом Бору уже началась работа над модернизацией системы «Безопасный город», идет разработка мобильного приложения «Активный гражданин». В Гатчине разработана дорожная карта, в рамках которой выделено несколько направлений (транспорт, туризм, ЖКХ, образование, городское управление и безопасность). Проект рассчитан на шесть лет, но некоторые сервисы заработали уже в этом году. Например, появилась система «Smart-транспорт»: на двенадцати остановках установили электронные табло со временем движения общественного транспорта.

В Московской области в перечень пилотов проекта «Умный город» включены Реутов, Дубна и Ивanteeвка. В соответствии с подписанным на ПМЭФ соглашением в этих муниципалитетах будут опробованы передовые цифровые и инженерные решения, организационно-методические подходы и правовые модели для цифрового преобразования городской и коммунальной инфраструктуры.

Отметим, что Московская область является одним из лидеров в области цифровизации городского хозяйства. Область нацелена на построение не просто «умных городов», а целого «умного региона». Глава Минстроя Владимир Якушев напомнил, что в регионе успешно реализован сервис по вовлечению жителей в городские процессы



Глава Минстроя Владимир Якушев (справа) и губернатор Московской области Андрей Воробьев

Справочно

■ Проект «Умный город» реализуется Министерством строительства и ЖКХ в рамках национальных проектов «Жилье и городская среда» и «Цифровая экономика». На сегодня Минстроем России подписаны соглашения с 52 городами-пилотами проекта «Умный город» из 32 регионов страны. Минстрой России оказывает городам-пилотам методологическую и организационную поддержку.

«Добродел», а также проект по предоставлению в электронной форме услуг по подключению объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения. «В ходе апробации и тиражирования решений мы видим, что одинаковые с технической точки зрения решения могут абсолютно по-разному работать при разных базовых условиях», — заметил министр.

Напомним, что основными задачами ведомственного проекта «Умный город» являются цифровая трансформация и автоматизация процессов управления городским хозяйством. Как отметил Владимир Якушев, проект предполагает обмен лучшими практиками и внедрение лучших сервисов на территории муниципальных образований. «Направлений здесь достаточно много, наработанных практик тоже, — отметил глава ведомства. — Среди явных лидеров — Москва и ряд других городов, но самое главное, что сегодня у большинства городов России есть четкое понимание в каком направлении надо двигаться». Владимир Якушев также заметил, что с помощью сервисов «Умного города» граждане смогут эффективно получать государственные и муниципальные услуги, а обмен опытом позволит уменьшить затраты на внедрение. Реализация пилотных проектов помогает найти оптимальные решения для конкретного региона, а также посмотреть, как работают те или иные технологии в городах со схожими характеристиками.

ЖКХ

Помочь деньгами и советом



Технологические трубопроводы и оборудование бойлерной в поселке Чегдомын (Хабаровский край). В 2017-2018 годах здесь при поддержке Фонда ЖКХ была обновлена система теплоснабжения

Модернизация коммунальной инфраструктуры требует организационной и финансовой поддержки со стороны государства



Алексей ЩЕГЛОВ

Проблема аварийности и износа коммунальной инфраструктуры постоянно находится в поле зрения органов законодательной и исполнительной власти Российской Федерации. И это понятно, ведь от состояния сетей и качества предоставляемых коммунальных услуг, в конечном счете, зависит жизнь миллионов людей. Поэтому не может не вызывать тревоги тот факт, что степень износа коммунальных объектов в большинстве регионов России далеко превысила нормативные пределы, значительная их часть не подлежит ремонту и должна быть заменена. И тут на первый план выходит проблема финансирования. Именно нехватка средств является сегодня основным ограничителем для модернизации объектов коммунальной инфраструктуры. Например, строительство далеко не самой мощной канализационной очистной станции требует около 1 млрд рублей, а замена 1 км ветхих сетей системы теплоснабжения обходится примерно в 17 млн рублей.

Финансировать модернизацию исключительно за счет платежей населения невозможно. Если заложить в тарифы «инвестиционную» составляющую, необходимую для обновления коммунальных сетей и объектов, они станут неподъемными для населения.

Нельзя взвалить эти расходы и на муниципалитеты. В России есть отдельные крупные города, которые могут осуществлять за свой счет модернизацию основных фондов коммунального хозяйства. Но значительная часть населения страны живет в малых городах с небольшим числом жителей и ограниченными финансовыми возможностями. Немногим лучше ситуация и с региональными бюджетами.

Конечно, есть возможность привлечь к модернизации коммунальной инфраструктуры частных инвесторов. Однако бизнес проявляет активный интерес только к той части проектов, где можно добиться окупаемости вложенных средств с приемлемым уровнем прибыли. В ЖКХ же таких проектов катастрофически мало, ведь данная отрасль является социально ориентированной, и тарифы здесь регулируются с оглядкой на уровень платежеспособности населения.

Основными факторами, препятствующими привлечению частного бизнеса, являются длительные сроки окупаемости, низкий уровень рентабельности и высокие риски невозврата вложенных средств. Между тем, проекты модернизации неизбежно требуют крупных вложений на начальном этапе, которые окупятся лишь спустя несколько лет. Субсидирование только процентной ставки по привлеченным кредитам, как показала практика, не способно существенно снизить негативное влияние этих факторов и создать благоприятные условия для инвестиций. Поэтому имеющиеся концессии и ГЧП-проекты последних лет сконцентрированы в основном в крупных городах, где за счет большего объема выручки инвестор может хоть как-то покрыть свои затраты. Жители малых и

средних городов рискуют оказаться за бортом процессов модернизации ЖКХ.

Фонд ЖКХ приходит на помощь

Таким образом, становится очевидно, что для кардинального изменения сложившейся в отрасли ситуации необходимы значительные средства. Но для обеспечения достижения целевых показателей проектов и максимально эффективного использования средств регионам не достаточно только финансовой поддержки. Помимо этого необходима большая организационная работа, которая не всегда под силу муниципалитетам, ведь им не хватает людей и опыта. По мнению заместителя генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ Ольги Сердюк, финансовая поддержка — это только одна из составляющих, необходимых для реализации проекта модернизации, важным фактором успешной модернизации являются организационно-методическая поддержка проектов и постоянный контроль хода их реализации. В сфере ЖКХ такой комплексный подход к реализации проектов осуществляет государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. В 2016-2017 годах госкорпорация оказывала как финансовую, так и организационную поддержку субъектам Российской Федерации в реализации проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры в малых городах. «Надо отметить, что при принятии решений о выделении финансовой поддержки Фонд ЖКХ также учитывает социальную значимость проекта, сколько людей получат коммунальную услугу более высокого качества», — подчеркивает директор Департамента модернизации коммунальной инфраструктуры и сопровождения федеральных проектов Фонда ЖКХ Олег Радченко. При этом еще одним обязательным условием является недопущение значительного роста тарифа для граждан.

Всего с помощью Фонда ЖКХ было

Справочно

■ В этом году Минстрой России по поручению Правительства Российской Федерации приступил к разработке программы по модернизации коммунальной инфраструктуры с износом более 60%. Об этом глава Минстроя России Владимир Якушев заявил в апреле на Всероссийском совещании «Об итогах прохождения субъектами электроэнергетики и объектами ЖКХ отопительного сезона 2018-2019 годов».

подготовлено и реализовано 43 проекта на территории 22 субъектов Федерации. Их общая стоимость на сегодняшний день составляет более 10 млрд рублей. Эти проекты позволили улучшить качество коммунальных услуг на территории около пятиста населенных пунктах, в которых проживает более 3 млн граждан, и привлечь в проекты частные инвестиции на сумму более 4 млрд рублей. Существенно то, что были реализованы проекты в таких населенных пунктах, где без поддержки Фонда ЖКХ это было бы невозможно. Одним из проектов, реализованных с помощью Фонда ЖКХ, стала модернизация в 2017-2018 годах системы теплоснабжения в поселке Чегдомын Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, где были реконструированы две котельные, построено 7,5 км новых сетей и реконструировано 13 км сетей. До этого момента коммунальные системы поселка эксплуатировались более 25 лет, часто случались перебои с подачей тепловой энергии, имели место сверхнормативные потери ресурсов. Но самым страшным для жителей поселка были выбросы котельными вредных веществ в окружающую среду. Они превышали допустимые санитарно-гигиенические нормы более чем в 8 раз! Шлаковая пыль оседала в жилых помещениях, в детских садах, школах и больнице и наносила серьезный урон здоровью людей. Проведение модернизации позволило улучшить качество предоставляемых услуг для более чем



Кроме того

■ Отдельные вопросы модернизации коммунальных систем будут решаться в рамках федеральных проектов, реализуемых в настоящее время в России. В частности, речь идет о проектах «Чистая вода» и «Оздоровление Волги», в рамках которых предусмотрены значительные средства на строительство и модернизацию систем водоподготовки и очистных сооружений.

12 тыс. человек и коренным образом изменить экологическую ситуацию в поселке.

Этот успешный опыт получил продолжение. С начала 2019 года Фонд ЖКХ по решению Правительства Российской Федерации возобновил поддержку таких проектов в регионах. Всего на обновление коммунальной инфраструктуры из средств Фонда ЖКХ планируется выделить более 13 млрд рублей. «Данные средства высоко востребованы регионами, которые уже направляют заявки на предоставление финансирования в Фонд, и если поставить такую поддержку на постоянную основу, то при ежегодном выделении соответствующих средств из федерального бюджета для жителей многих населенных пунктов страны реальностью стали бы надежная и безаварийная работа коммунальных систем, а также улучшение экологической обстановки» — резюмирует Олег Радченко.



