

Открыт Ржевский мемориал Советскому солдату **с. 2** В регионах пройдут торги по выкупу государством жилья у застройщиков **с. 6** Как будет выглядеть здание Национального космического центра в Москве **с. 16**



Издаётся
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№26 (10603) 3 июля 2020

Территория дел

В Башкортостане прошел
Международный форум
урбанистики

Оксана САМБОРСКАЯ

Уфа стала местом проведения Международного форума урбанистики «Территория будущего. Взгляд из сердца Евразии» — первого крупного офлайн-мероприятия, проведенного после периода самоизоляции. Башкортостан выбран местом проведения форума не случайно, он является одним из лидеров в области устойчивого развития и благоустройства городов и малых поселений. Как отметил в своем выступлении заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Максим Егоров, республика относится к числу передовых регионов в сфере благоустройства. «В любом городе, на любом мероприятии Уфу рекомендуют как один из первых регионов, который начал использовать комплексный подход к благоустройству дворов», — отметил Максим Егоров. По его словам, программа «Башкирский дворик» может быть распространена на все регионы страны.

Деловая программа форума включала в себя пять дискуссионных треков. Среди ключевых тем: проблемы малых городов, использование больших данных и цифровизации в управлении городскими процессами, обустройство городской среды, комфортная жизнь старшего поколения горожан, развитие научных центров, университетов и другое. Организаторами форума выступили правительство Республики Башкортостан и Центр урбанистики при МГУ, а официальным оператором — Торгово-промышленная палата Республики Башкортостан.

По словам главы Центра урбанистики Сергея Капкова, актуальность и отличительные особенности уфимского форума в том, что он призван стать территорией реальных дел. В форуме приняли участие не только эксперты-теоретики, но и бизнес, представители государственных институтов, мэры городов из многих стран мира.

Окончание на с. 2



Частник подкачал

Индивидуальное жилищное строительство
оказалось чувствительнее к кризису



Андрей МОСКАЛЕНКО

За первые пять месяцев 2020 года в России было построено 2,2 тыс. многоквартирных домов (МКД) и 84,2 тыс. индивидуальных. В общей сложности, по предварительным данным Росстата, в январе-мае введено в строй 22,2 млн кв. метров нового жилья, что почти на 2 млн «квадратов» меньше

аналогичного показателя 2019 года (минус 8,1%). При этом наибольшую «просадку» в объемах дало индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) — этот сегмент оказался чувствительнее к экономическим трудностям, вызванным распространением коронавируса. Вместе с тем власти надеются, что при благоприятном развитии событий удастся сохранить годовые по-

казатели ввода на уровне прошлого года.

Как пандемия влияла на динамику рынка, хорошо видно из помесечной статистики. Так, в январе был зафиксирован прирост объемов жилищного строительства на 14,3% по сравнению с началом 2019 года, однако в феврале и марте, еще до начала эпидемии, наметился спад — минус 7% и минус 7,6% соответственно. В апреле же, на

который пришлось основные карантинные ограничения, объемы стройки в стране резко упали — на 36,5%. И только в мае — с постепенным ослаблением режима самоизоляции — ситуация стала понемногу выправляться. В эксплуатацию было введено 325 МКД и 12,6 тыс. частных домовладений совокупной площадью 3,5 млн кв. метров. Это все еще на 24,4% меньше показателей за соответствующий месяц прошлого года, но все же на 12,1% выше показателей апреля 2020 года.

Как показывает статистика, больший запас прочности оказался у профессиональных застройщиков. За пять месяцев ввод МКД снизился лишь на 2,3% по сравнению с прошлым годом — до 10,7 млн кв. метров. А вот ввод жилья населением составил 11,4 млн кв. метров против 13 млн годом ранее (минус 12,3%). Сильнее всего ИЖС сокращалось в апреле и мае — минус 44% и минус 24% соответственно. В результате по итогам января-мая индустриальное домостроение «отвоевало» у индивидуального - 2,1 п. п. доли рынка (нынешняя пропорция: 48,4% и 51,6% соответственно).

Окончание на с. 3

Завтра наступает сегодня

Как и почему меняются архитектурные
и планировочные решения для массового жилья

Оксана САМБОРСКАЯ

Основу рынка жилой недвижимости составляет так называемый массовый сегмент, где продаются наиболее доступные по цене стандартные квартиры. Так, например, в I квартале этого года в Москве массовое жилье составляло почти половину всего предложения. Может ли жилье для массового потребителя иметь

индивидуальные характеристики? Можно ли, сохраняя экономичности недорогого проекта, создать уникальный продукт? Какие новые критерии будут применяться к оценке качества жилых проектов? На эти и другие вопросы в интервью «Строительной газете» ответил Лукаш КАЧМАРЧИК, партнер и главный архитектор бюро Blank Architects. «СГ»: Видите ли вы какие-то пе-

ремены в восприятии жилья новым поколением потребителей?

Лукаш Качмарчик: Архитектура очень консервативна — изменения в ней происходят довольно медленно, один и тот же тренд может оставаться актуальным на протяжении десятилетий. Однако дом всегда отражает внутреннее состояние жителя. Мы решили изучить потребности современного покупателя жилья, определить его приоритеты. Так появилось исследование «Завтра наступит сегодня», где изложены

ключевые критерии, предъявляемые к качеству массового жилья потребителем. Надо сказать, что нынешнее поколение пользователей отличается от своих родителей — они мобильнее, иначе общаются, больше путешествуют и стремятся приобретать уникальные товары и услуги. Квартира — это тоже товар, и покупатели хотят увидеть в ней индивидуальные черты, что в массовом сегменте пока редкость.

Окончание на с. 14

НОВОСТИ

КОРОТКО

ЗАЩИТА
ОТ НАВОДНЕНИЙ

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков совершил рабочую поездку в Иркутскую область. Он посетил особо пострадавшие от паводка территории и проверил ход восстановительных работ, особое внимание при этом было уделено сооружениям инженерно-технической защиты территории. «Поскольку сейчас наступает особо опасный период, появляется риск повторного затопления, муниципалитет (города Тулуна. — «СГ») и подрядчик предпринимают все необходимые меры по возможности оперативного и маневренного обеспечения решения возможных проблем», — отметил Дмитрий Волков. В настоящее время основной задачей является укрепление берегов реки Уды в селе Алыгджер. Именно отсюда в 2019 году начался паводок. В Нижнеудинске активно ведется возведение большой дамбы. Замглавы Минстроя России посетил также строительную площадку микрорайона Угольщикова в Тулуне, где идет строительство шести многоквартирных домов. «Распределение квартир в строящемся микрорайоне будет происходить по нескольким программам, — пояснил замминистра. — Первая — это переселение граждан из наиболее пострадавших от паводка районов, вторая — жители Рабочего городка, третья — переселенцы из домов, признанных аварийными. Планируется улучшить условия проживания для 556 семей». Минстрой России выступает координатором программы по расселению аварийного и пострадавшего от затопления жилья и возведению социальной инфраструктуры.

ПОДУЛ «БРИЗ»

В Краснодаре завершают строительство нескольких проблемных объектов. На минувшей неделе городской департамент архитектуры и градостроительства выдал разрешение на ввод в эксплуатацию 18-этажного жилого дома в жилом комплексе «Речной бриз» (литер 2). Строительство комплекса началось еще восемь лет назад, и первоначально сдать три корпуса планировали в 2016 году. Однако ввод домов несколько раз переносили из-за сложных инженерно-геологических условий строительства и проблем с подключением к инженерным сетям. Благодаря совместной работе городского департамента строительства с застройщиком и ресурсоснабжающими компаниями вопросы по подключению объектов к сетям электро- и теплоснабжения были решены. В результате литер 1 ЖК ввели в эксплуатацию в январе 2020 года. На литере 3 сейчас ведут отделочные работы. По словам главы города Евгения Первышова, литер 2 стал девятым проблемным объектом, сданным в эксплуатацию в 2020 году. Уже скоро жильцы смогут въехать в свои новые квартиры. В июне также завершено строительство и выдано разрешение на ввод в эксплуатацию литеры 16.2 жилого комплекса «7 Вершин». Строить 22-этажный жилой дом на 240 квартир начали в 2014 году, но инвестор — ООО «МЖД-транс» — с объектом не справился. И в июне 2017 года новым инвестором и генподрядчиком стали подразделения ООО «ГИК» — «Кубаньресурс» и «ГИК-Риэлт». До конца текущего года в кубанской столице планируют сдать в эксплуатацию 50 проблемных объектов, дольщики еще семи домов получат компенсации от федерального Фонда защиты прав дольщиков.

Территория дел



Конгресс-холл Торатау в Уфе, где проходил международный форум «Территория будущего. Взгляд из сердца Евразии»

с.1

«Башкортостан стоит на границе двух сторон света, Европы и Азии, являясь символом диалога и синергии двух культур, — отметил Сергей Капков. — Он также является лидером в России по запросу населения на комфортную и экологическую городскую среду, и теперь регион готов делиться и обмениваться опытом с российскими коллегами и зарубежными экспертами».

Как стало известно, власти Башкортостана и Центр урбанистики подписали соглашение о разработке комплексного проекта развития общественных пространств города Уфы. Речь идет о природной территории в черте города — лесопарке имени Лесоводов Башкортостана и улице Октябрьской революции, которая может стать пешеходной. Обязательным условием разработки предварительных концепций благоустройства станут сессии с участием местных жителей, в ходе которых уфимцы смогут изложить свои предложения и пожелания. Будет проведен маркетинговый анализ территорий с целью выяснения перспектив привлечения инвестиций. Планируется так-

же разработать фестивальную программу в поддержку благоустройства и круглогодичную культурно-событийную программу, которая даст возможность поддерживать территории востребованными в любое время года. У новых общественных пространств появится свой дизайн-код — регламент размещения, оформления и внешнего вида вывесок и рекламных конструкций, фирменный стиль. А для улицы Октябрьской революции и прилегающих районов будет подготовлен регламент городской застройки, который позволит сохранить историческую идентичность места. Для точного воплощения идей проекта будет обеспечен авторский надзор.

Важной темой форума стало обсуждение возможностей синхронизации национальных проектов и профильных региональных программ. Этому была посвящена отдельная сессия, организованная Минстроем России в партнерстве с правительством Башкортостана. Ранее министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев заявлял о предстоящем реформировании отдельных федеральных и национальных проектов с тем, чтобы

избежать дублирования мероприятий по восстановлению экономики. На форуме в Уфе данную тему затронул заместитель министра Максим Егоров. По его словам, необходимо сконцентрировать деньги в одном месте и не тратить их несколько раз на те или иные программы. При развитии территорий необходимо согласовать все процессы, чтобы дома не стояли в чистом поле без транспорта, без общественных пространств, школ и детских садов. «Мы стараемся синхронизировать все федеральные проекты, — сказал Максим Егоров. — Отдельно сейчас прорабатывается и практически находится на финальной стадии программа замены изношенной более чем на 60% коммунальной инфраструктуры, так называемая программа 60+. Главным фактором выделения помощи регионам будет синхронизация всех национальных проектов: и «Безопасные дороги», и «Комфортная городская среда», и «Чистая вода», и «Оздоровление Волги».

Как стало известно, уфимский форум может стать ежегодным. Об этом рассказал первый заместитель премьер-министра правительства Республики Башкортостан Андрей Назаров. «Мы сегодня достигли определенных договоренностей с Минстроем России, форум станет ежегодным, и его соорганизатором будет Минстрой», — заявил Назаров. По его мнению, форум даст импульс к изучению и адаптации лучшего мирового и российского опыта модернизации общественных пространств, реализации проектов, целью которых является благополучие городов.

Кроме того

■ Как заявил на форуме в Уфе замглавы Минстроя России Максим Егоров, ведомство прорабатывает программу капитального ремонта жилых кварталов, которая заменит существующую программу капремонта многоквартирных домов. По словам замминистра, Минстрой рассматривает возможность отхода от программы капремонта дома и замены ее программой капремонта городских кварталов, предусматривающей организацию связей между различными общественными территориями.

Чтобы
ПОМНИТЬПрезиденты России
и Белоруссии открыли Ржевский
мемориал Советскому солдату

Сергей ВЕРШИНИН

Во вторник, 30 июня, состоялась торжественная церемония открытия мемориала Советскому солдату, возведенного близ деревни Хорошево в Тверской области. В ней приняли участие президенты России и Белоруссии Владимир Путин и Александр Лукашенко.

Мемориал создан по проекту скульптора Андрея Коробцова и архитектора Константина Фомина, его центром является 25-метровая бронзовая фигура солдата, установленная на десятиметровом насыпном кургане. Общий вес фигуры составляет 70 тонн. Отливался памятник в подмосковном Солнечногорске в мастерской скульптора Рукавишников. Всего было отлито около шести сотен фрагментов по 100-150 килограммов каждый. На место — в район деревни Хорошево — фрагменты доставлялись в частично собранном виде. С двух сторон от кургана, на котором стоит фигура солдата, расположены бетонные крылья, покрытые плитами из кортеновской стали. На них высечены имена и фамилии 62 тысяч солдат, павших в боях подо Ржевом и похороненных на территории района, где расположен мемориал. Сведения о погибших хранятся в мультимедийной экспозиции музейного павильона, который станет филиалом Музея Победы.



Президент России Владимир Путин (слева) и президент Белоруссии Александр Лукашенко возложили цветы к Ржевскому мемориалу Советскому солдату

зиции музейного павильона, который станет филиалом Музея Победы.