▲
Генеральный директор Фонда Константин Цицин и губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко подписали соглашение о предоставлении региону финансовой помощи для модернизации коммунальной инфраструктуры

Инвестиции в обновление

Дан старт реализации крупных инвестиционных проектов в сфере ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Вопросы модернизации коммунальной инфраструктуры и развития энергетических систем регионов обсуждались в ходе состоявшегося 6-8 июня Петербургского международного экономического форума. Одним из важных событий в программе ПМЭФ стало подписание соглашений между Фондом ЖКХ и Курской и Ленинградской областями. До-

говоры предусматривают предоставление регионам значительной финансовой помощи за счет средств Фонда ЖКХ для реализации проектов модернизации коммунальной инфраструктуры.

В Курской области благодаря поддержке со стороны Фонда будут реконструированы почти 16 км тепловых сетей в поселке имени Карла Либкнехта в Курчатовском районе. Это небольшой населенный пункт, расположенный на берегу реки Сейм, там проживают около 7,6 тыс.

Кроме того

■ Первым субъектом, который направил в 2019 году в Фонд ЖКХ заявку на предоставление финансовой поддержки на цели модернизации коммунальной инфраструктуры, стала Воронежская область. Регион уже получил первый платеж в размере 15,85 млн рублей, что составляет 30% от общей суммы финансовой поддержки Фонда ЖКХ. Благодаря выделенным средствам будет обновлена коммунальная инфраструктура в городе Лиски. Проект предусматривает реконструкцию в 2019-2020 годах канализационного коллектора протяженностью более 5 км.

человек. Реконструкция сетей позволит снизить удельный расход топлива и потери тепла при транспортировке. В конечном счете это приведет к тому, что расходы граждан, предприятий и бюджетных организаций на отопление уменьшатся. Общая стоимость работ оценивается в 103,7 млн рублей, из них на долю Фонда ЖКХ придется 62,2 млн рублей. Договор о софинансировании проекта подписали генеральный директор Фонда ЖКХ Константин Цицин и временно исполняющий обязанности губернатора Курской области Роман Старовойт. После подписания договора главе Курской области была торжественно вручена копия платежного поручения о перечислении региону аванса на сумму 16,2 млн рублей.

В этот же день на стенде Ленинградской области Константин Цицин подписал с губернатором Александром Дрозденко договор о предоставлении финансовой поддержки на реализацию проекта «Реконструкция канализационных очистных сооружений города Подпорожье». Его стоимость составляет 357,6 млн рублей, из которых Фонд ЖКХ профинансирует 214,5 млн рублей, а еще 143,1 млн рублей выделит участник проекта — ГУП «Леноблводоканал». За счет этих средств в городе Подпорожье, где проживают более 17 тыс. человек, будут реконструированы канализационные очистные сооружения мощностью 5 тысяч кубометров в сутки. В результате в 2021 году будет сокращен сброс неочищенных стоков в реку Свирь, а параметры работы очистных сооружений будут соответствовать нормативным требованиям. Морально устаревшие технологии очистки сточных вод уступят место более современным и эффективным, будет установлено современное оборудование, снизятся затраты электроэнергии на очистку воды. Отметим, что это не первый подобный проект в регионе. Ранее в Федоровском городском поселении Тосненского муниципального района были построены современные очистные сооружения мощностью 10 тыс. кубометров в сутки. Фонд ЖКХ выделил на этот проект 300 млн рублей.

Тамбовская область

Область активно модернизирует системы коммунальной инфраструктуры. При финансовой поддержке госкорпорации — Фонда содействия развитию ЖКХ было успешно реализовано семь проектов в тепло- и водоснабжении на общую сумму почти в 1 млрд рублей (Котовск, Мичуринск, Моршанск, Бондарский сельсовет, Мучкапский поссовет). Так, например, в Котовске, моногороде с населением 31 тыс. человек, благодаря участию Фонда было построено 6 блочно-модульных котельных общей мощностью 89,8 МВт с подводящими инженерными сетями протяженностью 1,64 тыс. м. Теперь в квартирах горожан тепло, повысилась надежность и качество предоставляемых услуг. В результате модернизации удалось снизить потери при передаче тепловой энергии на 5,34%. Применение современного



Блочно-модульная котельная в Котовске

оборудования позволило уменьшить фактический удельный расход топлива на производство единицы тепловой энергии, отпускаемой с коллекторов источников тепловой энергии. Доля средств Фонда при финансировании проектов в Тамбовской области составила около 60%, доля инвесторов — около 40%. Важно отметить, что без господдержки было невозможно осуществить проекты, не допустив существенного увеличения тарифов для граждан.

Ростовская область

В регионе при активном участии Фонда ЖКХ был реализован проект по модернизации системы водоотведения города Новошахтинска. Общие затраты составили 58 млн рублей, из которых средства финансовой поддержки госкорпорации — 35 млн рублей. К началу работ городская система водоотведения находилась в критическом состоянии, износ очистных сооружений достигал 80%. Реконструкция канализационной сети,



Насосная станция в Новошахтинске

включая строительство канализационной насосной станции (мощность 400 куб. м / час), и очистных сооружений обеспечивает нормативное качество сточных вод, которые попадают в местную реку Малый Невсетаи. По словам министра ЖКХ Ростовской области Андрея Майера, возможности одновременно выделить из бюджета средства на такие проекты у регионов нет, поэтому необходима их государственная поддержка, особенно в сельских поселениях. «Привлечение средств Фонда позволило снизить объем средств инвестора и сдержать рост тарифа для потребителей на приемлемом уровне, и одновременно сделать проект привлекательным для частного инвестора, сократив сроки его окупаемости», — сказал региональный министр.



Водоочистные сооружения в Тобольске

Тюменская область

В апреле этого года в городе Тобольске была завершена реконструкция Соколовского водозабора и водоочистных сооружений. Общая стоимость проекта составила 624 млн рублей, из них 300 млн рублей предоставил Фонд ЖКХ. Долгое время (с 2010 года) Соколовский водозабор находился на

реконструкции, и водоснабжение города осуществлялось из единственного источника — Жуковского водозабора, износ которого составлял 78%. При этом вода не только не соответствовала требованиям СанПиН, но и подавалась потребителям с ограничениями, особенно в весенне-осенний период. В ходе реализации проекта были реконструированы станция очистки воды второго подъема, сооружения обеззараживания воды, резервуары чистой воды, насосная станция, приемный резервуар сырой воды, сооружения очистки промывной воды, два фильтра-поглопителя и другие объекты, обустроены скважины. Реконструированный комплекс водозаборных и водоочистных сооружений производительностью 25 тыс. куб. м/сутки гарантирует повышение качества питьевой воды и надежности системы водоснабжения города Тобольска.

Республика Саха (Якутия)



Очистные сооружения в селе Чурапча

Одним из проектов, реализованных в республике при финансовой поддержке Фонда ЖКХ, стало строительство в селе Чурапча канализационных очистных сооружений производительностью 500 кубометров в сутки. Данный объект был построен взамен старого, исчерпавшего резерв мощности полигона для жидких бытовых отходов, где очистка сточных вод полностью отсутствовала. В рамках проекта были построены блок-модульная станция биологической очистки «РАТМИР-500М», канализационно-насосная станция (КНС) и другие объекты. Теперь сточные воды проходят следующие этапы очистки — песколовки, денитрификатор (окисление активным илом), азротенк-нитрификатор (разложение микроорганизмов до более простых) и вторичный отстойник. В результате реализации проекта хозяйственно-бытовые стоки села Чурапча очищаются теперь до нормативного состояния, что благоприятно сказывается на экологической ситуации. Стоимость проекта составила 69 млн рублей, по 22 млн рублей выделили Фонд ЖКХ и бюджет республики, а 11 млн — муниципальный бюджет, 14 млн рублей — концессионер.

Строительный край



27-этажный многоквартирный дом в ЖК «Сан-Сити» (Сочи) — одно из самых высоких зданий, возводимых в Краснодарском крае (на фото справа)

Кубань остается в числе регионов — лидеров по объемам жилищного строительства

Дмитрий СИМОНОВ

Согласно данным Института развития строительной отрасли (ИРСО), на начало апреля 2019 года текущий объем жилищного строительства в Краснодарском крае составлял около 9,16 млн кв. м (+3% к объему за аналогичный период 2018 года). По этому показателю регион

занимал 4-е место в России, на него приходилось 7% всего строившегося в тот период жилья (по площади). Правда, своего пика этот показатель достигал в крае в ноябре 2018 года, когда в работе было 9,6 млн кв. м.

На начало апреля в регионе возводилось 1205 домов, в которых было запроектировано 199788 жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов). При этом 97,6% всех строившихся квартир (194986) проходило на многоквартирные дома, 1,8% — на дома с апартаментами и 0,6% — на блокированные дома (таунхаусы).

Возводимые в Краснодарском крае дома «группировались» в 290 жилых комплексов. Самым крупным из них являлся жилой комплекс «Губернский» (Краснодар). В этом ЖК застройщик «ГК ЮгСтройИнвест» строил 31 дом на 10515 квартир (общая площадь — 503,8 тыс. кв. м).

Средняя площадь квартиры (жилой единицы), строящейся в Краснодарском крае, составляла 45,8 кв. м. Это было немного ниже, чем в среднем по России (49,4 кв. м).

Самая маленькая средняя площадь строившихся жилых единиц была у застройщика «310 Group» — 20,5 кв. м, самая большая у застройщика «Fellini» — 166,5 кв. м.

Где строят

Строительство жилых объектов велось в 30 территориальных образованиях. Больше всего домов строилось в столице края — Краснодаре. На начало апреля там возводилось 706 объектов (58,6% от их общего количества в крае), а совокупная площадь запроектированных там квартир составляла 65,3% площади всех строившихся в крае квартир. Если прибавить к Краснодару населенные пункты, входящие в состав городского округа Краснодар (Знаменский, Березовый, Краснодарский и Пригородный), то преимущество столицы станет еще более очевидным — 754 дома (60% всех строившихся домов).

На втором месте располагалась курортная Анапа, где на начало апреля этого года строилось 98 домов (на них приходилось 11% всей площади строившихся в крае квартир). На третьем месте шла «летняя столица» России — город Сочи. Там строилось 90 домов (5,1% от всей площади квартир).

Кто строит

По состоянию на начало апреля строительство жилья в Краснодарском крае вел 181 застройщик (бренд), которые были представлены 243 компаниями (юридическими лицами). Первое место по совокупной площади возводимых квартир занимала СК «ЮСИ» — 1,09 млн кв. м (11,9%). Компания возводила 76 жилых домов.

На втором и третьем местах стояли ГК «ВКБ-Новостройки» (36 домов) и ГК «ЮгСтройИнвест» (31 дом), 5,7% и 5,5% площади всех квартир соответственно.

Из чего строят

Самым распространенным материалом стен строящихся в Краснодарском крае домов на отчетную дату был монолит-кирпич. На долю квартир в таких домах приходилось 58,2% совокупной площади жилых единиц. В целом по России доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь квартир в строящихся домах — 37,2%. На втором месте шли блочные дома (15,6% от совокупной площади), а вот на долю панельного домостроительства в регионе приходилось 5,9%.

Какого роста

На начало апреля этажность строившегося в Краснодарском крае жилья составляла 10,8 этажа — из расчета на строящийся дом и 17 этажей — по площади квартир. Это несколько меньше, чем в других регионах.

Большого всего площади приходилось на дома высотой 18-24 этажа — 38,8%, меньше всего на дома высотой 1-3 этажа — 3,7%.

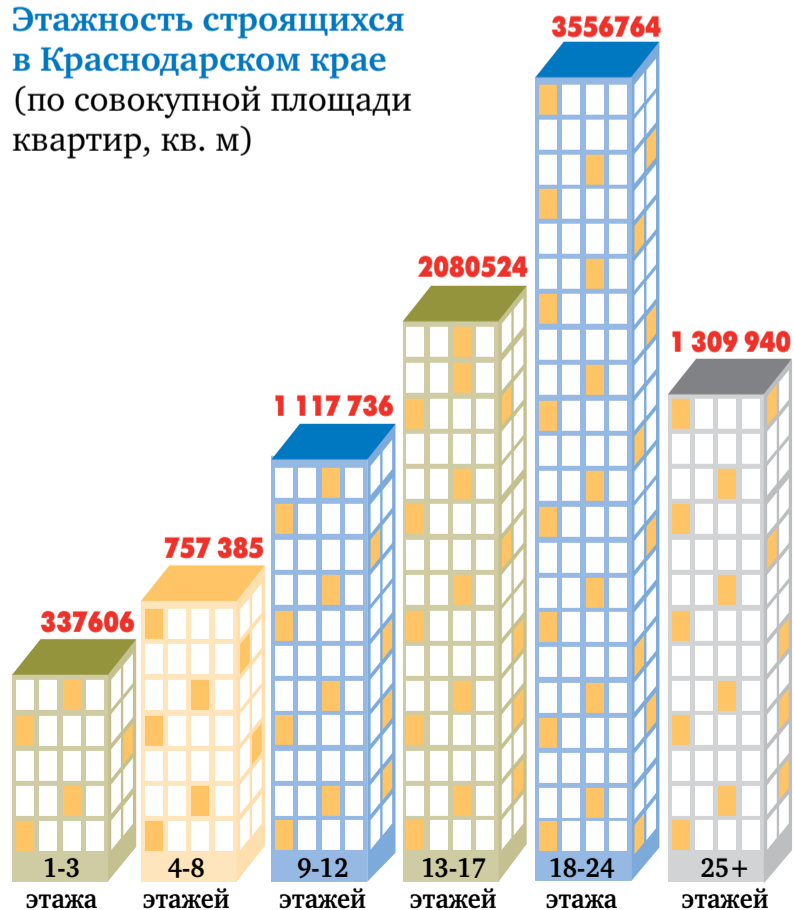
Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Краснодарском крае составляла 14,3% (от общей площади строившихся квартир). В среднем по России этот показатель составлял 21,7%.

Самыми высокими среди строившихся в Краснодарском крае домов были 27-этажные дома в ЖК «Время» (застройщик — «ГК ССК») и в ЖК «Сан-Сити» (застройщик — «ФЛЭТ и Ко»). Самым большим (по площади) являлся многоквартирный дом в ЖК «Кубанский», который возводила компания «СИК ОБД-Инвест».

Сроки горят

По состоянию на начало апреля в Краснодарском крае больше всего домов возводилось по разрешениям, вы-

Этажность строящихся в Краснодарском крае (по совокупной площади квартир, кв. м)



Источник: ИРСО, по состоянию на январь 2019 года

302,3 ТЫС. КВ. М
 жилья введено
 в Краснодарском крае
 в марте 2019 года

48155 рублей за кв. м —
 средневзвешенная цена предложения
 на рынке строящегося жилья в Краснодарском
 крае на апрель 2019 года

Справочно

■ За январь-март 2019 года по вводу жилья Краснодарский край занимал 3-е место среди 85 регионов Российской Федерации. По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками регион находился на 4-м месте. Об этом говорится в отчете, опубликованном Институтом развития строительной отрасли (ИРСО). В марте 2019 года в Краснодарском крае введено 302,3 тыс. кв. м жилья. Это на 1,4%, или на 4,1 тыс. кв. м, больше, чем за аналогичный период 2018 года. Застройщиками введено 135,0 тыс. кв. м многоквартирных домов, что на 23,2%, или на 40,8 тыс. кв. м, меньше аналогичного значения за тот же период 2018 года. Доля ввода жилья застройщиками за первые три месяца 2019 года составила 48,7% против 53,9% за этот же период 2018 года. По этому показателю Краснодарский край занимает 27-е место в Российской Федерации.

данным в 2016 и 2017 годах (313 и 395 объектов соответственно).

Согласно строительным декларациям, в 2019 году планируется сдать в эксплуатацию 420 домов из числа тех, что находились в стадии строительства на начало апреля. Это составляло 26,1% квартир. Меньше всего планируется сдать домов в 2024 году и позже.

Задержки и переносы сроков ввода жилых домов в строй — явление в Краснодарском крае довольно распространенное. Так, например, с 2018 на 2019 год были перенесены сроки ввода квартир совокупной площадью 662, 55 тыс. кв. м, что составило 21,9% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Краснодарском крае в 2019 году. Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в регионе по состоянию на апрель 2019 года составлял 7,4 месяца. При этом у СК «ЮСИ» средний срок задержки сдачи составлял всего 1,4 месяца. А «антилидером» по этому показателю являлся ГКУ «СМУ-Краснодар» — 66 месяцев (пять с половиной лет).

Сколько стоит

По состоянию на апрель 2019 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Краснодарского края составила 48155 рублей за квадратный метр. При этом надо отметить, что стоимость квадратного метра резко подскочила всего за месяц. В марте текущего года за квадратный метр просили 42012 руб. Прослеживается четкая зависимость средневзвешенной цены квадратного метра от сроков ввода объекта. Например, стоимость квадратного метра в объекте, планируемого к сдаче во II квартале 2024 года составляет примерно 50 тыс. рублей, но при этом цена одного «квадрата» на объектах, которые будут вводиться через год, то есть во II квартале 2025 года, составляет менее 30 тыс. рублей.

Как и в других российских регионах, важным фактором, поддерживающим спрос на жилье, остается ипотека. За два месяца 2019 года количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Краснодарского края под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 756, что на 8,2% меньше, чем в 2018 году (1 913 ИЖК). Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Краснодарском крае в феврале 2019 года уменьшилось на 13,9% по сравнению с февралем 2018 года (990 против 1 150 годом ранее).

По данным Банка России, объем ИЖК, выданных жителям края в январе-феврале, составил 10398 млн рублей, что на 22,6% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (8484 млн рублей).

В общем объеме кредитов, выданных жителям Краснодарского края (64181 млн рублей), доля ИЖК составила 16,2%, что на 1,7 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (17,9%).

Краснодарский край занимал 78-е место среди 85 регионов Российской Федерации по размеру ставки ИЖК (где первое место — у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Краснодарский край занимал также 78-е место, и 76-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.