Мемориальный комплекс площадью 4 гектара создан в местах кровопролитных боев на Ржевском выступе. В 1942-1943 годах здесь проходили наступательные и оборонительные операции, в которых, по официальным данным, погибли более миллиона советских солдат и офицеров. Ржевская битва имела большое значение для достижения перелома в войне, в 2007 году Ржеву было присвоено почетное наименование «Город воинской славы». Строительство Ржевского мемориального комплекса в память о солдатах Великой Отечественной войны было завершено к 75-летию Победы, открытие мемориала первоначально планировали на 9 Мая, но из-за сложной эпидемиологической ситуации его пришлось перенести на более поздний срок.

«Сегодня на тверской земле открыт монумент сотням тысяч советских солдат, сражав-

шихся подо Ржевом, — заявил президент России Владимир Путин. — Они шли в бой, чтобы мы жили под мирным небом, работали, любили, созидали, гордились Россией». А президент Белоруссии Александр Лукашенко предупредил, что новая война может случиться, когда о памятниках забудут.

Справочно

■ Проект был реализован Российским военно-историческим обществом при поддержке Союзного государства, Министерства культуры России и правительства Тверской области без привлечения федеральных бюджетных средств. Строительство велось на пожертвования, общая сумма которых превысила 300 млн рублей, и средства Союзного государства России и Белоруссии (около 200 млн рублей).

Продолжение темы на с. 15



2,8 трлн рублей

составил по итогам пяти месяцев 2020 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство». Это 99,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2019 года

ВИТАЛИЙ ТИМКИВ / РИА НОВОСТИ

Частник подкачал

с.1 → Одной из основных причин, приведших к снижению ввода в целом, в финансовом институте развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» считают остановку работы МФЦ и госорганов и невозможность регистрации недвижимости. Восстановление темпов сдачи жилья аналитики госкомпании ожидают в ближайшие два-три месяца. «Спрос на жилье сейчас вернулся к росту, объем ипотечного кредитования в мае был на 8% выше, чем в мае прошлого года, — отмечают в «ДОМ.РФ». — В конце весны — начале лета в среднем заключалось 6,5 тысячи договоров долевого участия в неделю, что соответствует уровню начала марта».

По мнению президента Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) Леонида Казинца, на объемы бизнес-ввода жилья повлияли два основных фактора. Первый — временная остановка строек. Ограничения на строительные работы действовали в 44 регионах страны, а в Москве и Московской области, на которые приходится почти четверть всего жилищного строительства в стране, стройки были заморожены практически на два месяца. «Второй фактор — существенное снижение продаж, — продолжает глава НОЗА. — Да, в начале мая стройки возобновились, но поступления средств граждан отстают от показателей марта в среднем на 30%, хотя и существенно улучшились по сравнению с апрелем». По словам Казинца, только 9% застройщиков заявляют о том, что восстановили продажи в полном объеме. Вместе с тем, активные меры правительства по стимулированию спроса должны, по мнению предпринимателя, привести к полному восстановлению продаж в ближайшие месяцы. «Это вернет ритмичность ввода домов, — считает Казинец. — Отмечу, что лишь 5,5% застройщиков заявили о существенном переносе срока ввода домов, большинство девелоперов планируют соблюдать изначально заявленные сроки».

О том, что в настоящее время почти все стройки по стране вновь заработали, отметил днях на своей персональной странице в Instagram и заместитель председателя правительства Марат Хуснуллин, курирующий российский стройкомплекс. Вице-премьер подчеркнул, что сделает все, чтобы «основные объемы по стройке выполнить», и что «шанс для этого есть». «Пока я вижу риск снижения до 10% в стройке в целом по

стране, но сейчас я очень активно делаю все, чтобы попытаться нивелировать эти риски», — заявил Марат Хуснуллин.

«Что касается тех немногочисленных застройщиков на местах, которые не возобновили работу после спада пандемии, то их главный мотив — страх, что не будет платежеспособного спроса», — пояснил зампред, пообещав, что для стимулирования спроса государство будет и дальше развивать инструмент ипотеки, в том числе льготной. С такой поддержкой, по мнению Марата Хуснулина, правительству даже не потребуются вносить изменения в плановые показатели национального проекта «Жилье и городская среда». По крайней мере, таких планов у кабинета пока нет.

Вместе с тем, в Минстрое России большую обеспокоенность сейчас вызывает снижение выхода на рынок новых объектов. «По текущему вводу — нам остается стремиться к вводу на уровне 2019 года, то есть порядка 80 млн «квадратов», — заявил ранее глава ведомства Владимир Якушев. — Это будет сложно. Новые проекты не догоняют. Поэтому очень важно сейчас стимулировать застройщиков к началу качественных новых проектов». По словам министра, возможно тогда и достижение к 2024 году заявленных целей нацпроекта по строительству 120 млн «квадратов» в год.

Справочно

■ 29 июня коллегия Счетной палаты (СП) РФ выразила озабоченность определенным отставанием от плановых показателей по вводу жилья, заложенных в нацпроекте. По данным СП РФ, уже в 2019-м, относительно благополучном, году, плановые значения не были достигнуты по семи показателям нацпроекта. «В прошлом году объем ввода жилья составил около 80 млн кв. метров. Это порядка 91% планового показателя по госпрограмме. Не было достигнуто также плановое значение коэффициента доступности жилья, — пояснила аудитор СП РФ Светлана Орлова. — А установленное паспортом целевое значение по вводу жилья на этот год — 94 млн кв. метров, то есть необходимо увеличить ввод жилья более чем на 20% по сравнению с 2019 годом. И риск недостижения этого показателя, как видите, сохраняется».

Андрей МОСКАЛЕНКО

Правительство России подготовило изменения в правила выдачи льготной ипотеки с госсубсидированием под 6,5% годовых. Об этом 29 июня на онлайн-совещании с вице-премьерами сообщил премьер-министр страны Михаил Мишустин. По его словам, соответствующее постановление кабинета министров уже подписано.

Напомним, что программа льготной ипотеки была запущена в конце апреля в качестве одной из мер поддержки строительной отрасли и населения в условиях пандемии. Первоначально было установлено, что максимальный размер кредита по программе не может превышать 8 млн рублей для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей и 3 млн рублей для всех остальных регионов. Однако в июне президент РФ Владимир Путин во время обращения к гражданам предложил увеличить лимиты кредитования — до 12 млн рублей для столичных регионов и 6 млн рублей для других субъектов Федерации. Правительство оперативно отреагировало на инициативу

Важные километры

ЦКАД соединила Можайское и Новорижское шоссе

Владимир ТЕН

На Центральной кольцевой автодороге открыто движение на 23-километровом участке от Можайского до Новорижского шоссе. Четырехполосная дорога состоит из совершенно нового отрезка протяженностью 12 километров и реконструированной части А-107 «Московское малое кольцо» длиной 11 километров. Новый участок позволит избежать транзитного проезда через населенные пункты по дороге А-107. Эстакада возле станции Звенигород разгрузит уличную сеть города и поможет избавиться от пробок, которые возникают из-за движения встречных потоков транспорта в одном уровне.

Заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин, принимавший участие в церемонии открытия участка ЦКАД, отметил, что, несмотря на пандемию и экономические сложности, открывается движение по очень важному участку. «Была ситуация, когда пришлось на определенное время остановить стройку в связи с коронавирусом, но благодаря совместным усилиям, поддержке руководства страны сегодня у нас большой праздник», — сказал он. Вице-премьер особо отметил, что из-за строительства ЦКАД потребовалось переложить огромное количество коммуникаций, однако дорожники

Справочно

■ Общая протяженность ЦКАД-5 (Пятый пусковой комплекс) — 76 км (от Киевского до Ленинградского шоссе). ЦКАД-5 — это на 35% новое строительство, на 65% — реконструкция существующей дороги А-107 «Московское малое кольцо». Дорога второй технической категории будет иметь четыре полосы движения. На ее протяжении — 4 надземных пешеходных перехода и один подземный, 5 транспортных развязок, 3 экопрохода для миграции диких животных.

смогли найти нетривиальные решения, которые не просто упростили работу, но и удешевили процесс. Важную роль сыграла помощь, которую строителям оказали газовики и энергетики. Говоря о строительстве ЦКАД в целом, Марат Хуснуллин отметил, что две трети дороги откроются уже в нынешнем году. «Всего будет сдано более двухсот километров в составе ЦКАД, параллельно с этим мы делаем все возможное для того, чтобы приблизить сроки сдачи и других участков», — отметил он.

Отвечая на вопросы журналистов, Марат Хуснуллин рассказал, что проделана большая работа по упрощению процесса строительства за счет перевода до 30% всех строительных нормативов и сводов правил в рекомендательный режим. Это напрямую касается и дорожного строительства.

Сказано — сделано

Предельные суммы льготной ипотеки увеличены

Цитата в тему

ПРЕМЬЕР-МИНИСТР РФ МИХАИЛ МИШУСТИН: «По поручению главы государства мы ведем последовательную работу по повышению доступности ипотеки для наших граждан. В мае, по данным Банка России, средняя ставка по таким кредитам снизилась до 7,4%, есть потенциал и для дальнейшего снижения»

главы государства и выпустило соответствующий документ. «Это очень важные изменения, — подчеркнул Михаил Мишустин. — Они позволят большему числу граждан приобрести квартиры в новостройках и улучшить свои жилищные условия».

Надо отметить, что льготная ипотека, распространяющаяся на покупку строящегося или готового жилья у застройщиков, способствовала подъему спроса на жилье, отмечавшегося в конце мая — первой декаде июня текущего года. Так, уже по итогам мая объем выдачи ипотеки в стране превысил докризисные показатели. За месяц в стране было выдано свыше 87 тыс. жилищных займов на общую сумму в 205 млрд рублей. Это на 8% больше в деньгах и на 1,4% — по количеству сделок, чем в мае 2019 года. При этом около трети всех кредитов пришлось на ипотеку с господдержкой. Предполагается, что к окончанию действия льготной программы (1 ноября 2020 года) ею воспользуется примерно 250 тыс. россиян, что позволит дополнительно привлечь в сферу жилищного строительства не менее 900 млрд рублей.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Андрей АЛЕКСЕЕВ

На прошлой неделе депутаты Госдумы РФ приняли во втором, основном, чтении очередной пакет поправок в закон «Об участии в долевом строительстве» (214-ФЗ). Изменения носят по большей части технический характер, но восполняют некоторые пробелы в части защиты прав дольщиков и помогут бизнесу ускорить строительные процессы.

К наиболее «революционным» поправкам, пожалуй, можно отнести появление в законопроекте положения, предусматривающего возможность раскрытия эскроу-счетов уже на этапе ввода построенного дома в эксплуатацию, а не после того, как первая квартира в проекте будет оформлена в собственность (подробнее об этом «Стройгазета» рассказывала в прошлом номере). «Считаем, что на этом этапе уже никаких рисков нет, а застройщик минимум на три месяца раньше получит свои средства, которые вложены в реализацию конкретного проекта, вернет банку кредит, соответственно перестанет за него платить проценты», — отметил ранее глава Минстроя России Владимир Якушев.

Поправки коснулись и самой процедуры регистрации прав собственности на жилье. Теперь для этого будет достаточно заявления только со стороны застройщика. Последний должен будет поставить объект на кадастровый учет и передать дольщику. Данная мера будет способствовать ускорению регистрации новых объектов.

Есть и другие нововведения. В частности, застройщику предоставляется возможность получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в случае отклонения его площади от указанной в проектной документации, но не более чем на 5%. Также исключена необходимость

Коснется каждого

В новых поправках к 214-ФЗ депутаты постарались учесть интересы и застройщиков, и дольщиков



Кстати

Поправки вносятся не только в 214-ФЗ, но и в смежные законопроекты. Депутаты, к примеру, предлагают дополнить 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и распространить его новые положения на дела о банкротстве застройщиков, возбужденные до 1 января 2018 года (то есть до того момента, как появился Фонд защиты прав дольщиков).

получения застройщиком градостроительного плана на земельный участок (ГПЗУ), образованный в результате раздела исходного земельного участка. Предусмотрено документом и автоматическое прекращение залога земельного участка, на котором построен дом, одновременно с его постановкой на кадастровый учет. Все это существенно сократит сроки оборота документов и повысит эффективность работы строителей.

Кроме того, изменения в 214-ФЗ дают возможность одному застройщику предоставлять целевые займы другому, по отношению к которому он является материнской компанией или компанией, входящей с заемщиком в одну девелоперскую группу.

Ряд положений законопроекта представляет интерес для дольщиков. Так, к примеру, в документе предусмотрена возможность выплат гражданам

вне зависимости от уплаты застройщиком взносов в Фонд защиты прав дольщиков, в том числе выплат членам ЖСК. Уточнен порядок определения рыночной стоимости при выплате возмещения обманутым дольщикам: стоимость будет фиксироваться по данным, которым не более трех месяцев к моменту выплаты денежных компенсаций.

Стоит обратить внимание и на нововведения технического характера. К примеру, теперь нарушение срока ввода в эксплуатацию объекта недвижимости на срок три и более месяца не будет являться основанием для отказа в получении заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона. Вводится и обязательное ежемесячное обновление через Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИСЖС) проектных деклараций возводимых жилых объектов. При этом в информации о проекте будет необходимо указывать еще и данные о сроке исполнения обязательства в полном объеме в соответствии с условиями кредитного договора. Ко всему массиву информации, хранящейся в ЕИСЖС, право доступа для осуществления надзора получат органы прокуратуры. Введено также требование об интеграции ЕИСЖС с Информационной системой обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

В поправках более четко прописаны основания исключения долгостроя из Единого реестра проблемных объектов (ЕРПО), это — ввод в эксплуатацию или выплата компенсаций. Основанием для исключения из ЕРПО будет также являться вынесение определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства Фонду защиты прав дольщиков.

Алексей ЩЕГЛОВ

С 25 июня состояние МКД на предмет выявления признаков аварийности будет исследоваться в соответствии с процедурами нового свода правил (СП). Этот документ был разработан специалистами профильных институтов и ранее утвержден приказом Минстроя России. Заложенная в нем идеология направлена на упрощение и ускорение процесса обследования многоквартирных домов высотой до 5 этажей. Это вполне исчерпывает потребность в таких исследованиях, так как по статистике почти все признаваемые аварийными здания имеют такую или даже меньшую этажность.

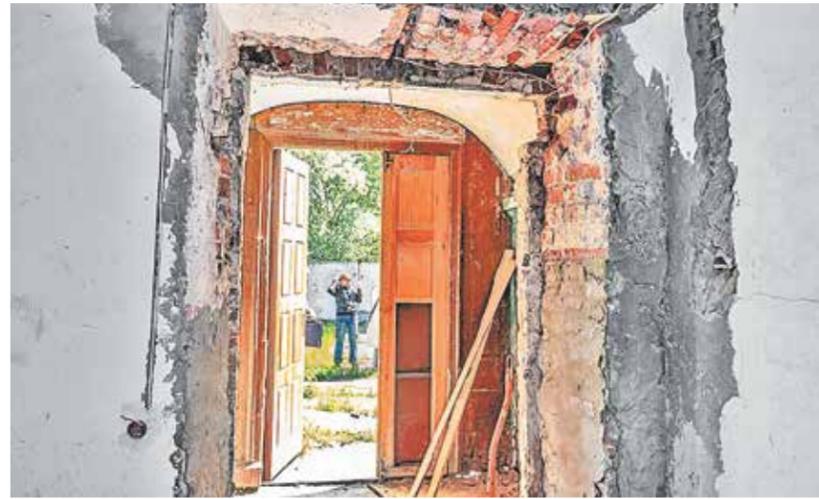
До сих пор обследования здания на аварийность проводились в соответствии с ГОСТом 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния». Заложенные в нем процедуры требовали обмерных работ, обследования всех строительных конструкций и инженерных систем, вскрытия и испытаний, в том числе лабораторных, и самое главное — проведения поверочных расчетов, то есть оценки способности здания нести фактические нагрузки. Из-за этого обследования требовали много времени и средств. Между тем, на практике такие процедуры были избыточными, так как предназначались для оценки состояния зданий, в которых планировались работы по реконструкции. Именно поэтому членам комиссии фактически было нужно оценить возможности несущих элементов МКД вынести значительные дополнительные нагрузки.

Теперь порядок проведения проверок упрощается. По новому СП необходимо обследовать не менее 10% несущих конструкций, а не почти все, как ранее. Для

Цитата в тему



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ФОНДА ЖКХ СЕРГЕЙ СТЕПАШИН: «Наша задача — переселить всех жителей аварийных домов в безопасное и современное жилье, поэтому необходимо добиваться, чтобы дома, имеющие признаки аварийного состояния, быстрее получали соответствующий официальный статус, а их жители возможность улучшить условия жизни»



Без лишних формальностей

Новый порядок обследования МКД ускорит признание жилья аварийным

признания здания аварийным достаточно, чтобы признаки аварийности были найдены в 5% и более несущих конструкций хотя бы одного типа или не менее 3% конструкций двух и более типов. По результатам обследования собирается необходимый и достаточный объем информации для принятия решения об отнесении такого здания к категории аварийного и подлежащего сносу либо к категории ограниченно-работоспособного. Для этого теперь достаточно сравнить визуально фиксируемые дефекты и их замеры с количественными и каче-

ственными критериями, содержащимися в специальных таблицах. Для каждого такого «отклонения от нормы» установлены четко фиксируемые параметры (ширина трещин, величина отклонения элементов несущих конструкций от вертикали и т.п.).

Как считают в Фонде ЖКХ, результаты оценки по новому своду правил будут вполне объективными. Они практически не зависят от квалификации и мнения эксперта, и их можно будет легко перепроверить, поскольку заключение основано на измерении конкретных па-

раметров отдельных дефектов. В выгрыше окажутся и жители многих аварийных домов, которые зачастую безуспешно годами не могут добиться от местных властей признания за своими МКД такого статуса.

Директор центра энергосбережения, энергоэффективности, экологического и энергетического аудита Института отраслевого менеджмента РАНХиГС, профессор Леонид Примак оценивает вступление в силу нового порядка со сдержанным оптимизмом. «Это хорошо, что приняли новый свод, но это сделали в спешке, и не исключено, что количество конфликтов теперь возрастет, — считает эксперт. — Чтобы оценить, как все это будет работать, надо дожидаться применения процедур на практике и первых решений судов по таким разбирательствам, нужна обратная связь».

Отметим, что стоимость обследования домов по новому СП снизится примерно в 5-7 раз по сравнению с действующей ранее процедурой. Учитывая, что до 2025 года на аварийность необходимо обследовать примерно 13 млн квадратных метров жилья, и экономия средств по таким работам за этот период превысит 1,5 млрд рублей.

Правда, теперь и объемы ежегодно признаваемых аварийными метров неизбежно вырастут. А это может потребовать пересмотра региональных программ переселения «аварийки», а также увеличения средств, выделяемых на эти цели из федерального и региональных бюджетов. Но справиться с такими более амбициозными задачами большинству регионов будет вполне по плечу. Сегодня уже почти тридцать субъектов реализуют программы по расселению аварийного жилья опережающими темпами и имеется хороший потенциал по увеличению объема таких работ.

Алексей ТОРБА

Новым руководителем подкомитета ПК 5 «Управление жизненным циклом объектов капитального строительства» ТК 465 «Строительство» стал Сергей Ергопуло, директор объединенного проектного института по развитию цифрового проектирования АО «Атомэнергопроект», представляющего инжиниринговый дивизион госкорпорации «Росатом». Его заместителями стали первый заместитель начальника департамента капитального строительства ОАО «РЖД» Наталья Антипина и директор по науке и инновациям АО «Инжиниринговая компания «Атомстройэкспорт» Сергей Егоров.

Существенные изменения претерпел и состав подкомитета. Теперь в нем 55 полноправных «голосующих» представителей подкомитета и 28 экспертов-наблюдателей. Все они совмещают выполнение своих общественных обязанностей с основной работой.

На онлайн-совещании с членами подкомитета Сергей Ергопуло сообщил, что в составе ПК могут быть созданы рабочие группы по линейным, гражданским и промышленным объектам. Он также отметил, что необходимо наладить взаимодействие с другими разработчиками нормативных документов по информационному моделированию и разработчиками федеральных информационных систем. «Это нужно для того, чтобы разрабатываемые и действующие стандарты по информационному моделированию не замыкались сами в себе, «работали» в общей экосистеме, чтобы у этих документов был массовый потребитель», — заявил новый руководитель подкомитета.

Столь кардинальные перемены в работе подкомитета неслучайны. Напомним, что в феврале большой резонанс в профессиональном сообществе вызвала отмена Росстандартом двух важнейших ГОСТов — ГОСТ Р 58439.1-2019 «Организация информации об объектах капитального строитель-



Атомщики пришли

Работа ПК 5 технического комитета 465 «Строительство» будет организована по-новому

ства. Информационный менеджмент в строительстве с использованием технологии информационного моделирования. Часть 1. Понятия и принципы» и ГОСТ Р 58439.2-2019 «Организация информации об объектах капитального строительства. Информационный менеджмент в строительстве с использованием технологии информационного моделирования. Часть 2. Стадия

капитального строительства». Тогда выяснилось, что из-за ошибок в организации работы подкомитета над этими ГОСТами не были учтены мнения всех сторон.

Отмечалось, что на заседаниях подкомитета отсутствовало большинство его членов, а заочная работа не позволяет всем донести свое мнение в полном объеме.

Справочно

Решение Росстандарта об отмене двух основополагающих ГОСТов в сфере BIM-технологий не было ничем реально обосновано и носило лоббистский характер. Об этом в интервью агентству новостей «Строительный бизнес» ранее заявлял руководитель рабочей группы по применению BIM-технологий в строительстве при Минстрое, гендиректор ООО «НТЦ «Эталон» (входит в ГК «Эталон») Арсентий Сидоров. «По моему мнению, напрямую в отмене этих ГОСТов заинтересована та сторона, которая продвигала тему с BIM-операторами, — сказал Сидоров. — Те, кто хотел внедрить в прозрачное управление проектами этого дополнительного посредника, летом прошлого года эту тему активно продвигала именно BIM-ассоциация». В отмененных ГОСТах была «прозрачно прописана методология информационного моделирования всеми участниками процесса без лишних сущностей типа операторов BIM-модели и тому подобное», подчеркнул эксперт.

На тот момент подкомитет 5 возглавляла президент BIM-ассоциации Александра Никульцева.

После этого инцидента заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, председатель ТК 465 «Строительство» Дмитрий Волков заявил о необходимости изменения системы управления работой подкомитета с тем, чтобы обеспечить открытое и сбалансированное проведение очных и заочных заседаний. Предполагается, что новому руководству удастся снять эти противоречия. Это тем более важно, что по мнению замминистра, развитие технологии информационного моделирования — это не просто один из элементов развития строительной отрасли, а его основополагающий элемент. Как отметил Дмитрий Волков, работа ПК 5 имеет особенное значение, так как помогает решить стратегическую задачу, обозначенную в поручении президента России.



Алексей ТОРБА

В 2017 году Главгосэкспертиза России ввела в эксплуатацию Систему учета предварительных заявок на государственную экспертизу. С ее помощью заказчик может в режиме онлайн следить за соблюдением сроков захода документации на рассмотрение, в том числе в тех случаях, когда заявки на проведение экспертизы подаются дочерними организациями компании или иными лицами, например, проектировщиками.

Для Главгосэкспертизы система предзаявок — инструмент эффектив-

ного планирования, структурирования и управления заявками, позволяющий планировать нагрузку экспертов и тем самым сокращать сроки проведения экспертизы. Если эксперты видят, что тот или иной объект, зарегистрированный в системе предзаявок, не зашел на рассмотрение в указанный срок, они спрашивают у представителя заказчика, с чем это связано.

«Для развития новых и совершенствования имеющихся сервисов заказчикам и Главгосэкспертизе необходимо работать в связке и на постоянной основе прогнозировать сроки захода и

Не упускай из виду!

Главгосэкспертиза совершенствует систему предзаявок

прохождения государственной экспертизы по каждому проекту как на краткосрочный, так и на долгосрочный период, — объясняет начальник Управления сопровождения проектов Главгосэкспертизы России Сергей Суэтин. — Система позволяет нам синхронизировать актуальную информацию по состоянию отслеживаемых объектов, организовывать при необходимости консультационные встречи, ускоряя тем самым сроки захода документов на экспертизу и получения заключения».

Сегодня в дополнение к системе предзаявок в Главгосэкспертизе России разрабатывают рамочный договор, который позволит комплексно отслеживать процесс экспертизы всех объектов заказчика. Предварительные заявки будут заносить в систему, и в случае соблюдения установленных сроков подачи документации и ее ответственности всем нормам, техническим регламентам и требованиям безопас-

ности можно будет получить экспертное заключение в ускоренном режиме. Напомним, в стандартном формате срок проведения экспертизы не должен превышать 42 рабочих дня.

Сервис связан с еще одним информационным продуктом Главгосэкспертизы России — Системой учета объектов строительства, проектируемых в рамках национальных проектов. Эта система создана по поручению вице-премьера правительства Российской Федерации Марата Хуснуллина. При внесении в нее данных представитель заказчика указывает федеральную целевую программу и национальный проект, в рамках которых строится объект. Однако этот ресурс не позволяет отслеживать экспертизу других объектов, не фигурирующих в системе предзаявок. Основной трудностью при их выявлении становится отсутствие единого перечня, сформированного и утвержденного федеральными органами исполнительной власти. Поэтому Главгосэкспертиза создала собственный инструмент, который позволяет сформировать консолидированный перечень объектов, строящихся на территории Российской Федерации, а также отражает актуальные сведения о прохождении проектов экспертизы. В систему учета объектов строительства, проектируемых в рамках нацпроектов, сливается информация по всем выявленным объектам.

ЖИЛЬЕ



SHUTTERSTOCK.COM

Торг по-прежнему уместен

Аукционы по выкупу государством жилья у застройщиков пройдут в десяти субъектах Федерации

Андрей МОСКАЛЕНКО

Финансовый институт развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» приступил ко второму этапу реализации программы выкупа у застройщиков квартир в новостройках в рамках господдержки отрасли. На площадке «Сбербанк АСТ» госкорпорацией объявлены аукционы сразу в десяти субъектах РФ на общую сумму свыше 6,7 млрд рублей. В их числе: Республика Башкортостан (лимит выкупа 1,6 млрд рублей), Новосибирская (около 1,3 млрд рублей), Ро-

стовская (1,2 млрд рублей), Тюменская (899,4 млн рублей), Ярославская (354,3 млн рублей), Калужская (277,4 млн рублей), Липецкая (200 млн рублей), Смоленская (200 млн рублей) и Ульяновская (200 млн рублей), а также Ставропольский край (512,6 млн рублей). Свой выбор организатор торгов объясняет тем, что это крупные регионы как по численности населения, так и по объемам текущего строительства. При этом большой процент нового жилья там остается не проданным, что должно гарантировать интерес застройщиков к аукционам.