ЖК «Время» в Краснодаре



ЖК «Кубанский»

ТОП-50 крупнейших застройщиков Краснодарского края (по площади возводимых жилых помещений)

№	Застройщик	Количество строящихся домов		Количество квартир		Совокупная площадь квартир, кв. м	
		ед.	%	ед.	%	кв. м	%
1	СК ЮСИ	76	6,3	22 655	11,3	1 093 360	11,9
2	ГК ВКБ-Новостройки	36	3,0	11 332	5,7	526 446	5,7
3	ГК ЮгСтройИнвест	31	2,6	10 515	5,3	503 807	5,5
4	ГК ССК	23	1,9	6 963	3,5	330 896	3,6
5	Метрикс Development	25	2,1	7 311	3,7	299 793	3,3
6	ГК АСК	27	2,2	6 490	3,2	287 060	3,1
7	СК Семья	23	1,9	6 194	3,1	242 702	2,6
8	НСИ	13	1,1	3 138	1,6	182 094	2,0
9	ГК Девелопмент-Юг	14	1,2	3 408	1,7	161 720	1,8
10	ГК ГИК	15	1,2	3 328	1,7	157 721	1,7
11	ГК ИНСИТИ	136	11,3	2 930	1,5	152 111	1,7
12	ГК КСК-Инвест	7	0,6	3 730	1,9	149 051	1,6
13	УК ЮГ	24	2,0	3 456	1,7	145 764	1,6
14	Центр-Актив	18	1,5	2 400	1,2	125 879	1,4
15	DOGMA	7	0,6	3 577	1,8	125 832	1,4
16	СК МПМК Краснодарская-1	6	0,5	2 218	1,1	117 387	1,3
17	ИК Развитие	7	0,6	2 397	1,2	115 356	1,3
18	СК Гарантия	9	0,7	2 209	1,1	111 374	1,2
19	ГСК	10	0,8	2 007	1,0	106 009	1,2
20	Неометрия	8	0,7	2 880	1,4	103 209	1,1
21	МЕТРОПОЛИС-Групп	15	1,2	2 863	1,4	100 364	1,1
22	СК Гамма	10	0,8	2 573	1,3	98 800	1,1
23	Компания Дарстрой	9	0,7	2 182	1,1	94 859	1,0
24	Европа Девелопмент	21	1,7	1 596	0,8	94 570	1,0
25	ГК Капитал-строй	5	0,4	2 046	1,0	93 355	1,0
26	СК Квартал	5	0,4	2 305	1,2	84 359	0,9
27	ГК АльфаСтройИнвест	12	1,0	1 766	0,9	82 324	0,9
28	Славянский Дом	6	0,5	1 443	0,7	81 169	0,9
29	СИК ОБД-Инвест	2	0,2	891	0,4	80 830	0,9
30	Кубаньжилстрой	13	1,1	1 385	0,7	75 195	0,8
31	МБЛ	8	0,7	2 011	1,0	73 982	0,8
32	Группа ПИК	6	0,5	1 395	0,7	73 191	0,8
33	МСК	4	0,3	1 432	0,7	72 546	0,8
34	Стройгарант-Н	9	0,7	2 608	1,3	71 103	0,8
35	СК Мегполис	3	0,2	1 675	0,8	67 452	0,7
36	ГК Капстрой	4	0,3	1 398	0,7	67 205	0,7
37	Родина	6	0,5	1 607	0,8	64 562	0,7
38	СК Цифей	3	0,2	853	0,4	63 249	0,7
39	СК Деловой Мир	5	0,4	1 408	0,7	62 758	0,7
40	Немецкая деревня	54	4,5	1 060	0,5	62 435	0,7
41	Новосфера	12	1,0	1 656	0,8	61 248	0,7
42	ГК Фройда	8	0,7	1 499	0,8	59 767	0,7
43	ЕкатеринодарИнвест-Строй	7	0,6	1 446	0,7	57 429	0,6
44	Бэст Торг	8	0,7	1 248	0,6	54 611	0,6
45	СГ Любимый Дом	5	0,4	1 081	0,5	50 213	0,5
46	ГК Юг-Ра	5	0,4	917	0,5	49 476	0,5
47	ГК MODO GROUP	3	0,2	1 033	0,5	46 573	0,5
48	СК КАСКАД	3	0,2	1 008	0,5	46 506	0,5
49	ГК Выше	3	0,2	1 152	0,6	46 362	0,5
50	ГК Ромекс-Кубань	5	0,4	1 070	0,5	45 154	0,5



ЖК «Краснодар Сити»

БИЗНЕС

Андрей АЛЕКСЕЕВ

Ситуация в жилищном строительстве остается непростой, и это находит свое отражение в росте числа банкротств среди строительных компаний. Как подсчитали аналитики Единого реестра застройщиков (ЕРЗ.РФ), за два последних года, с мая 2017-го по май 2019-го, количество застройщиков, находящихся в процессе банкротства, увеличилось в 3,7 раза, а объем незавершенного ими строительства вырос в 2,8 раза.

По состоянию на май 2019 года в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ) имелись записи о 448 российских застройщиках, находящихся сейчас в активных процедурах банкротства — «наблюдение», «внешнее управление», «конкурсное производство» или «финансовое оздоровление». В общей сложности на их счету около 1,8 тыс. недостроенных объектов (200 тыс. квартир) совокупной площадью почти 10,9 млн кв. м, что составляет примерно 15% от общего объема ввода жилья в РФ за прошлый год. Из них — 3 млн кв. м жилых площадей добавились в копилку российских «недостроенных» за последние 12 месяцев. При этом, если на трети «брошенных» объектов работы еще ведутся, то возведение большей части домов, принадлежащих застройщикам-банкротам, на сегодняшний день полностью остановлено. Значительная доля незавершенных объемов приходится на Московскую область (28,8%), Краснодарский край (7,2%) и Москву (7%).

Если подробнее проанализировать состояние компаний, находящихся в различных процедурах банкротства, то выяснится, что под «наблюдением» находилось 59 застройщиков, имеющих в своем «активе» 1,5 млн незавершенных «квадратов». Еще год назад их было 113 (3,9 млн кв. м). Такую динамику в ЕРЗ.РФ объясняют вступлением в силу в 2018 году изменений в закон № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которым при рассмотрении дела о банкротстве застройщика больше не применяются процедуры «наблюдения»



Грустные наблюдения

Число банкротств среди застройщиков растет

и «финансового оздоровления», а сразу вводится «конкурсное производство». А если в ходе такой процедуры появляются достаточные основания полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена, тогда возможен переход к «внешнему управлению». Именно поэтому выросло число компаний, находящихся в стадии «конкурсное производство». Если в мае 2018 года за-

стройщиков, относящихся к этой категории, было 146 (3,2 млн кв. м незавершенных площадей), то сейчас уже 344 (8,3 млн кв. м). Похожая ситуация и с «внешним управлением»: 32 застройщика (644 тыс. кв. м) в мае 2018-го против текущих 41 (905 тыс. кв. м). Производство по делу о банкротстве сейчас прекращено в отношении 83 застройщиков (около 1 млн кв. м «недостроя»). Чаще всего это происходило в связи с утверждением мирового соглашения или по причине недостаточности средств должника. Имели место и отказы от заявленных требований всех кредиторов.

Вместе с тем, как считает председатель совета Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ по финансово-промышленной и инвестиционной политике Владимир Гамза, всплеск банкротств еще впереди. По его мнению, около трети российских застройщиков сейчас

Эта земля была нашей!

В конкурсную массу Urban Group возвращен первый актив застройщика-банкрота. Арбитражный суд Московской области признал недействительной сделку по продаже в 2017 году земельного участка площадью 8,9 гектара, расположенного возле недостроенного на 93% «ЖК «Лесобережный». Земля, кадастровая стоимость которой составляет 227 млн рублей, была продана компанией «Хайгейт» (входит в Urban Group) за «символические» 22,5 млн рублей компании «Северное». Последняя на 51% принадлежала основному владельцу Urban Group Александру Долгину и на 49% ее гендиректору Андрею Пучкову. «Продажа ликвидного земельного участка по цене, не соответствующей рыночной, за девять месяцев до введения банкротства нарушает имущественные права кредиторов», — таков был основной аргумент конкурсного управляющего Светланы Аглинишкене на судебном процессе. Арбитраж с этим согласился и признал сделку недействительной и возвратил земельный участок в конкурсную массу активов должника. По словам Светланы Аглинишкене, это первое положительное решение суда по искам, поданным ею в рамках оспаривания сомнительных сделок дочерних компаний печально известного стройхолдинга. Напомним, что на достройку свыше 60 проблемных объектов Urban Group сейчас требуется порядка 67 млрд рублей.

являются потенциальными банкротами или уже находятся в предбанкротном состоянии. «Это средний показатель по России. Третий уйдет с рынка совершенно точно, еще треть будет испытывать проблемы с получением проектного финансирования», — заявил он на конференции «Инвестиции в недвижимость: эра частного капитала & как дотянуться до частного инвестора», прошедшей недавно в Москве. По оценкам Гамзы, к примеру, из 500 застройщиков, работающих в Московской области, обанкротиться могут около половины. В Москве банкротств будет менее 10%, поскольку столичный рынок монополизирован крупными застройщиками. Представитель ТПП связывает рост числа банкротств со слишком быстрой, по его мнению, реформой жилищного строительства. Как он считает, работающий инструмент проектного финансирования надо было спокойно создавать в течение более длительного времени.