Принять участие в них смогут застройщики стандартного жилья, ввод в эксплуатацию которого планируется не позднее 31 декабря 2021 года. Предметом торгов будет выступать лот, то есть совокупность жилых объектов (квартир) в одном многоквартирном доме. В лот могут быть включены и квартиры с отделкой. Минимальная стоимость жилья в лоте в одном регионе должна быть не менее 100 млн рублей. В аукционном объявлении особо отмечается, что на момент подачи заявки в новостройке уже должно быть продано более 30% жилой площади. Победителем аукционов в субъектах будут признаны компании, предложившие наибольшую скидку к средней цене продажи в каждом конкретном доме, которая сложилась за последние шесть месяцев. Соответственно, те дома, по которым предложен наилучший дисконт, будут рассматриваться в первую очередь для выкупа. Покупателем квартир выступит закрытый инвестиционный фонд (ЗПИФ) «Комфортное жилье» под управлением «ДОМ.РФ Управление активами». Приобретенные у девелоперов квартиры госкорпорация планирует выставлять впоследствии на продажу на открытом рынке, но сначала их предложат самим регионам для реализации социальных жилищных программ.

«Госпрограмма выкупа жилья у застройщиков, оператором которой выступает «ДОМ.РФ», была принята на фоне падения рынка жилья весной, вызванного пандемией и теми ограничениями, которые были введены по всей России для снижения риска заражения коронавирусом», — напоминает генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко. — Только в апреле, к примеру, продажи сократились на треть. После майских праздников снижение замедлилось, сейчас рынок чувствует себя лучше, но многие застройщики все еще нуждаются в помощи. Мы не можем допустить, чтобы появились новые обманутые дольщики».

Вместе с тем первый опыт реализации программы в двух пилотных регионах — Воронежской области и Красноярском крае — оказался неудачным. В частности, от Красноярского края, где лимит выкупа квартир составлял более 1 млрд рублей, была подана одна аукционная заявка, от Воронежской

области (646 млн рублей) — три. По информации «ДОМ.РФ», заявка, поступившая от красноярского застройщика, была одобрена, но так как заявитель был один, то в целом торги признаны несостоявшимися. Не был завершен и аукцион в Воронежской области. Заявка одного из участников не удовлетворяла требованиям, указанным в программе выкупа: во всех трех жилых домах, представленных на торги, не было заключено ни одного договора участия в долевом строительстве (ДДУ). По тем же причинам была отклонена заявка и другого воронежского застройщика, также выставившего на аукцион три объекта. Заявка третьего девелопера была отклонена из-за отсутствия в ней информации о цепочке собственников. Кроме того, в лот этого заявителя было включено помещение площадью 19,41 «квадрата», что не соответствует новым критериям Минстроя России о стандартном жилье.

При этом в самой компании «ДОМ.РФ» не считают, что первый блин вышел комом. Факт наличия заявок от строительных компаний, по мнению Виталия Мутко, «показатель того, что есть игроки, которые действительно нуждаются в помощи». По его словам, «если по итогам новых аукционов в каком-то регионе не поступит заявок, это будет говорить лишь о здоровом климате на рынке строительства жилья там». Само же желание участвовать в программе свидетельствует о значимости такой меры. «Застройщики хотят безболезненно завершить свои проекты», — резюмировал он.

Справочно

■ Программа приобретения стандартного жилья у застройщиков разработана в соответствии с апрельскими поручениями президента РФ. Эта антикризисная мера призвана поддержать застройщиков жилья, которые столкнулись с падением спроса на новостройки из-за экономических сложностей и пандемии коронавируса. На прямой выкуп не проданных квартир в новостройках правительством под гарантии государства выделено «ДОМ.РФ» 50 млрд рублей. Предполагается, что на эти средства у застройщиков будет приобретено примерно 700 тыс. жилых «квадратов».

Войти в долю

Регионы и муниципалитеты смогут покупать жилье через счета эскроу

Алексей ТОРБА

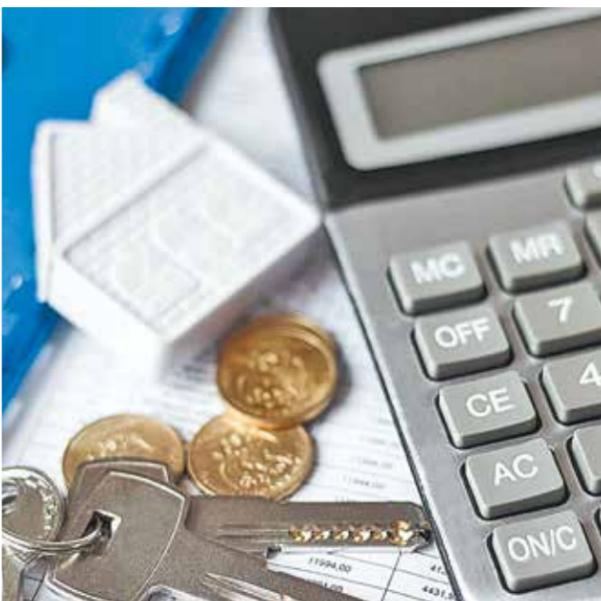
На минувшей неделе Госдума приняла в первом чтении законопроект «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации». Этот документ разрешает регионам и муниципалитетам участвовать в долевом строительстве многоквартирных домов и других объектов недвижимости путем зачисления средств на счета эскроу.

О том, почему бюджетным учреждениям необходимо иметь такую возможность, осенью прошлого года объяснил заместитель министра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин. Как известно, во многих регионах расселение аварийного жилого фонда производится за счет покупки новых квартир для переселенцев. Однако муниципалитеты не могли поку-

пать жилье у застройщиков через счета эскроу, потому что по закону обязаны открывать счета в казначействе. Тогда же замглавы Минстроя высказался за предоставление муниципалитетам такой возможности. И вот давно ожидавшаяся поправка в Бюджетный кодекс принята в первом чтении. Комментария этого события, председатель Государственной Думы Вячеслав Володин отметил, что перечисление бюджетных денег на счета эскроу для расселения аварийных домов и обеспечения квартирами нуждающихся граждан позволит эффективнее решать жилищные вопросы, а это, в свою очередь, станет стимулом для развития строительной отрасли в целом.

Однако, если сама возможность проводить расчеты через эскроу-счета ни у кого не вызвала особых сомнений, то вопрос о том, на счетах каких банков должны храниться государственные средства, стал причиной споров на предварительной стадии обсуждения документа. По словам главы Комитета Госдумы по собственности Николая Николаева, Минфин выступал за то, чтобы со счетами муниципалитетов работал банк «ДОМ.

РФ». Как известно, материнская структура банка — АО «ДОМ.РФ» является единственным институтом развития в жилищной сфере, «ДОМ.РФ» является администратором Фонда защиты дольщиков и владеет большим объемом информации по застройщикам и всем возводимым объектам. Однако против инициативы о передаче бюджетных счетов эскроу в «ДОМ.РФ» выступило Минэкономразвития. В конечном итоге в законопроект попало положение о том, что расчеты по договорам участия в долевом строительстве осуществляются в любом из уполномоченных банков, определяемых в соответствии с Федеральным законом № 214 от 30 декабря 2004 года. Таким образом, регионам и муниципалитетам надо будет самим определиться с выбором банка из перечня финансово-кредитных организаций, уполномоченных для открытия эскроу-счетов. «На мой взгляд, механизм абсолютно прозрачный, и нет никакой разницы: это эскроу-счета в «ДОМ.РФ» или в каком-то другом из тех банков, которые имеют право работы», — заявил Николай Николаев «Интерфаксу».



SHUTTERSTOCK.COM

Количество переходит в качество

Новая Москва показывает хорошие темпы экономического и социального развития



Офисный парк Comcity в TuNАО

Кроме того

■ Новые округа Москвы участвуют в программе реновации жилищного фонда — всего здесь планируется снести 251 дом и расселить жильцов 8621 квартиры. Для этого будет возведено не менее 479 тыс. кв. метров жилья. Уже сейчас развернуто строительство новых домов в поселениях Новые Ватулино, Михайлово-Ярцевское и Мосрентген. По оценкам городских властей, в ТиНАО программу удастся выполнить до 2024 года, то есть раньше, чем в каком-либо другом округе столицы.

Антон МАСТРЕНКОВ

В июле исполняется восемь лет с момента включения в состав Москвы новых территорий. Поначалу идея расширения столицы вызвала немало критики, но сегодня можно утверждать, что город успешно справляется с развитием вновь образованных административных округов — Трицкого и Новомосковского. За прошедшие годы в Новой Москве построено 18,4 млн кв. метров различной недвижимости, 80 социальных объектов

и обустроено 19 парков. Объем инвестиций в строительство составил более 1,77 трлн рублей, причем каждый четвертый вложенный рубль — это частные средства. По мнению главы Департамента развития новых территорий Владимира Жидкина, стратегия комплексного развития новых территорий полностью себя оправдывает. «Округа развиваются равномерно и сбалансированно, жилье строится либо одновременно, либо после создания необходимых транспортных и инженерных коммуникаций, а также социальных

объектов», — отмечает руководитель департамента.

Избранной стратегии руководство города намерено придерживаться и в будущем. Поскольку концепция развития Новой Москвы предполагает не просто жилую застройку, а создание районов, в которых человек будет жить, работать, учиться и отдыхать, в Генеральный план развития ТиНАО заложены большие объемы социального и культурного строительства. Так, к 2035 году здесь предполагается возвести 320 новых детских садов, 170 школ, 125 объектов здравоохранения. «Помимо этого, в ближайшие годы ТиНАО станет настоящей территорией культурного досуга, — считает заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев. — До конца 2023 года в Новой Москве откроют десяток домов культуры, центров и школ искусств, а также уникальный музейно-выставочный комплекс для федеральных и городских музеев».

Приоритетной задачей остается и формирование транспортного каркаса, ведь именно доступность присоединенных территорий делает их привлекательными для жизни и бизнеса. За восемь лет здесь построено и реконструировано 221,6 км дорог, открыто 8 станций метро. Сегодня строится еще 127 км дорог и проектируется 153 км. К 2035 году в ТиНАО планируется построить 25 станций метро и 72 км линий подземки, а также 4 электродепо для обслуживания поездов. «Набранные темпы показывают, что многие отдаленные и ранее недоступные районы уже включились в жизнь города, либо это произойдет в ближайшие годы, — заявил Владимир Жидкин. — Объемы строительства транспортной инфраструктуры и финансирования снижаться не будут».

Еще одним важным направлением градостроительной политики в Новой

Москве является создание новых точек экономического роста и деловой активности. Именно поэтому значительная доля введенной в ТиНАО недвижимости приходится на офисы, производственные площадки, заводы и логистические центры. С учетом создания инновационного центра «Сколково» количество рабочих мест в Новой Москве за прошедшие годы увеличилось более чем в два раза — с 82 тысяч до 170 тысяч, а в ближайшие четыре года здесь планируется создать еще около 100 тысяч мест приложения труда.

Показательно, что в тех районах, где создаются рабочие места, динамично растет и налогооблагаемая база. Речь, прежде всего, идет о поселениях Сосенском, Мосрентгене, Московском и городе Троицке. Так, если налогооблагаемая база ТиНАО в 2012 году составляла в целом около 16 млрд рублей, то в 2018-м — уже более 44 млрд рублей, в 2019-м — порядка 50 млрд, а к концу 2023 года ее объем составит не менее 90 млрд рублей.

Таким образом, вопреки прогнозам пессимистов, новые территории Москвы не превратились в унылые спальные районы, а имеют все шансы стать полноценной частью столицы, где условия для жизни, работы и отдыха будут ничем не хуже, чем в пределах «старой» Москвы.

Около

18,4

млн кв. метров

различной недвижимости построено в Новой Москве в 2012-2020 годах



Реанимация реновации

В Петербурге меняют порядок сноса хрущевок

принимать правительство города. По мнению законодателей, это поможет ликвидировать правовые пробелы, которые мешают развитию застроенных территорий. Хотя Петербург и является пионером застройки кварталов домов первых массовых серий современным жильем, однако особых успехов в этом деле город не достиг.

Реновацию пятиэтажек в Петербурге в последнее время все чаще называют малоэффективной и не оправдавшей надежд. И основания для такой оценки есть. Программа, запущенная в Северной столице в 2008 году, дала весьма скромные результаты. До недавнего времени застройкой кварталов первых массовых серий в городе на Неве занимались две компании — «СПб Реновация» и «Воин-В». На сегодняшний день из двадцати двух кварталов, переданных «СПб Реновации» под застройку, работа идет в восьми. На сегодня там снесено порядка пятидесяти хрущевок. Вместо них девелопер построил 30 домов жилой площадью 445 тыс. кв. метров. В новое жилье «СПб Реновация» переселила 540 семей. Еще более скромные успехи у компании «Воин-В». Десять лет назад компания взялась за реновацию двух кварталов в Кировском районе. За прошедшее с тех пор время «Воин В» должен был снести 15 хрущевок и расселить собственников

жилья площадью около 31,6 тыс. «квadrатов». В итоге программу исполнили на 8 процентов, ни одной хрущевки так и не снесли. В прошлом году Смольный контракт с «Воином В» на реновацию хрущевок в Улянке решил не продлевать.