Стадии и динамика банкротства российских застройщиков и объемы незавершенного ими строительства

Процедура банкротства / период	Количество застройщиков (объем незавершенного строительства, тыс. кв. м)			
	Наблюдение	Внешнее управление	Конкурсное производство	Производство по делу прекращено
Май 2018	113 (3908)	32 (644)	146 (3268)	44 (746)
Август 2018	106 (3016)	36 (865)	194 (5285)	51 (937)
Ноябрь 2018	93 (2769)	41 (939)	237 (6065)	61 (920)
Февраль 2019	84 (1962)	37 (860)	293 (7207)	72 (840)
Май 2019	59 (1571)	41 (905)	344 (8338)	83 (1057)

Источник: ЕРЗ.РФ

«Квадрат» прибавил в цене

Себестоимость жилищного строительства растет

Сергей МОСЕНКО

С начала года в России отмечен рост себестоимости жилищного строительства: возведение среднестатистического «квадрата» стало обходиться застройщикам на 9% дороже. К такому выводу пришли аналитики одного из крупнейших отечественных застройщиков — компании «Талан», работающей в пятнадцати регионах. По их подсчетам, средняя себестоимость квадратного метра строительства жилых многоквартирных домов с предчистовой отделкой в I полугодии 2019 года составила около 45 тыс. рублей. Рост показателя был отмечен в абсо-

лютном большинстве российских городов, однако величина удорожания была неодинаковой.

Самый заметный прирост зафиксирован в Нижнем Новгороде (+22%), Казани (+20%), Санкт-Петербурге и Самаре (по +15%), заметно меньше он в таких городах, как Пермь (+5%) и Омск (+3%). Примечательно, что в Москве темп прироста тоже был не велик — всего 4%, однако стоимость строительства в российской столице по-прежнему самая высокая в стране — 86,5 тыс. рублей за «квадрат». В тройку наиболее дорогих с точки зрения на строительство регионов также попали Санкт-Петербург (77,8 тыс.

руб./кв. м) и Московская область (65,2 тыс. руб./кв. м). Эксперты объясняют это высокой стоимостью подключения к инженерным коммуникациям, а также значительным числом проектов, предусматривающих подземное строительство. Кроме того, именно в этих регионах возводится много дорогого жилья высокого класса, которое требует применения более качественных и дорогих материалов и оборудования. Понятно, что и стоимость труда в данных локациях значительно выше, чем в других регионах.

Помимо этого, традиционно высокая себестоимость строительства, превышающая среднероссийское значе-

Кстати

■ Средняя себестоимость жилищного строительства по стране зависит, в том числе, и от используемых материалов для наружных стен. Так, наиболее бюджетным вариантом является кирпич (37,4 тыс. рублей за «квадрат» в среднем по России), в то время как удельная стоимость монолитного строительства достигает 55,9 тыс. руб./кв. м.

ние на 20-40%, была зафиксирована в северных и дальневосточных регионах. Здесь более высокие издержки связаны с необходимостью применения специальных строительных технологий (например, при строительстве в зоне вечной мерзлоты), удаленностью от производителей строительных и отделочных материалов и сложной логистикой (Приморский и Хабаровский края, Сахалинская область).

Самая низкая себестоимость сейчас в Иркутской и Брянской областях (33 и 33,1 тыс. руб./кв. м соответственно), Красноярском крае (33,4 тыс. руб.), а также Курганской и Ульяновской областях (34 тыс. руб./кв. м и 34,7 тыс. руб./кв. м соответственно). Низкие показатели обусловлены относительно небольшой стоимостью получения технических условий, а также наличием собственных производств стройматериалов и домостроительных комбинатов.

Теория спирали

Справочно

■ 10,9% прибавил в цене квадратный метр в новостройках в целом по стране за год (с марта 2018-го по март 2019-го). По данным компании Domofond.ru, «квадрат» подорожал с 62,4 тыс. до 69 тыс. рублей. Для сравнения: прирост цены «квадрата» за 2018 год составил 6,1%. Эти данные, скорее, работают на сторонников «теории спирали».



с.1

Наиболее рискованными регулятор считает займы с первым взносом менее 20%, поэтому с 1 января этого года для них были введены повышенные коэффициенты риска (со 150 до 200%), что оказывает существенное давление на банки. В результате, согласно отчетам ЦБ, уже по итогам I квартала 2019 года доля ипотечных ссуд с первоначальным взносом от 10 до 20% снизилась на 2,2 п.п. по сравнению с IV кварталом 2018 года до 40,7%. Доля кредитов с первоначальным взносом менее 10% как была, так и остается незначительной (1,3% всех выдач с начала года).

«Для предотвращения риска возникновения «кредитной спирали» и поддержания качественного роста кредитных портфелей банков регулятор и дальше продолжит активное использование надбавок к коэффициентам риска по наиболее уязвимым сегментам ипотечного кредитования», — декларируется в обзоре ЦБ.

В том, что «банк банков» не просто дует на воду и что риск «кредитной спирали» действительно существуют, уверен и главный экономист BCS Global Markets Владимир Тихомиров. Он заявил «Ведомостям», что угрозы, по его мнению, даже не одна, а две: «Во-пер-

вых, за ростом цен на жилье могут последовать резкая коррекция и обвал цен — спираль рано или поздно заканчивается, а это может сказаться на всем строительном секторе, который инвестирует в строительство нового жилья в расчете на дальнейший рост спроса. Будут и макроэкономические последствия: это отрицательно скажется на ВВП. Во-вторых, люди, ожидая роста цен на недвижимость, берут кредиты, не до конца рассчитывая свои силы. Это может обернуться увеличением просроченной задолженности. Кроме того, это приведет к снижению спроса в потребительском секторе: население будет направлять деньги в счет долгов по ипотеке, а не на покупку других товаров».

Однако не все эксперты разделяют опасения ЦБ. Так, в беседе с обозревателем «Стройгазеты» руководитель аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг отметил, что «кредитную спираль» можно было наблюдать в США перед кризисом 2008 года, однако в России совершенно иная ситуация, и предпосылок для подобного сценария нет. По словам Гольдберга, ипотечный портфель в последние годы рос в среднем на 25% в год. И даже если учесть, что часть этого прироста обеспечивалась рефинансированием старых кредитов по более низким ставкам, все равно цены заметно отставали. По мнению экспертов, для образования спирали на рынке нужно, как минимум, 10 лет устойчивого роста цен на недвижимость.

Кстати, и статистика самого Центробанка свидетельствует о некотором замедлении кредитной экспансии. С нача-

ла года ипотечных кредитов для долевого строительства в стране было выдано на 20,9% меньше, чем годом ранее. В частности, в январе-апреле 2019 года общее количество ипотечных кредитов, выданных в РФ на первичном рынке недвижимости, накопленным итогом составило 86039 единиц, что на 22 687 кредитов меньше аналогичного показателя 2018 года.

При этом только в апреле этого года россияне оформили всего 21297 ипотечных займов на приобретение жилья в новостройках, тогда как в апреле 2017 года эта цифра достигала 30667 (снижение на 30,6%). Можно, конечно, сказать, что в 2018 году на рынке наблюдался бум выдачи ипотеки на фоне постоянного снижения ипотечных ставок, но даже если сравнить текущие результаты с апрелем 2017 года, то и тогда количество выданных кредитов уменьшилось на 13%.

Правда, падение рынка наблюдается сейчас отнюдь не во всех регионах страны. В частности, в Москве число ипотечных сделок наоборот только растет. Так, по данным Росреестра, за первые четыре месяца 2019 года в столице было зарегистрировано 28 948 ипотек (правда, с учетом как первичного, так и вторичного рынков), что на 24% превышает показатель 2018 года за тот же период, когда было оформлено 23 380 кредитов.

Кроме того

■ Надо отметить, что в стране есть регионы (в частности, Ленинградская, Самарская и Костромская области), где корреляция между объемами ипотечного кредитования и ценами отрицательная или близка к нулю. Аналитики ЦБ объясняют это «нависом» предложения на рынке недвижимости, которое нивелирует рост цен даже в условиях роста ипотечного кредитования.

Рекорд «Рекордов»



Стали известны лауреаты престижной международной премии в области недвижимости

Сергей МОСЕНКО

7 июня в столичном Triumph Event Hall прошла юбилейная, десятая, церемония награждения лауреатов международной премии «Рекорды рынка недвижимости». Она была организована в 2010 году Московским Бизнес Клубом, состоялась в 2010 году и на сегодняш-

ний день является единственным российским профессиональным конкурсом с международным статусом. На соискание премии 2019 года были также представлены не только российские, но и зарубежные проекты (среди финалистов, к примеру, была компания Colliers International). Награды присуждались в общей сложности в 33 номинациях, победителей определяли по итогам трех этапов: народного отбора, голосования жюри и выбора профессионалов.

Премия «Рекорды рынка недвижимости» считается своего рода «Оскаром»

Победители премии «Рекорды рынка недвижимости 2019»

Номинация	Победитель
Grand Prix	ЖК «Wellton Towers» (Концерн «КРОСТ»)
Небоскреб № 1	МФК «Башня Федерация» (ЗАО «Башня Федерация»)
Инвестиционный объект № 1	ЖК «Рихард» (ГК ФСК)
Апартаменты № 1	ДОМ SHKALOV (IKON Development)
Хит продаж № 1	ЖК «Летний сад» (Группа «Эталон»)
Премьера года	ЖК RiverSky (ГК «Инград»)
Объект 5 звезд ****	Клубный Дом «Долгоруковская 25» (ГК «БЭЛ Девелопмент»)
Выбор покупателя	ЖК «Октябрьское поле» (РГ-Девелопмент)
Элитный объект № 1	Kuznetsky Most 12 by Laique (KR Properties)
Новостройка Москвы № 1	ЖК «Фестиваль Парк» (Центр-Инвест)
Жилой квартал Москвы № 1	ЖК «Крылья» (Группа «Эталон»)
Жилой квартал Подмосковья № 1	ЖК «Малаховский квартал» (СтройПромСервис)
Жилой комплекс премиум-класса № 1	ЖК Grand House (Glorax Development)
Коттеджный поселок № 1	Коттеджный поселок «Примавера» (Геометрия)
Семейный объект № 1	ЖК TWIN HOUSE (ИСК «Ареал»)
Инфраструктура объекта № 1	ЖК «Серебряный фонтан» (Группа «Эталон»)
Архитектурное решение № 1	«Театральный Дом» (ГАЛС-Девелопмент)
Loft № 1	ЖК «Loft.FM» (Колди)
Бизнес-центр № 1	МФК «Искра-Парк» (ГАЛС-Девелопмент)
Город в городе	ЖК «Мой Ритм» (АК БАРС Девелопмент)
Санаторий № 1	Ревиталь парк
Аналитическая компания № 1	bnMAP.pro
Персона № 1	Голубицкий Вениамин Максимович (ГК «КОРТРОС»)
Компания № 1	Группа компаний «Пионер»
Девелопер № 1	РГ-Девелопмент
Риэлтор № 1	БЕСТ-Новострой
Ипотечная программа № 1	Абсолют Банк

рынка недвижимости, и вручение ее всегда обставляется соответствующим образом: красная ковровая дорожка, женщины в шикарных вечерних платьях и мужчины в смокингах, вспышки фотокамер, гастрономический ужин, развлекательная программа с участием известных артистов и звездных ведущих. Однако юбилейная церемония, пожалуй, превзошла своим размахом все другие. В гала-ужине приняли участие 500 топ-менеджеров российских девелоперских, консалтинговых, риэлторских и финансовых компаний, а также

представители крупнейших банков и отраслевых и федеральных СМИ.

Организаторы подготовили гостям сюрприз — видеоролик по истории премии за 10 лет, в котором были собраны фрагменты девяти предыдущих церемоний. Перед гостями выступили артисты — финалисты российского телевизионного шоу «Минута славы». Хедлайнеры развлекательной программы — известная группа Hi-Fi и зажигательный диджей с интерактивным музыкальным сетом не отпускали публику до полуночи.

Должник недоступен



Профессиональным коллекторам запретят выбивать долги за коммунальные услуги

Алексей ЩЕГЛОВ

Государственная Дума в первом чтении приняла законопроект, запрещающий коллекторам заниматься взысканием с граждан задолженности за жилищно-коммунальные услуги. Документ был

разработан группой депутатов во главе с вице-спикером Госдумы Ириной Яровой и поддержан президиумом фракции «Единой России» в Госдуме и другими политическими силами.

Законопроект предусматривает запрет на уступку третьим лицам права (требования) по взысканию просроченной задолженности граждан по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, за исключением случаев уступки права (требования) управляющей организации, ТСЖ, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо ресурсоснабжающей организации. Таким образом, в случае принятия законопроекта коллекторские агентства не смогут заниматься взысканием задолженности с гражданских лиц за коммунальные услуги.

Обосновывая необходимость нововведения, председатель Госдумы Вячеслав Володин напомнил о некорректных действиях сотрудников многих коллекторских агентств, которые склонны к злоупотреблениям и зачастую звонят людям, особенно пожилым, с угрозами вплоть до применения физической силы. «Эта проблема, к сожалению, существует, коллекторы довольно часто действуют методами бандитов из 90-х, терроризируя граждан не только морально, но и физически, — посетовал спикер. — При этом во многих случаях долги за коммуналку накапливают не злостные неплательщики, а люди, попавшие в трудную жизненную ситуацию, например, оставшись без работы». Вячеслав Володин подчеркнул, что в этом вопросе думцы пошли навстречу пожеланиям граждан, которые на протяжении длительного времени обращались к парламентариям с требованием «принять соответствующие решения».

Цитата в тему

ЗАМПРЕД ГОСДУМЫ ИРИНА ЯРОВАЯ:

«Действующее законодательство фактически допускает передачу коллекторам права взыскания задолженности граждан по оплате ЖКУ, что создавало условия для возможного нарушения их прав. Принятие законопроекта позволит защитить жилищно-коммунальные права граждан и унифицировать процедуру их реализации, обеспечить законность требований и ответственности»

«Мы знаем, что в сфере ЖКХ вопрос долгов стоит остро, понятно, что нужно взыскивать долги с должников, но это должно делаться только при помощи правовых механизмов и через суд», — заявила заместитель председателя Комитета по экономической политике, промышленности, инновационному развитию и предпринимательству Альфия Когогина.

Учитывая, что инициатива была поддержана не только подавляющим числом депутатов, но и Минстроем, ФССП и другими органами власти, можно не сомневаться в ее скором окончательном одобрении.

Однако многие эксперты считают, что принятие законопроекта никак не будет способствовать решению проблемы коммунальных долгов, в основе которой лежат экономические причины. «Количество долгов по ЖКХ у нас и так огромное, и ими почти не занимаются, а дела возбуждают в последнюю очередь, — отметил член Комитета Госдумы по финансовому рынку Дмитрий Скриванов. — Страдают здесь, во-первых, РСО, а во-вторых, что еще хуже, добросовестные плательщики».

По данным судебных приставов, среди должников есть вполне обеспеченные граждане, которые в силу разных причин накапливают большую задолженность, но их не так много. Для этой категории весьма действенной мерой является запрет на выезд за границу или ограничение прав на вождение. Основная масса должников — обычные малообеспеченные граждане. И вот с их долгами без изменения экономической ситуации к лучшему разобратся будет очень сложно. А 15-20% долгов за ЖКУ — это долги людей, которые ведут асоциальный образ жизни. С них взыскать деньги практически невозможно, независимо от того, кто будет заниматься таким контингентом.

Справочно

■ По данным Минстроя России, общий размер долга потребителей перед ресурсоснабжающими организациями составляет 1,2 трлн рублей. Из них 750 млрд рублей — задолженность граждан. Согласно информации Судебного департамента при ВС РФ, в 2018 году количество исков о взыскании долгов по ЖКУ (6,7 млн) впервые превысило число исков о взыскании долгов по кредитам и займам (6,7 млн исков на сумму 134,5 млрд рублей).



НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

Высокие корпоративные принципы и традиции производства материалов КНАУФ — это залог качества в строительстве и ремонте!

www.knauf.ru
ООО «КНАУФ ГИПС»

Утвержден
 Правлением Фонда
 «Национальное культурное наследие»,
 протокол заседания
 от «06» июня 2019 г. № 35

ОТЧЕТ об использовании имущества Фонда проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие» за 2018 год

Раздел 1. Сведения об основном виде деятельности

Код ОКВЭД	Расшифровка ОКВЭД
71.12	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

Раздел 2. Состав наблюдательного совета Фонда проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие»

ФИО	Занимаемая должность
Трегулова Зельфира Исмаиловна	Председатель наблюдательного совета Генеральный директор Федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Всероссийское музейное объединение «Государственная Третьяковская галерея»
Пиотровский Михаил Борисович	Директор Федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Государственный Эрмитаж»
Гергиев Валерий Абисалович	Художественный руководитель – директор Федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Государственный академический Мариинский театр»
Урин Владимир Георгиевич	Генеральный директор Федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Государственный академический Большой театр России»
Зеленский Игорь Анатольевич	Народный артист России

Раздел 3. Результаты деятельности Фонда проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие»

тыс. руб.

№ п/п	Показатель	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
1	Актив, всего, в том числе:	15 140 761	–
1.1	Внеоборотные активы	733 566	–
1.2	Оборотные активы	14 407 195	–
2	Пассив, всего, в том числе:	15 140 761	–
2.1	Целевое финансирование	15 104 028	–
2.2	Долгосрочные обязательства	–	–
2.3	Краткосрочные обязательства	36 733	–

Раздел 4. Использование целевых средств в отчетном году

тыс. руб.