Девелоперы называют сразу несколько причин того, что программа реновации в Петербурге буксует. Одна из них — так называемый «синдром последнего жильца». Юридических механизмов, позволяющих бороться с шантажом со стороны собственников квартир в хрущевках, у застройщиков нет. Жильцы зачастую выдвигают совершенно неадекватные требования. Например, в Красносельском районе «СПб Реновация» не может начать снос уже расселенных панельных домов только потому, что собственник одной трехкомнатной квартиры требует за свою недвижимость 40 млн рублей. «Без его согласия мы не можем освободить пятно под строительство второй очереди ЖК «Сандэй», — признаются в компании. А в поселке Песочный, где в рамках программы реновации возводится ЖК «Живи» в Курортном», местные жители, недовольные строительством, подали в суд на девелопера. Они утверждали, что из-за начавшейся стройки у них якобы исчезла вода в колодцах и пропал телевизионный сиг-

нал. Предлог явно надуманный, экспертизы показали, что и вода в колодцах есть, и телевизоры исправно работают. Но судебные тяжбы длились десять месяцев, и все это время работы на стройке были остановлены. На днях «СПб Реновации» удалось доказать свою правоту в городском суде, и строительство возобновилось.

Еще одна проблема возникает уже на этапе сноса расселенных домов. Девелоперы столкнулись с тем, что сегодня в Петербурге невозможно разобрать здание, полностью расселенное в рамках программы реновации, если все квартиры в нем находятся в собственности города. Законодательство позволяет городу принимать решение о сносе только в отношении нежилого фонда, утвержденного порядка сноса расселенных жилых домов нет. А раз нет сноса — нет и пятна застройки под новое строительство, из-за чего процесс реновации затягивается еще больше. Законопроект, принятый петербургскими депутатами, как раз и призван исправить эту ситуацию. Смольный получает право оперативно принимать решение о судьбе расселенных зданий. Как отмечают авторы законопроекта, главная цель документа — сдвинуть с мертвой точки программу реновации, для начала хотя бы за счет облегчения механизма сноса.

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Депутаты Законодательного собрания Северной столицы приняли поправки в закон «Об адресной программе «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге». Теперь решение о сносе домов в рамках программы реновации будет

Справочно

■ Программа реновации территорий, застроенных жильем первых массовых серий, стартовала в Санкт-Петербурге в 2009 году. Планировалось, что к 2018 году на территории города хрущевок не будет. Всего в рамках этой программы предстояло расселить 1080 пятиэтажек и построить 8 млн кв. метров нового жилья. Примерная стоимость этого грандиозного проекта оценивалась примерно в 400 млрд рублей.

Психология девелопмента

К разработке жилых проектов застройщики привлекают специалистов из разных сфер



Миниполис Серебряца в Опалихе

Оксана САМБОРСКАЯ

Один из главных вопросов, который приходится решать девелоперу при разработке проекта, — следовать запросам потребителя или формировать их? Пытаться угадать желания потенциальных покупателей или самим предложить им что-то новое? В 2010 году девелоперская группа «Сити-XXI век» вывела на рынок новый продукт — «Миниполис». Его идея заключается в организации единого жизненного пространства, которое включает управление жилыми комплексами и активную среду социальных коммуникаций. Еще на этапе формирования концепции проекта в компании тщательно прорабатывают сценарии жизни будущих жильцов и учитывают их в эргономике квартир и развитии инфраструктуры. При создании общественных зон используется метод психологического анализа. «Для нас важен микроклимат миниполиса, поэтому мы поддерживаем и укрепляем соседские сообщества, которые зарождаются в наших домах. Мы верим, что традиции добрососедства и взаимопомощи — это фундамент здорового общества», — говорит директор по продукту компании Мария Могилевцева-Головина. — Итогом этой большой работы стал продукт, который отвечает требованиям современного

покупателя и на годы вперед формирует нашу лояльную аудиторию».

Учиться по-новому

В 2018-2019 годах на рынок вышли три проекта «Сити-XXI век» в обновленной концепции «Миниполис 2.0», подразумевающей более глубокий анализ целевой аудитории. Это — миниполисы Серебряца в Опалихе, Рафинад в Химках и Дивное в Видном. В создании общественных пространств и школы в миниполисе Серебряца участвовал центр психологического сопровождения образования «ТОЧКА.ПСИ». «Изначально существовал запрос на формирование в Серебряце детских площадок, но так как детские площадки — это часть двора, невозможно было проектировать их отдельно, — рассказывает директор центра Марина Битянова. — В результате все пространство двора было спланировано таким образом, чтобы места там хватило всем».

Вторым проектом, с которым работала «ТОЧКА.ПСИ», стала общеобразовательная школа, рассчитанная на 825 мест. Трехэтажное здание, где смогут учиться все ребята Опалихи, будет построено по авторскому архитектурному проекту. В школе будут современный стадион, тренажерный центр, обширное информационно-библиотечное пространство, залы для групповых

тематических занятий. Помимо обычных классов спроектированы открытые аудитории, через их прозрачные стены можно наблюдать за происходящим внутри, например, таким будет хореографический класс.

«Мы проанализировали проект с точки зрения требований современного образования и современных детей, — рассказывает Марина Битянова, — и предложили улучшения, которые можно сделать». По мнению психологов, современным школьным зданиям не хватает пространств для групповой работы, для коммуникации. «Поскольку типовая школа заточена только под фронтальную форму организации учебной деятельности, наша задача была разнообразить пространство», — говорит психолог.

Мы вместе

Еще одна задача, которую решают в компании «Сити-XXI век», — создание сообществ. «Мы решили объединить между собой жителей всех миниполисов, дав им возможность для общения и налаживания социальных контактов», — рассказывает Мария Могилевцева-Головина. Для этого девелопер ежегодно проводит «Рождественские катания», куда приглашают жителей всех миниполисов. Дети, которые будут жить в строящихся домах, побывали на экскурсии в Сколково. В феврале этого года компания провела праздник в городе мастеров «Мастерславль», куда также были приглашены будущие жители трех новых миниполисов.

«В этом году мы сфокусировались на шести наших крупных проектах — «Милосердие», «Миниполис Health», «Бизнес по-соседски», «Миниполис Travel», «Миниполис Education» и «Среда», — говорит Мария Могилевцева-Головина. — В рамках проекта «Миниполис Health» проводим тренировки у дома и другие ЗОЖ-акции: день без автомобиля, отказ от курения, сладкого, мы нашли операторов, которые готовы проводить занятия и в целом развивать это направление».

«Миниполис Travel» — это организация разного рода поездок, начиная с экскурсий и выездных лагерей, заканчивая паломническими турами. «Миниполис Education» — развитие образовательных форматов от кружков до патриотического воспитания. «Милосердие» — вовлечение жителей в благотворительные и волонтерские проекты. В проекте «Среда» жители займутся об окружающей среде, устраивают экологические акции, сбор пластика и батареек. «Бизнес по-соседски» помогает жителям развить свой небольшой бизнес. Именно такой подход, считают в компании, позволяет не идти за потребностями покупателей, а формировать их.

Справочно

■ Девелоперская группа «Сити-XXI век» входит в группу компаний «Новард». Работает на рынке 22 года. В портфеле девелопера — более 60 реализованных проектов на рынке жилой недвижимости в различных районах Москвы и Московской области. В их числе крупные социальные объекты: стадион «Янтарь», одноименный спортивный комплекс и учебный комплекс Высшей школы экономики в Строгино, Духовно-социальный центр «Неопалимая Купина» с православной гимназией им. Платона Левшина в Печатниках.

Новостройки на витрине

ДОМ.РФ представил уникальный сервис мониторинга цен на жилье

Сергей ЛАНЦОВ

ДОМ.РФ запустил интерактивную онлайн-витрину, позволяющую отслеживать продажи в новостройках по всей стране. В системе отражены объемы и цены продаж квартир, по которым застройщиками произведена уплата взносов в компенсационный фонд (без учета сделок с эскроу). С помощью сервиса можно получить информацию по любому региону, населенному пункту или застройщику. Доступ к уникальному массиву данных впервые открыт для всех желающих.



Проект реализован на платформе Единой информационной системы жилищного строительства (наш.дом.рф), обеспечивающей электронное взаимодействие между застройщиками и государственными органами. ЕИСЖС дает возможность вести ежедневный мониторинг состояния отрасли. В частности, здесь можно ознакомиться с аналитическими отчетами об объемах и географии строительства, планировках строящегося жилья, переходе отрасли на счета эскроу.

Теперь к этому добавилась возможность отслеживать динамику продаж на первичном рынке. Это стало возможным благодаря интеграции в систему данных Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства. По закону с 2019 года застройщики были обязаны отчислять в фонд 1,2% от суммы

каждого заключенного договора участия в долевом строительстве (ДДУ). По итогам прошлого года через фонд прошло около 95% всех сделок. По состоянию на 25 июня 2020 года в зоне его ответственности находится 58% строящегося в России жилья (57,1 млн кв. метров).

«Новый сервис работает на большом массиве данных, имеющихся в распоряжении ДОМ.РФ, и отражает реальную динамику продаж в новостройках в масштабах всей страны, можно без преувеличения сказать, что это уникальный инструмент: ничего подобного на рынке раньше не было, — отметил заместитель руководителя Аналитического центра ДОМ.РФ Никита Белоусов. — Он значительно упростит мониторинг и прогнозирование рынка и вместе с другими цифровыми разработками ДОМ.РФ еще больше повысит информационную прозрачность отрасли».

Онлайн-витрина «Первичный рынок жилья» не только содержит данные о ежемесячном изменении цены, количестве и площади проданных квартир в разрезе регионов, городов и девелоперов. Она также открывает возможности более глубокого анализа: в частности, с ее помощью можно узнать распределение проданных квартир по ценовым диапазонам, распределение квартир заданного диапазона по площади и ряд других аналитических параметров. При этом графики и таблицы являются интерактивными: нажатие на них позволяет перегруппировать основные показатели по выбранному фактору.

Справочно

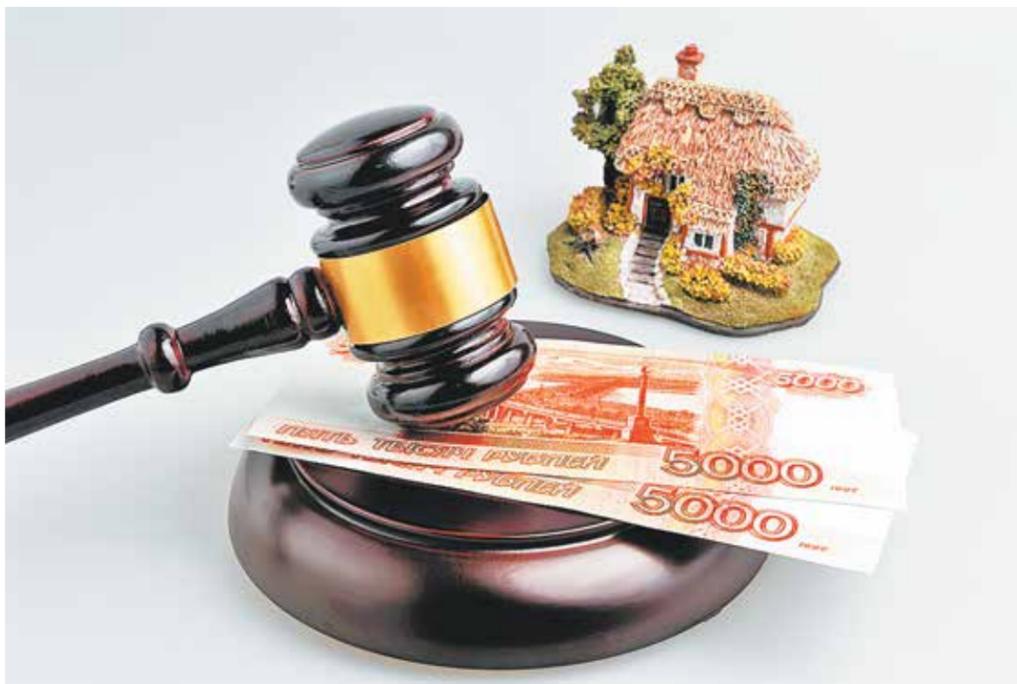
■ Акционерное общество «ДОМ.РФ» — финансовый институт развития в жилищной сфере. Создан в 1997 году постановлением правительства РФ для содействия проведению государственной жилищной политики. 100% акций компании принадлежит государству в лице Росимущества. ДОМ.РФ реализует ряд государственных задач, связанных с повышением качества и доступности жилья, созданием выгодных условий приобретения жилья, в том числе с использованием ипотеки, формированием цивилизованного рынка аренды и развитием комфортной городской среды.

Александр РУСИНОВ

Потребительский экстремизм превратился в серьезную проблему для строительного бизнеса. Юридические фирмы, представляющие интересы граждан — участников долевого строительства, инициируют многочисленные иски в отношении компаний-застройщиков. Суть большинства из них — истребование в пользу дольщиков крупных денежных компенсаций за недостатки, выявленные в купленных квартирах. Эта тема была в центре внимания участников недавнего заседания комитета по строительству, тарифам и ЖКК Законодательного собрания Новосибирской области. Депутаты поддержали предложение внести в закон изменения, позволяющие решить нарастающую проблему потребительского экстремизма и снять необоснованное давление с застройщиков.