Показатель	Источники формирования имущества						ИТОГО
	Регулярные и единовременные поступления от учредителей	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	Выручка от реализации товаров, работ, услуг	Дивиденды (доходы, проценты), получаемые по акциям, облигациям, другим ценным бумагам и вкладам	Доходы, получаемые от собственности Фонда	Другие не запрещенные законодательством РФ поступления	
Поступления	–	15 213 630	–	–	–	–	15 213 630
Выплаты, в том числе:	–	810 995	–	–	–	–	810 995
на строительство объектов	–	712 073	–	–	–	–	712 073
на текущую деятельность (содержание)	–	98 922	–	–	–	–	98 922

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

Создание комфортной городской среды, подготовка к масштабным спортивным соревнованиям и изменившиеся за последние годы потребности жителей заставляют новосибирские власти внести существенные изменения в генеральный план города. Об этом мэр города Анатолий Локоть заявил в ходе дискуссии «Комфортный город», организованной в рамках форума «Городские приоритеты». При этом градоначальник отметил, что видит преобразования не только в появлении «новой, красивой архитектуры, стройных улиц», но, прежде всего, в создании комфортной среды для горожан. «Задача эта комплексная и включает в себя много вопросов: решение жилищных проблем, работа над планировкой, благоустройство дворов, озеленение, строительство детских спортивных площадок, обеспечение транспортной доступности», — сказал Анатолий Локоть. Он напомнил, что последние пять лет изменения в генплан не вносились, и сегодня это тормозит развитие города. Поэтому департаментом строительства и архитектуры (ДСИА) начата исследовательская работа, результаты которой лягут в основу нового генплана, отражающего реалии сегодняшнего дня и перспективы развития мегаполиса. К концу текущего года в мэрии планируют представить первые результаты наработок, которые будут касаться транспортного и планировочных каркасов города, а также рекреационных зон.

Как пояснил заместитель мэра — начальник ДСИА Алексей Кондратьев, работа над главным градостроительным документом Новосибирска рассчитана на два года. В будущем году в департаменте планируют выйти на публичные



Панорама Новосибирска

«Одежка» стала мала

В Новосибирске актуализируют генеральный план города

слушания. «Новосибирск является одним из лидеров по вводу жилья в стране, однако есть немало моментов, где мы отстаем», — отметил Алексей Кондратьев. — Это — социальная инфраструктура, а также то, что обеспечивает благоустройство и собственно саму комфортную среду». В ходе дискуссии начальник ДСИА напомнил, что с 2016 года застрой-

ка в городе ведется по новым, более жестким регламентам. «Сегодня можно говорить о том, что более 1,5 млн кв. м жилья построено в рамках новых нормативов», — сообщил чиновник. Теперь, по его мнению, необходимо разрабатывать новые регламенты для освоения застроенных территорий. «Многие застройщики сейчас говорят: если нам надо расселять ветхий аварийный фонд, то давайте ослабим требования, чтобы хоть как-то спасти экономику предприятий», — сказал Алексей Кондратьев. — Я бы хотел это обсудить, но сейчас думаю, что воз-

Справочно

■ Корректировка генплана Новосибирска будет проводиться с учетом семи стратегических направлений, над которыми работает мэрия: создание комфортной городской среды; транспортная доступность; социальная сфера; спорт, культура и история, знания, наука; промышленность; экономика; инвестиционный климат.

можные послабления аукнутся нам тем, что уже через пять лет придется заняться реновацией этих недавно расселенных площадок». Для того чтобы избежать вот таких «пятен» в застройке, сейчас в Новосибирске формируются инвестиционно-привлекательные территории опережающего развития. «Но это не значит, что там должны появиться высотки, не обеспеченные никакой инфраструктурой», — пояснил начальник ДСИА. — Это должно быть плавное и плановое освоение площадок надежными инвесторами».

Также в актуализированном генплане будет уделено внимание зеленым зонам. На данный момент от районных администраций поступило пятнадцать предложений по созданию рекреационных зон.

Со своей стороны застройщики предложили проекты благоустройства центральной части города, в том числе за счет собственных средств. Речь идет об участке, ограниченном улицами Горького, Коммунистической и Советской. Помимо этого предложено обустроить территорию на берегу реки Иня.

Также участники дискуссии обсудили создание гостевых маршрутов для болельщиков, которые приедут на чемпионат мира по хоккею среди юношей в 2023 году. «Сейчас закладываем концепцию первого маршрута, который ведет к будущему ледовому дворцу», — рассказал Алексей Кондратьев. Планируется, в частности, отремонтировать фасады зданий, оборудовать остановки и др.

Кроме того, обсуждались и тема дизайн-кода, регламентирующего размещение рекламных конструкций на улицах города, и насущная проблема единого подхода к остеклению балконов и размещению кондиционеров на фасадах зданий.

Дом для императрицы

В Петергофе завершилась реставрация дворца «Коттедж»



Дворец «Коттедж» в Петергофе

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Известно, что жена императора Николая I Александра Федоровна не любила помпезные интерьеры. Поэтому, вступив на престол, Николай поручил архитектору Адаму Менеласу построить для нее «сельский домик» в духе английских загородных вилл. Здание получилось необычным. Со всех сторон его окружают балконы, террасы с ажурной чугунной аркадой, окна-эркеры с переплетом в виде стрельчатых арок. Позже архитектор Штакеншнейдер пристроил к «Коттеджу» столовую с открытой террасой, украшенной мраморным фонтаном. Дворец «Коттедж» уникален тем, что дошел до наших дней без перестроек и более поздних наслоений. Меньше других памятников Петергофа он пострадал и во время войны. И все же любимая резиденция Николая I нуждалась в восстановительных работах.

Реставрация «Коттеджа» началась в 2018 году. Была частично заменена кровля, отреставрированы окна, несущие конструкции здания и фасад. Специалистам пришлось разоб- рать на десятки частей стрельчатую решетку крыльца, выполненную из чугуна в середине

XIX века. При этом девичий виноград, украшавший портик, был заботливо перенесен садовниками Петергофа в оранжерею и возвращен на свое место уже после завершения работ. Был также укреплен штукатурный слой стен и потолок с уникальной живописной росписью первой половины XIX века, создававшейся при участии Джованни Батисты Скотти. По словам главного архитектора музея-заповедника «Петергоф» Сергея Павлова, реставраторы вернули императорской даче первоначальный цвет — здание приобрело оттенок, который реставраторы назвали цветом «серой извести». «Фасад дворца «Коттедж» выглядит несколько непривычно, но это возврат к исторической правде», — отметил Сергей Павлов.

Сотрудники музея-заповедника «Петергоф» утверждают, что теперь в «Александрии» остался единственный дворец, ожидающий прихода реставраторов, — «Нижняя дача». Памятник поздней имперской архитектуры расположен неподалеку от «Коттеджа». Он — архитектурная доминанта береговой линии Петергофа. Это место выбрал Александр III для летней резиденции будущего императора Николая II. Так что этот петергофский дворец — последняя резиденция последнего императора. А еще это памятник с непростой судьбой. «Нижняя дача» пострадала в военное время, но не была полностью разрушена. По неустановленным причинам ее взорвали в 1961 году. В настоящее время проект восстановления памятника проходит историко-культурную экспертизу. Если он будет одобрен, появится финансирование, начнутся работы. «Нижняя дача» — смысловая точка «Александрии», — считает Сергей Павлов. По его словам, пока она не будет воссоздана, для музея война не кончилась.



Скульптура «Точка» в Юбилейном микрорайоне Краснодара

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Краснодаре в сквере 80-летия Краснодарского края установлена скульптура под названием «Точка». Ее автор — краснодарский художник и ювелир Михаил Смаглюк заявил, что его работа выражает идею стремления к порядку. «В «Точке» можно увидеть себя, пройти к божественному порядку через хаос», — сказал художник. — Объект именно об этом — серьезном, глобальном и нужном каждому человеку, именно этого я и старался достичь».

Как рассказал координатор проекта установки современных скульптур в Краснодаре Олег Сафронов, совладелец центра современного искусства «Типография», «Точку» делали почти полгода. Поиск подрядчиков занял около двух месяцев, поскольку технически работа оказалась очень сложной. Необходимо было сделать шар идеальной формы и сделать на нем рельеф по макету, предоставленному художником. При этом нужно было найти такие материалы, которые не

Поставили «Точку»

В Краснодаре установлена еще одна современная скульптура

разрушаются со временем под воздействием температуры, влажности, сильного ветра и являются вандалоустойчивыми. В итоге скульптуру изготовили специалисты ООО «Нержавеющие стальные технологии» в столице Елизаветинской и семейный подряд Заводчиковых.

В церемонии открытия нового городского арт-объекта приняли участие глава города Евгений Первышов с детьми Полиной и Георгием, главный архитектор Краснодара Наталья Машталир, координатор проекта Олег Сафронов. Напомним: первую скульптуру современного искусства Draped Data Владимира Омутова открыли в Краснодаре в октябре 2018 года на аллее около Екатерининского зала. Второй арт-объект — «Столпы» Виктора Линского появился на территории Вишняковского сквера 27 февраля 2019 года. Организатор проекта по созданию новых городских скульптур в Краснодаре — центр современного искусства «Типография». Первоначально на конкурс поступило более ста эскизов. Работы оценивала специальная комиссия, в которую вошли дизайнеры, архитекторы, урбанисты, а также признанные специалисты в области современного искусства — куратор Третьяковской галереи на Крымском валу Ирина Горлова, директор регионального развития Государственного центра современного искусства Алиса Прудникова. Краснодар стал одним из первых российских городов, начавших системно работать с современными художниками и устанавливать их произведения на улицах.

С недетским размахом



Детский сад на Ходынском бульваре в Москве

Столичные власти обнародовали планы строительства школ и детсадов

Справочно

■ 17 новых детских садов и 9 школ появится в Москве в этом году.