Как рассказал министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт, потребительский экстремизм, обретая массовый характер, создал угрозу для экономического существования застройщиков. «У нас в области только по одному застройщику в суде находится уже около двухсот подобных «профессиональных» гражданских исков, все примерно на одинаковые суммы, по 250-300 тысяч рублей, итого почти на 60 миллионов», — отметил Иван Шмидт.

Президент Союза строителей Новосибирской области, координатор НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко также обратил внимание на широкое распространение описанной схемы. «Особенно сильно потребительский экстремизм бьет по застройщикам, возводящим жилье эконом-класса с полной отделкой», — подчеркнул Максим Федорченко. — Так, по информации одного застройщика из Челябинска, себестоимость отделочных работ в квартирах, строящихся его компанией, составляет около 2,5 тысячи рублей за квадратный метр. То есть полная, с нуля и под ключ, отделка одной небольшой квартиры обходится в среднем в 100 тысяч рублей. А гражданские иски по выявленным пристрастными юристами «недостаткам», зачастую надуманным, содержат требования по выплатам до 300 тысяч рублей. Понятно, что, оплачивая такие иски в массовом порядке, компания рискует скоро оказаться в критическом положении».



Иск со взломом

Новосибирские депутаты поддержали предложения по борьбе с потребительским экстремизмом

Кроме того

■ В ходе заседания комитета по строительству, тарифам и ЖКК Заксобрания НСО Максим Федорченко озвучил еще одно предложение — об усовершенствовании налогового законодательства. Согласно действующей редакции Налогового кодекса, средства на покупку жилья, которые аккумулируются на эскроу-счетах, не отнесены к целевым затратам строителей. Для застройщиков, особенно для тех, кто работает на УСН, это влечет необоснованное и весьма существенное усиление налогового бремени. «Минфином РФ ранее были подготовлены поправки в статью 251 НК, устраняющую эту формальную, но болезненную проблему, они даже успели пройти общественное обсуждение и получить одобрение Минэкономразвития», — напомнил Максим Федорченко. — Однако, видимо, в связи с пандемией решение данного вопроса затормозилось». Президент Союза строителей Новосибирской области обратился к членам комитета с просьбой о поддержке данной инициативы.

По информации президента ССНО, за I квартал текущего года только по двум застройщикам Новосибирской области сумма выигранных юристами исков за недостатки в отделке составила 38 млн рублей, и к этому надо еще прибавить 32 млн рублей на оплату неустоек и 6 млн рублей на судебные издержки.

Еще хуже дело обстоит в Красноярском крае. Там сумма проигранных застройщиками гражданских исков за

I квартал исчисляется сотнями миллионов рублей. Аналогичная ситуация отмечается в Челябинской области и других субъектах Федерации. Везде юристы используют один тот же подход: взыскание максимально возможной денежной компенсации за непосредственное устранение недоделок плюс неустойки и издержки, которые фактически удваивают и без того небольшие суммы. Очевидно, что проблема обретает весьма серьезные мас-

штабы и начинает угрожать разорением строительному бизнесу.

«Для решения проблемы мы предлагаем внести изменения в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве ...», предполагающие установление обязательного претензионного порядка урегулирования споров между участником долевого строительства и застройщиком», — сообщил глава регионального Минстроя.

Иными словами, сначала покупатель должен обратиться к застройщику с требованием об исправлении недоделок. И только в случае, если тот уклоняется от выполнения данного требования, покупатель сможет перейти к истребованию денежных компенсаций.

По словам министра, Новосибирская область не одинока, к настоящему времени солидарность с такой позицией выразили еще 15 регионов. Оказать содействие данной инициативе в Совете Федерации взялся сенатор от Новосибирской области Владимир Городецкий.

«Предлагаемые изменения ни в чем не ущемляют права покупателей жилья», — считает Максим Федорченко. — Ведь их главная цель — не обанкротить застройщика, а получить качественное безопасное жилье, нововведения именно к этому и ведут».

На самом деле действующая редакция Федерального закона № 214-ФЗ предусматривает возможность установления в ДДУ обязательств первоочередного досудебного урегулирования споров между дольщиком и застройщиком. Но с октября 2019 года после внесения изменений в Гражданский кодекс было упразднено право установления в договорах приоритетного досудебного порядка урегулирования споров. Возникла коллизия, которую и использовали в своих корыстных целях некоторые юридические фирмы, за считанные месяцы нарабатывая обширную юридическую практику по истребованию денег у застройщиков. Несмотря на то, что дольщику было бы удобнее, если бы застройщик оперативно за свой счет устранял недоделки, суды стали массово выносить решения, обязывающие строителей к выплатам компенсаций и неустоек. В результате сегодня покупатели новостроек буквально заваливают предложениями «гарантированно вернуть» часть денег, уплаченных за квартиры.

Издаётся
с июля 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 subscribe@stroygaz.ru

ПОДПИСКУ
С КУРЬЕРСКОЙ
ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ
ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог
АО «Почта России»



Для индивидуальных
подписчиков:

- **П2012** – на полгода
- **П3475** – на год

Для предприятий
и организаций

- **П2011** – на полгода
- **П3476** – на год

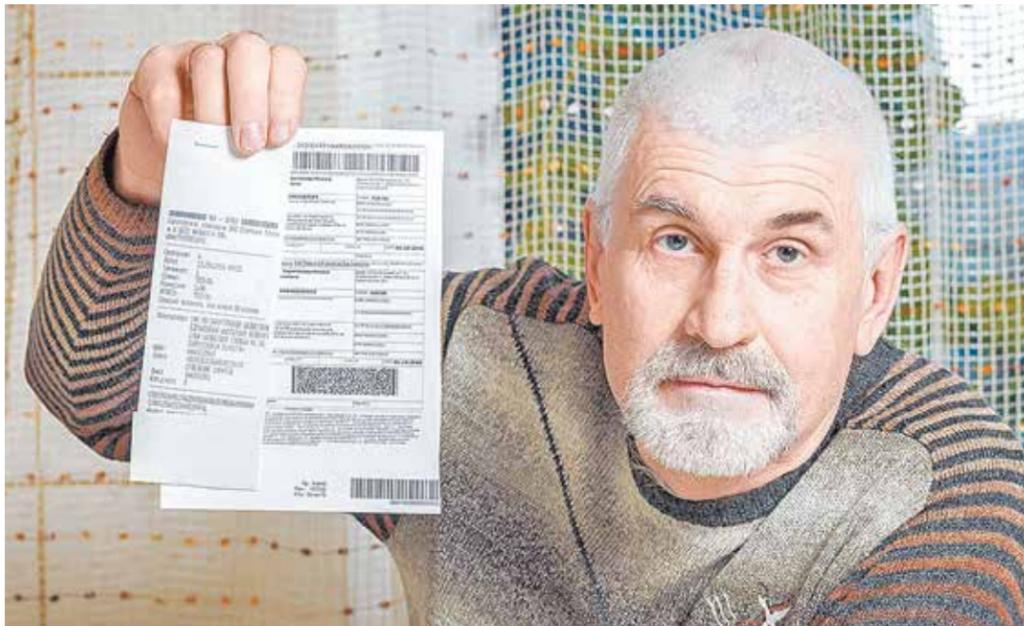
ЖКХ

Регионово решение

Многие субъекты Федерации решили не повышать тарифы на отдельные виды коммунальных услуг

Алексей ЩЕГЛОВ

По традиции 1 июля в России производится ежегодная индексация тарифов на ресурсы и услуги в жилищно-коммунальной сфере. Планируется, что в этом году тарифы вырастут в среднем по стране на 4%, но конкретный размер повышения зависит от властей субъектов Федерации. В этом году на решение многих регионов повлияли пандемия коронавируса и вызванные ею экономические трудности. Индексацию тарифов пришлось проводить на фоне снижения доходов части населения и значительного роста задолженности за услуги ЖКХ. Ранее прави-



SHUTTERSTOCK.COM

Справочно

■ Согласно данным мониторинга НП «ЖКХ Контроль», больше всего тарифы на коммуналку вырастут в Чеченской Республике — на 6,5%. Это отчасти объясняется эффектом низкой базы, расценки на ЖКУ в регионе традиционно невысоки. Минимально вырастут расценки в дорогом с точки зрения проживания Ненецком автономном округе — на 2,4%. Повышение тарифов ниже уровня, установленного распоряжением правительства РФ, произойдет в Кабардино-Балкарской Республике, Алтайском и Камчатском краях, а также в Астраханской, Курской, Магаданской, Мурманской, Нижегородской, Оренбургской, Пензенской, Смоленской, Тульской и Ульяновской областях.

тельство приняло решение о смягчении условий оплаты ЖКХ для граждан, в частности было запрещено штрафовать неплательщиков и начислять им пени. Однако власти ряда регионов пошли дальше и объявили о частичной отмене повышения тарифов на ряд коммунальных услуг. Так, Волгоградская, Калужская и Ярославская области отказались повышать тарифы на вывоз ТКО; Иркутская область — на холодное и горячее водоснабжение,

вывоз ТКО и взносы на капремонт; Нижегородская область — на отопление; Рязанская область — на капремонт, вывоз ТКО и газоснабжение.

В нескольких субъектах были приняты решения не поднимать тарифы на некоторые коммунальные услуги в отдельных муниципальных образованиях (Алтайский край, Владимирская область, Красноярский край, Республика Башкортостан и некоторые другие). В двух субъектах было принято решение

перенести повышение тарифов на более поздний срок. В Иркутской области рост платы за холодное и горячее водоснабжение произойдет после 1 июля, а в Московской области отложено увеличение тарифов на газоснабжение.

Напомним, что на федеральном уровне предложения о заморозке тарифов на ЖКУ поддержки не получили. Так, в Минстрое России прямо предупреждали о том, что такие решения могут привести к еще большей разбалансировке бюджетов ресурсоснабжающих и управляющих организаций, что в конечном итоге бумерангом ударит по населению. Но, как считают эксперты, в нынешней непростой ситуации хорошего решения быть не могло. «Рост цен может привести к тому, что граждане просто не станут оплачивать услуги», — считает директор АНО «Организация народного контроля» Наталья Чернышева. А исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева отмечает, что сдерживание тарифов во многих регионах использовалось как дополнительная мера социальной поддержки граждан, столкнувшихся в период пандемии с падением доходов. В то же время она считает, что в прошлом заморозка тарифов часто шла во вред потребителям, поскольку привела к ухудшению качества услуг. «Популизм органов власти за счет бизнеса — это плохой способ помочь населению, — заявила Разворотнева. — Тем более, что в их распоряжении есть такое средство, как жилищная субсидия, которая помогает оказывать адресную помощь без ухудшения условий ведения бизнеса». По мнению эксперта, институт жилищной субсидии надо развивать и совершенствовать, делать его более доступным для граждан, но, к сожалению, только несколько регионов в период пандемии об этом задумались.

Нашли миллиард

На Дону стартуют десять инвестпрограмм в сфере ЖКХ



Замена участка водопровода по улице Нариманова в Ростове-на-Дону

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В 2020 году в Ростовской области началась реализация десяти инвестиционных программ в сфере ЖКХ. Шесть программ реализуется в сфере теплоснабжения, четыре — в водоснабжении и водоотведении. Планируемый объем инвестиций составляет 1 млрд рублей. Объекты ВиВ будут строиться и модернизироваться в Ростове-на-Дону, Таганроге, а также в Зерноградском и Аксайском районах, объекты теплоснабжения — в Новошахтинске, Каменске-Шахтинском, Ростове-на-Дону, Новочеркасске и Батайске. Так, в частности, в Новочеркасске реконструируют котельную и приведут в порядок теплоты (16,1 млн рублей). Шесть котельных Новошахтинска модернизируют, переводя с угля на газ (60,7 млн рублей). В Батайске планируют построить две и реконструировать три котельных, а также провести реконструкцию городских теплосетей (186,9 млн рублей). В Каменске-Шахтинском реконструкция и модернизация коснется пяти котельных (201,9 млн рублей).

И, наконец, в Ростове-на-Дону будут реализованы две инвестиционные программы, в рамках одной из них будут построены котельная и тепловые сети (420,7 млн рублей), а в рамках второй реконструируют тепловые сети (26 млн рублей).

Как отмечают в региональном министерстве жилищно-коммунального хозяйства, в шахтерских районах и сельской местности Ростовской области изношенность инфраструктуры ЖКХ достигает 70-80%. Для того чтобы привести ее в порядок, требуются значительные затраты, поэтому власти пытаются привлечь в отрасль внебюджетные средства. Для этого в регионе сформирована система финансовой поддержки инвестиционной деятельности в ЖКХ. Приняты областные законы «Об инвестициях в Ростовской области» и «Об основах государственно-частного партнерства», а также разработана подпрограмма «Создание благоприятных условий для привлечения в область инвестиций». Инвесторам предоставляются льготы по налогам (налог на прибыль — 13,5% вместо 18% и налог на имущество — 0,8% вместо 2,2%) и субсидии на реализацию энергосберегающих мероприятий (до 30% от объема затрат, но не более 5 млн рублей). Возмещается также часть затрат по уплате процентов коммерческих банков (2/3 ставки рефинансирования по рублевым кредитам и 50% от суммы начисленных и уплаченных процентов по валютным кредитам). Кроме того, для более эффективного привлечения частных инвестиций в сферу ЖКХ региональным министерством неэффективные предприятия ВиВ были реорганизованы путем укрупнения, в результате число водоканалов в области уменьшилось втрое.