Антон МАСТРЕНКОВ

Сегодня в Москве более полутора миллионов детей, и, естественно, перед властями стоит задача развития инфраструктуры для образования и воспитания подрастающего поколения. Ведь без расширения сети школ и детских садов невозможно создать комфортные условия жизни для горожан. Надо отметить, что с 2011 по 2018 годы в Москве было построено и открыто 240 детских садов и 88 школ. Благодаря переходу к комплексному освоению территорий Москва первой в России, еще в 2014 году, ликвидировала очередь в детские сады для детей от 3 до 7 лет. Однако останавливаться на достигнутом столичные власти не собираются. Только в этом году в городе планируется построить 17 новых детских садов, в том числе 8 — за счет средств инвесторов, и 9 школ, из них 3 — за счет внебюджетных источников. На сегодня 7 детских садов и 4 школы уже введены в эксплуатацию. В будущем году двери для юных москвичей откроют еще 9 детских садов и 16 школ, а в 2021 году в Москве планируется построить еще 7 садиков и 15 школ.

Если говорить об участии бизнеса в строительстве школ и детских дошкольных учреждений, то доля «инвесторских» строек составляет порядка 30%. Так, из 240 детских садов, возведенных в 2011-2018 годах, 73 построили инве-

сторы, а из 88 школ, что появились в городе за это время, на деньги компаний было возведено 23. И такая тенденция, по оценкам экспертов, будет сохраняться.

Обращает на себя внимание один из новых трендов — строительство школ-гигантов. Это связано с тем, что на сегодняшний день стоит задача строить образовательные учреждения в пешей доступности от крупных жилых кварталов. К тому же большие образовательные центры являются более эффективными с точки зрения затрат на их строительство, а также на последующее содержание и эксплуатацию.

Примером такого строительства является школа на 2100 мест, открывшаяся в Некрасовке. А на территории Новой Москвы появилась международная школа «Летово», рассчитанная на 1012 детей. К новому учебному году в столице появится еще одна школа-гигант на 2500 учащихся на территории бывшей промзоны ЗИЛ, а в будущем году школу на 1900 мест планируется открыть в районе Левобережный. Кроме того, утверждены проекты строительства еще двух крупных школ: в Троицке и Зеленограде, на 2100 и 1100 детей соответственно.

Еще одно столичное «ноу-хау» — возведение так называемых домов-трансформеров. По словам Марата Хуснулина, к этой идее столичных строителей подтолкнул дефицит территорий в плотной застройке города. «Мы разработали по сути новый, уникальный проект — здания-трансформеры, которые могут поочередно использоваться как в качестве школы, так и детского сада, — пояснил зам мэра. — В зависимости от задач здание, рассчитанное на 300 мест, может трансформироваться в блок начальных классов или в детский сад».

Переоборудование здания-трансформера возможно благодаря использованию принципиально нового проектного решения — универсальных ячеек, в которых необходимо менять только оборудование. Затраты на такую трансформацию составляют не более 0,1% от общей стоимости здания, что гораздо дешевле, чем строительство нового. В настоящее время в Москве строится три объекта-трансформера. До конца этого года планируется сдать блок начальных классов с дошкольным отделением на 300 мест в Южном Бутове. Аналогичный комплекс появится в районе Куркино, на улице Воротынской. А в 2020 году откроется еще один такой объект в Щербинке, на улице Брусилова.

Марат Хуснулин подтвердил планы московских строителей по возведению социальных и «детских» объектов в кварталах реновации. «Программа реновации призвана служить созданию открытой, комфортной и удобной городской среды, важным элементом которой являются, в том числе, детские образовательные учреждения», — подчеркнул заместитель мэра.

Большие перемены

В Волгоградской области возводятся новые образовательные учреждения

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Камышине (Волгоградская область) введена в эксплуатацию новая школа на тысячу мест. Как сообщили в пресс-службе областной администрации, объект построен в рамках национального проекта «Образование». Это второе образовательное учреждение такого уровня, возведенное в регионе за последнее время. Первое — «Долина знаний» — открылось 1 сентября 2018 года.

Школа в Камышине полностью соответствует всем современным требованиям. Как рассказали в областном комитете строительства, в здании сорок классов, многофункциональные спортивные залы, в том числе для занятий лечебной физкультурой, школьный деловой центр, просторный актовый зал на 336 мест, библиотеки, мастерские, лингафонные кабинеты, пищеблок, оснащенный самым передовым оборудованием. Пространство адаптировано для детей с ограниченными возможностями здоровья. Возле школы оборудован спортивный городок с несколькими площадками, стадионом, беговыми дорожками. Сегодня идет набор детей в классы и формирование педагогического коллектива. Школу предстоит передать в муниципальную собственность, и после этого начнется процедура лицензирования образовательной организации.

Надо отметить, что Камышин — второй город в Волгоградской области, где по инициативе губернатора региона было применено комплексное решение по формированию единого образовательного кластера, куда войдут школа-тысячник и детский сад на 140 мест. Строительство детсада сегодня еще продолжается.



Здание новой школы в Камышине

Кроме того, в рамках нацпроекта «Образование» в регионе сегодня возводится школа на 500 мест в Городищенском районе. Ее планируют ввести в эксплуатацию в 2020 году.

В ближайшие пять лет в Волгоградской области в рамках национальных проектов «Демография» и «Образование» запланировано строительство 25 детских садов в 22 муниципальных образованиях, школ на 1000 и на 800 мест в Волгограде и Волжском, комплексная реконструкция детского оздоровительного лагеря «Зеленая волна» в Дубовском районе и многое другое.

Издана с апреля 1924

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:

■ 10929 – на полгода

■ 12357 – на год

для предприятий и организаций

■ 10930 – на полгода

■ 12358 – на год



Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 – на полгода

■ 32538 – на год

для предприятий и организаций

■ 50092 – на полгода

■ 32539 – на год



Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

для предприятий и организаций

■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год

ПРОЕКТ

В Екатерининском дворце после реставрации открылся Лионский зал



Камень лазурный и шелк золотой

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Лионский зал считается одним из самых красивых залов в Екатерининском дворце. Его автором является архитектор Чарльз Кэмерон, шотландец по происхождению. В мире не было, и до сих пор нет, помещений, в отделке которых использовалось бы столько драгоценного лазурита. Из него сделаны три дверных портала, настенная панель, люстра и мебельный гарнитур. Но свое название — Лионский — зал получил благодаря золотому шелку, которым затянуты его стены. Шелк «золотой бутон» изготавливался во французском городе Лионе и во времена Екатерины II стоил дороже соболиного меха. Материал был настолько красив, что дал имя императорским апартаментам. И хотя сам дворец неоднократно менял хозяев — сначала его занимала Екатерина II, потом жена Александра II Мария Александровна, сочетание золота и лазурита в Лионском зале всегда оставалось неизменным.

Трудно поверить, глядя на снимок 1944 года, что после войны на месте зала были руины и пепелище. Многие вещи — картины, шкапулки, стулья, столы — перед оккупацией удалось эвакуировать. А вот уникальная отделка Лионского зала была полностью уничтожена. По словам директора музея-заповедника «Царское село» Ольги Таратыновой, возродить Лионский зал мечтали многие поколения хранителей музея. «Но это было слишком дорого, и я даже и не думала, что при жизни увижу этот зал восстановленным», — признается Таратынова. Дело сдвинулось с мертвой точки, когда музей получил спонсорскую помощь. Реставраторы работали больше десяти лет: в 2005 году удалось восстановить объемно-пространственное решение комнаты, но только в 2018 году мастера приступили к интерьерным работам.

Чтобы понять, как выглядел этот роскошный зал, специалисты использовали описи, архивные документы, фотографии и акварель художника Луиджи Премацци, который нарисовал комнату в 1878 году.

А для восстановления подлинной отделки пришлось провести настоящую исследовательскую работу. В поисках золотой обивки команда реставраторов обратилась в Лион к компании, которая стала преемницей ткацкой мануфактуры «Лами и Жиро», на которой когда-то изготавливался шелк «золотой бутон». Французских мастеров попросили создать точно такой же материал. По сохранившимся образцам было воссоздано 320 метров золотого шелка того же цвета и того же рисунка.

А вот работы с лазуритом и живописью выполняла Царскосельская янтарная мастерская, специалисты которой восстанавливали в Екатерининском дворце Янтарную комнату. По словам директора Царскосельской янтарной мастерской Бориса Игдалова, лазурит — материал непростой. В России его практически нет, а тот, что есть, в Забайкалье, слишком светлый. Поэтому тонну лазурита для отделки Лионского зала привезли из Афганистана. Каждый камень специалисты распиливали на тонкие пластинки, совмещали их по цвету, шлифовали, чтобы получить единое и визуально цельное полотно. Одной из самых сложных задач, признаются мастера, был как раз подбор подходящих фрагментов, без белых прожилок и посторонних включений. Реставраторы работали в технике «русской мозаики», которой восхищались многие гости венценосных особ.

Ольга Таратынова признается, что единственный элемент зала, работа над которым пока не завершена — паркет. Подлинный паркет XVIII века с отделкой перламутром сейчас находится в реставрации, поэтому пол временно укрыт ковром. Стоит отметить, что такой ход — не современная выдумка. Именно красный ковер лежит в Лионском зале на акварели Луиджи Премацци: в истории бытования комнаты паркет то открывали, то закрывали. Сейчас реставраторы разрабатывают специальную конструкцию или покрытие, которые уже в следующем году помогут установить на драгоценные паркеты так, чтобы посетители видели узор, но не нанесли ему вреда.