Работники «РВК-Архангельск» проводят плановые работы на городских сетях

Вода станет чище

В Архангельске началась реконструкция систем ВиВ

Алексей ЩЕГЛОВ

Крупный проект по модернизации систем водоснабжения и водоотведения стартовал в Архангельске. Он осуществляется в рамках концессионного соглашения, подписанного Сбербанком, ООО «РВК-Архангельск», городом и властями области. Общий объем средств, которые банк предоставит для реализации проекта, превысит 2 млрд рублей. Обновление городской системы ВиВ позволит снизить аварийность и повысить качество водоснабжения.

Как сообщил председатель Северо-Западного банка ПАО Сбербанк Виктор Вентимилла Алонсо, это первая сделка в отрасли водоснабжения с полноценной концессионной структурой в СЗФО. Ранее аналогичные проекты были реализованы в других округах и отраслях, но для ЖКХ Северо-Запада это — пробный шар. «Подобные инфраструктурные соглашения уже доказали свою эффективность, — зая-

вил банкир. — Мы готовы и дальше развивать сотрудничество в сфере государственно-частного партнерства».

На текущий момент ООО «РВК-Архангельск» обеспечивает услугами водоснабжения более 300 тысяч человек. Это предприятие является гарантирующим поставщиком услуг в сфере водоснабжения Архангельска и реализует масштабную программу модернизации. К концу 2019 года были отремонтированы ряд ключевых узлов водоснабжения и значительный километраж сетей. По словам гендиректора группы компаний «Росводоканал» Антона Михалькова, соглашение в Архангельске — первый шаг на пути долгосрочного сотрудничества с крупнейшим банком страны, а значительный объем выделенного финансирования — показатель устойчивого положения компании. Средства были предоставлены банковской структурой по итогам профессиональной экспертизы и аудита предприятий «Росводоканала».



Человеческий фактор

Качество строительства во многом зависит от уровня квалификации специалистов

тов, это позволит продолжить развитие и наполнение национальных реестров специалистов, что, в свою очередь, окажет благоприятное влияние на текущую и будущую работу строительных организаций.

Не всегда затягивание строительства и срыв ввода жилья в эксплуатацию следует списывать на общую экономическую нестабильность. Часто главной причиной является плохая организация труда на объектах строительства. Прием на работу низкоквалифицированных кадров, слабый контроль за исполнителями со стороны руководителей предприятия, неправильное планирование, сбои в работе транспорта и механизмов, неэффективная мотивация труда — вот далеко неполный перечень причин низкой производительности труда на стройках. Неслучайно в ходе разработки текста «Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года» все без исключения эксперты ставили вопрос необходимости повышения квалификации кадров на первое место, так как именно от уровня подготовки специалистов во многом зависит качество объекта капитального строительства.

За последнее десятилетие обеспеченность строительных организаций специалистами с высшим образованием, освоившими требуемые профессиональные программы, снизилась почти на треть, выросла доля лиц пенсионного возраста и одновременно снизилась доля персонала в экономически активной возрастной категории до 40 лет. Как отмечают эксперты, одной из ключевых проблем в системе среднего профессионального и высшего образования в стране является разрыв между требованиями основных профессиональных образовательных программ и фактическими потребностями отрасли.

Успех развития всей стройотрасли во многом будет зависеть от наличия квалифицированных кадров. А для этого необходимо обеспечить опережающее развитие системы среднего профессионального и высшего обра-

зования, координацию потребностей работодателей с образовательными программами. Процесс образования и повышения квалификации кадров должен стать непрерывным, учитывающим требования профессиональных стандартов и актуальные потребности рынка. Необходимо создание эффективной системы коллективной профессиональной ответственности профильных образовательных организаций и работодателей — представителей реального сектора экономики за подготовку кадров в соответствии с научным прогнозом направлений технологического развития отрасли на долгосрочную перспективу. Немаловажным направлением станет формирование системы мотивации, в том числе финансовой, для работников отрасли и работодателей к прохождению работниками программ повышения квалификации.

В последние годы широкое распространение получили программы дополнительного профессионального образования. Однако отсутствие минимальных нормативно закреплённых требований к содержанию и формату таких программ в ряде случаев приводит к нестабильности уровня получаемой квалификации. По мнению экспертов, институт дополнительного образования себя не оправдал. В этой связи профессиональное сообщество и Минстрой России нацелены на переход на современный институт независимой оценки квалификации (НОК) специалистов. Результатом развития системы квалификаций в рамках отраслевого образования станет повышение качества и увеличение доли молодых специалистов в отрасли, снижение уровня структурной безработицы, увеличение процента образовательных программ, ориентированных на профессиональные стандарты, и высокий процент лиц, подтвердивших свою квалификацию через процедуру независимой оценки. В результате рынок и строительные организации получат больше специалистов с подтвержденным уровнем подготовки.

Ольга КОПЫЛОВА

Справочно

■ 5-7 млн человек составляет сейчас потребность стройотрасли в трудовых ресурсах, из них 3-4 млн человек — рабочие, 1,5-2,2 млн человек — инженерно-технические работники, 0,5-0,8 млн человек — организаторы строительного производства.

Двести двадцать специальностей (163 гражданские и 57 военных) планируется дополнительно включить в перечень направлений подготовки, специальностей в области строительства. Семьдесят две из них предложены Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ). Публичное обсуждение соответствующего проекта приказа Минстроя России завершилось 22 июня, и в настоящее время формируется заключение по итогам процедуры оценки регулирующего воздействия документа.

Напомним, перечень направлений подготовки, специальностей в области строительства, по которым специалисты по организации инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и организации строительства должны получить высшее образование, впервые был утвержден весной 2017 года в соответствии с федеральным законом 372-ФЗ и осенью того же года был дополнен. С тех пор профессиональное сообщество не раз поднимало вопрос о необходимости дальнейшего расширения перечня. По мнению экспер-

ВЕДОМОСТИ
конференции

07 ИЮЛЯ 2020
15:00 - 16:30

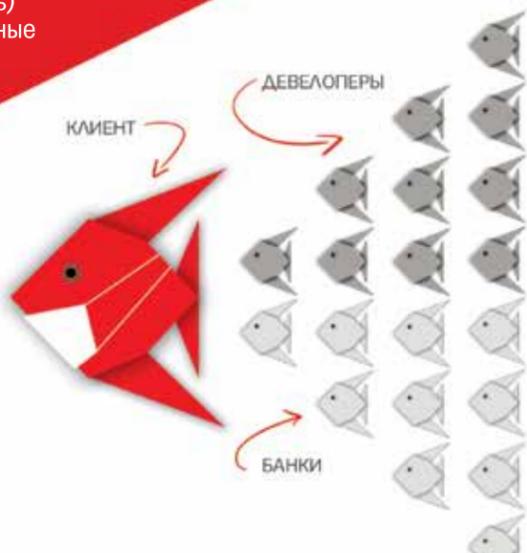
ЭФИР 3

**СОВРЕМЕННАЯ УРБАНИСТИКА:
НАЗАД В БУДУЩЕЕ**

Цикл видеоконференций «Девелопмент без масок»

ТЕМЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ

- Какие градостроительные нормы и правила необходимо пересмотреть?
- Как урбанистика отвечает интересам горожан, властей и бизнеса?
- Как можно трансформировать (усовершенствовать) здания и общественные пространства?



Реклама

16+



КОМПОЗИТ-ЭКСПО

Тринадцатая международная специализированная выставка

8 - 10 сентября, 2020

Россия, Москва,
ЦВК «Экспоцентр», павильон 3

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства композитных материалов, компоненты: смолы, добавки, термопластики, углеродное волокно и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовые волокна, древесно-полимерный композит (ДПК) и т.д.
- Полуфабрикаты (препреги)
- Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Измерительное и испытательное оборудование
- Сертификация, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация

Специальный раздел: КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ

Параллельно проводится выставка:

ПОЛИУРЕТАНЭКС

Специализированная выставка полиуретановых материалов



Информационная поддержка:



Дирекция:
Выставочная Компания «Мир-Экспо»
115230, Россия, Москва, Хлебозаводский проезд,
дом 7, строение 10, офис 507 | Тел. 8 495 988-1620
E-mail: info@composite-expo.ru | Сайт: www.composite-expo.ru

YouTube: youtube.com/user/compoexpozissia
Twitter: @compoexpozissia
Facebook: @compoexpozissia

Организаторы:



Мир-Экспо

МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ



Бульдозер ЧТЗ-Уралтрак предназначен для борьбы с природными пожарами и прокладки защитных полос

Правительство заплатит

Лизингополучателям строительно-дорожной, коммунальной и другой спецтехники дадут скидку



Пульт дистанционного управления опорами автокранов ГАЛИЧАНИН грузоподъемностью от 50 до 100 тонн

Владимир ТЕН

Правительство РФ утвердило программу субсидирования лизинга специализированной техники. Она предусматривает предоставление лизингополучателю единовременной скидки по уплате авансового платежа в размере 10-15% от цены российской строительно-дорожной, коммунальной, лесозаготовительной, прицепной техники, оборудования для мелиорации. Государство в свою очередь полностью компенсирует лизинговым компаниям по-

тери в связи с предоставлением дисконта. На реализацию этой меры господдержки в 2020 году планируется направить 3 млрд рублей. Лизинговая субсидия позволит поставить в текущем году 10,5 тысячи единиц спецтехники и оборудования.

По данным Ассоциации «Росспецмаш», производители были вынуждены снизить производство из-за кризисных явлений в экономике, связанных с распространением коронавирусной инфекции. Ведь многие покупатели специализированной техники откладывали решение по обновлению парка в ожидании принятия решения о субсидировании лизинга. Утвержденная программа призвана поддержать платежеспособный спрос на внутреннем рынке, и в последние дни производители вывели на рынок сразу несколько образцов новой техники.

ООО «ЧТЗ-Уралтрак» выпускает бульдозеры Б10М.610ЕН для работы в лесу. Машины оборудованы полусферическим отвалом с решеткой для переме-



Полуприцеп тягеловоз низкорамный марки УЗСТ ППТ-9176-002Н4 Уральского завода спецтехники

щения мусора объемом более 5 кубических метров. С помощью этого навесного оборудования бульдозерист сможет расчищать территорию леса после пожара, а с помощью рыхлителя — создавать заградполосы, препятствующие распространению огня, выкорчевывать пни. Для безопасного выполнения работ установлена оригинальная заводская защита оператора и капота машины от падающих стволов деревьев — «Флеко». Все стекла кабины защищены прочными металлическими решетками. Машину оснастят современным, мощным двигателем ЯМЗ и трекером ГЛО-НАСС и GPS.

А завод ДСТ-УРАЛ разработал приложение для мобильных устройств, с помощью которого можно управлять бульдозером на расстоянии. Это необходимо там, где есть опасность для человека: провалы, съезды с тралов и так далее. Важное преимущество работы со смартфоном — возможность осуществлять движение машины со снятой кабиной. Демонтировать кабину нередко приходится для перевозки на тралах тяжелых высоких машин, таких как D20, ТГ35, ТГ50. При демонтаже кабина снимается вместе с джойстиком управления. Поэтому ранее приходи-

Справочно

■ Постановление Правительства РФ от 3 июня 2020 года № 811 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета на возмещение потерь в доходах российских лизинговых организаций при предоставлении лизингополучателю скидки по уплате авансового платежа по договорам лизинга специализированной техники и (или) оборудования» принято и опубликовано на сайте pravo.gov.ru.

лось загонять машину на трал, и уже на нем снимать кабину, что небезопасно. Теперь все эти неудобства остались в прошлом.

Разработанное приложение нетребовательно к характеристикам мобильного устройства. Практически любой смартфон легко потянет работу программного обеспечения для управления бульдозером. В данный момент система работает на ОС Android, через месяц эта возможность появится на iOS.

Галичский автокрановый завод успешно испытал дистанционное управление опорами на автокране ГАЛИЧАНИН. С июня 2020 года на всех моделях автокранов ГАЛИЧАНИН грузоподъемностью от 50 до 100 тонн предусмотрена установка комплекта дистанционного управления выносными опорами. Комплект предназначен для повышения безопасности в зоне опорного контура в момент раскладывания (складывания) выносных опор. Дистанционное управление является дополнительной опцией, его установка доступна как на новых моделях автокранов, так и через дооборудование автокранов, находящихся в эксплуатации. Система прошла испытания на автокране КС-65713-1 грузоподъемностью 50 тонн, во время которых положительно зарекомендовала себя.

«Уральский завод спецтехники» выпустил новый полуприцеп — низкорамный четырехосный тягеловоз с гидротрапами. Такие полуприцепы используются для транспортировки негабаритной техники, масса которой может достигать 51 тонны. Для въезда техники на площадку предусмотрены двухступенчатые гидравлические трапы.

Рама имеет дополнительное усиление при переходе от плиты наката к центральному лонжерону. Для надежной фиксации перевозимого груза имеются четыре пары отбойных брусьев, два упора для техники, четыре пары вставных обрезиненных стоек, планки противоскольжения и увязочные петли, расположенные под настилом и боковым лонжероном. Пневмоподвеска имеет самоустанавливающуюся четвертую поворотную ось, что помогает добиться лучшей маневренности тягеловоза, а также снизить изнашиваемость шин.

Великолукский опытный машиностроительный завод выпустил партию четырехосных полуприцепов (планшетов) с вынесенной передней осью. Настил пола полуприцепа стальной (для наилучшего сцепления с паллетированным грузом) толщиной 4 мм. На планшете представлена оригинальная светодиодная электрика. Конструкция рамы выполнена из высокопрочной стали, работающей в температурном режиме от -70°C до +80°C, на полуприцепе установлены дисковые оси, алюминиевый задний брус и алюминиевые ресиверы, что позволило снизить вес изделия до 6 500 кг. Усиленное шасси из двух продольных лонжеронов двутаврового сечения, соединенных поперечными балками, позволяет работать в сложных дорожных условиях. Грузоподъемность полуприцепа составляет 40,5 тонны.

Владимир ТЕН

Мусорный ресурс

Твердые коммунальные отходы могут быть использованы в производстве цемента

Ферзиковский цементный завод в Калужской области



Тема утилизации бытовых отходов широко обсуждается сегодня в контексте реформы системы обращения с ТКО. Один из возможных способов использования мусора — производство такого важного строительного материала, как цемент. Сегодня на цементном заводе в поселке Ферзиково (Калужская область) действует цех альтернативного топлива (АТ), пока это — единственный производитель цемента в России, использующий остатки сортировки ТКО в качестве возобновляемого источника энергии. Температура в печи для производства цемента доходит до 2000 градусов по Цельсию, что обеспечивает безопасное разрушение большинства отходов. Применение альтернативного «мусорного» топлива (co-processing) позволяет экономить газ и уголь, а также сокращать выбросы CO₂.

«В процессе утилизации отходов возникает тепловая энергия, которая используется для производства клинкера — промежуточного продукта для производства цемента, — отмечает генеральный директор Lafarge Holcim Россия (владелец предприятия. — «СГ») Максим Гончаров. — Однако существует технологическая возможность направлять энергию и на другие цели по примеру наших европейских коллег». Использование отходов в процессе производства цемента на заводе в Ферзиково признано наилучшей доступной технологией в России и Европе и является на сегодняшний день одним из самых эффективных способов энергетической утилизации. Данная технология признана Министерством промышленности и торговли РФ и «Российским экологическим оператором» (РЭО).

Лицензия компании позволяет использовать 14 различных видов отходов, включая остатки сортировки ТКО, отходы изделий из древесины, отработанные шины и так далее. На самом деле, технологически цементные заводы способны утилизировать и другие виды отходов

Справочно

■ В рамках внедрения технологии Lafarge Holcim Россия и занимающаяся сбором и переработкой мусора MGS Group заключили соглашение о поставке RDF-топлива (Refuse Derived Fuel), которое производится на базе ТКО. По собственным оценкам, MGS Group перерабатывает 5% мусора Москвы и 70% — Новой Москвы. За два года объем планируется довести до 20% от всего накапливаемого столицей мусора — 1,3 млн тонн в год. На первом этапе MGS Group намерена ежегодно выпускать 36 тыс. тонн RDF-топлива, а в перспективе нарастить производство до 500 тыс. тонн. Для Lafarge RDF-топливо будет бесплатным: за одну тонну компания будет платить 1 рубль.

производства и потребления, включая полимеры, нефтесодержащие, строительные и другие отходы III-V классов опасности. Один цементный завод в среднем способен утилизировать от 80 тысяч до 250 тысяч тонн различных видов отходов ежегодно. Надо ли напоминать, что цементные заводы есть во многих регионах страны.

В прошлом году РЭО, планируя развивать выпуск вторичного твердого то-

плива из отдельных фракций коммунального мусора (Refuse Derived Fuel), подписало с Lafarge Holcim Россия соответствующее соглашение. На церемонии подписания документа тогдашний глава РЭО Денис Буцаев поблагодарил компанию за инициативу по использованию новейших технологий в производстве цемента и выразил надежду, что этот опыт может быть применен в России.

Алексей ЩЕГЛОВ

Депутаты Государственной Думы разработали проект закона, обязывающего перерабатывать просроченные продукты питания в корма для животных. По словам одного из авторов законопроекта, главы Комитета Госдумы по экологии и охране окружающей среды Владимира Бурматова, согласно действующим нормам, опасные для человека и некачественные пищевые продукты и отходы, в том числе просроченные, необходимо захоранивать на полигонах твердых коммунальных отходов (ТКО) или сжигать. Сегодня у бизнеса нет стимулов заниматься переработкой просроченных и некачественных продуктов, так как это требует много времени и специальных экспертиз и в конечном итоге обходится очень дорого. В результате продукция разлагается на полигонах и наносит серьезный вред окружающей среде из-за увеличения выбросов метана в атмосферу. По информации комитета, объемы образования пищевых отходов только лишь предприятий, которые входят в Ассоциацию компаний розничной торговли, превышают 700 тысяч тонн в год. Между тем, пищевые отходы — ценный и полезный ресурс, который можно было бы использовать для изготовления кормов для животных, удобрений, биогаза.

Новый законопроект предусматривает изменение правил игры. В пояснительной записке к документу говорится, что сегодня компании-переработчики не могут проводить экспертизу просрочки и направлять ее на корма для животных, хотя в этом заинтересованы

Цитата в тему



ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА АССОЦИАЦИИ «ЖКХ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» ДМИТРИЙ ГОРДЕЕВ: «Ассоциация, безусловно, поддерживает законопроект, согласно которому просроченные продукты питания можно будет перерабатывать и использовать для животноводства, что снизит нагрузку на мусоросжигающие заводы и полигоны коммунальных отходов»

Все, что не доели

Переработка просроченных продуктов уменьшит нагрузку на полигоны ТКО



как сами предприятия, фермеры и владельцы приютов для животных, так и региональные органы исполнительной власти. В связи с этим предлагается закрепить возможность оборота некачественных продуктов питания, которые можно переработать на корма и удобрения, и разрешить организациям-утилизаторам нести расходы на экспертизу, хранение, перевозку или уничтожение некачественной продукции.

«Эта практика существует уже во многих странах и зарекомендовала себя», — отметил Владимир Бурматов.

В России данная проблема давно требует цивилизованного решения, и поэтому неудивительно, что экспертное сообщество положительно отнеслось к инициативе законодателей. «Конечно, уничтожение просроченных продуктов питания — это не по-хозяйски, — заявил «Стройгазете» заместитель генерального директора Ассоциации «ЖКХ и городская среда» Дмитрий Гордеев. — Это и вред экологии, природе при их захоронении на свалках, и неиспользование возможности снизить себестоимость продук-

тов животноводства». Если изменить подход и разрешить вывоз просроченных продуктов организациям, заинтересованным в получении сырья для корма животным, то страна одновременно «убьет двух зайцев». «Сегодняшняя схема не гарантирует, что специализированная организация доведет просрочку в место уничтожения или переработки, а региональный оператор утилизирует ее должным образом, — считает Дмитрий Гордеев. — А животноводы и производители удобрений, биогаза заинтересованы в том, чтобы полезно их использовать. Конечно, при такой схеме тоже нужен госконтроль, но в случае ее реализации риски вреда экологии практически устраняются».

Эксперт также напомнил, что пищевые отходы образуются и у граждан. В среднем каждый человек в год производит до 400 кг отходов, 5% из них — это просроченные продукты питания. Сейчас правительство рассматривает возможность отдельного сбора пищевых отходов при раздельном сборе ТКО и в жилом секторе. И при условии выработки такой культуры у населения вторичное использование пищевых отходов также имеет свою перспективу. «Многое при организации такой постановки дела зависит, конечно, от своевременности вывоза ТКО региональными операторами, — заключил Дмитрий Гордеев. — И многое нужно разъяснить людям, научить их сортировать пищевые отходы. Тогда и этот сегмент просроченных продуктов питания может быть использован. Законопроект делает важный шаг в этом направлении».

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Общие зоны жилого дома нельзя недооценивать, именно их облик формирует представление об общем уровне проекта и качестве жизни

Завтра наступает сегодня

с.1 → «СГ»: Насколько существующие проекты массовой застройки соответствуют ожиданиям потребителя?

Л.К.: Я бы сказал, что действующие сегодня стандарты массовой застройки недостаточно соответствуют изменившимся запросам аудитории. В жилые проекты включается социальная и детская инфраструктура, но в них практически отсутствуют или присутствуют в минимальной степени такие вещи, как собственные зеленые зоны, не всегда функциональны внутренние планировочные. Другой важный аспект — наличие собственных балконов, лоджий или террас в каждой квартире. Долгое время девелоперы проектов эконом-класса продвигали идею отказа от балконов — как несогласованных элементов архитектуры жилого дома, которые ухудшают визуальные характеристики фасадов из-за попыток остекления или переделки, использования балконов в качестве кладовых. Однако от балконов не обя-

зательно отказываться при проектировании. Регулировать их внешний вид и сохранять в том варианте, в котором они не влияют на восприятие архитектуры жилого комплекса, поможет ужесточение требований законодательства, регулирующего планировку и всякого рода изменения.

«СГ»: Какие новые запросы возникли у покупателей в стандартных жилых проектах?

Л.К.: Одним из приоритетов становятся полностью готовые для жизни помещения с отделкой или даже с мебелью. Кроме того, у покупателей жилья сейчас сформировался запрос на безопасные общественные зоны внутри жилых комплексов. Собственный сад или сквер, закрытые всепогодные детские площадки, воркаут и места для общения и работы внутри жилого комплекса качественно меняют среду в жилом доме. Интегрировать такие решения в массовую застройку на самом деле несложно: так, например, обслуживание сада на стилобате жилого комплекса или эксплуатируемой кров-

ле может заниматься само сообщество жильцов. Общие зоны, которые в массовом сегменте жилья не монетизируются, легко оборудовать изолированными рабочими местами или же предусмотреть в лобби места для отдыха. Сегодня несколько компаний рынка жилой недвижимости уже заявили об открытии коворкингов на первых этажах своих жилых комплексов — этот тренд устойчив и будет активно развиваться в связи с ростом сферы удаленной занятости. При этом важна индивидуальность общественных зон для отдыха — даже в одном жилом комплексе можно предложить разные решения для каждого из корпусов. Работая над дизайном лобби для домов в Москве, мы пошли по пути индивидуального подхода: каждое лобби в своем дизайне должно отражать архитектурную идею всего комплекса. Правильный дизайн с самого начала формирует у жителей особое восприятие своего дома. Общие зоны никогда не стоит недооценивать: именно с лобби начинается знакомство жителя с внутренним пространством дома, их облик формирует представление об общем уровне и качестве жизни в проекте.

«СГ»: Существуют ли европейские аналоги нашей массовой застройки? В чем ключевые отличия зарубежных проектов?

Л.К.: В Европе массовое жилье, безусловно, существует, но подход к его проектированию заметно отличается от российского. Архитектура европейских проектов — это простые геометрические, но понятные и актуальные для внешней среды решения. Но что важно, сегодня в Европе набирает обороты движение кооперативного строительства. В Германии, например, это направление получило название Baugruppen. Будущие жители объединяются вместе, чтобы создать соб-



Лукаш Качмарчик

Справочно

■ Международное архитектурное бюро Blank Architects было создано в 2008 году в Москве. Оно принимало участие в реализации таких крупных проектов, как торговые центры «Авиапарк», «Афимолл», «Ривьера», «Тройка», «Гагаринский», гостиницы Mercure Hotel Lipetsk, Novatek, Hilton Garden Inn Surgut, «Студия театрального искусства», культурный центр ЗИЛ, ВТБ Арена — Центральный стадион «ДИНАМО» и др. Международная команда архитекторов имеет опыт реализации проектов жилого строительства, общего и градостроительного дизайна, мастер-планирования, дизайна интерьера и ландшафтного дизайна.

ственный проект без привлечения девелоперской компании — они покупают земельный участок, согласовывают архитектурную концепцию, привлекают строительные организации, отвечают за вопросы согласования. Коллективное строительство жилья также развито в Нидерландах. Что сами жители домов ставят во главу угла? Энергоэффективность, экологичность, шеринговую концепцию общественных зон, большое количество зелени и самое главное — кастомизацию. Один из ключевых принципов, которого не хватает сегодня массовому жилью, — это адаптивность проектов, возможность гибкой трансформации на всех уровнях проекта — от внутренней территории до собственной квартиры.

«СГ»: Насколько реально предусмотреть трансформируемые планировки или общие зоны с учетом быстро меняющихся потребностей людей?

Л.К.: Возможность гибкой трансформации планировок и функций внутри квартиры очень важна. Например, сегодня востребованы домашние кабинеты, и мы должны даже в рамках квартиры в доме массового сегмента выделить площадь для работы. Завтра потребителю потребуется дополнительное место для хранения запасов еды из-за угрозы длительной изоляции — и это тоже надо учитывать при проектировании. Кооперативное строительство жилья в этом плане разнообразнее: жители сами создают свой идеальный продукт и придумывают его функционал. Так, в проекте River Spreefeld в Берлине ключевым архитектурным нюансом стали террасы, а также объекты переменного назначения в общих зонах, трансформируемые исходя из запросов жителей. Гибкость и адаптивность — одни из главных критериев массового жилья, которые постепенно получают развитие и в России.

«СГ»: Как новые тренды 2020 года могут повлиять на изменение критериев качественной архитектуры для массового жилья?

Л.К.: Пользователя массового жилья долгое время уводили в «город»: открывали все новые общественные пространства в центре Москвы, предоставляя возможность для социализации в парках, арт-пространствах и торговых центрах. Но сегодня внимание потребителя сфокусировано на пространстве его дома: то, как я живу внутри своей квартиры и своего жилого комплекса, определяет мой уровень. 2020-й год сможет усилить накопившиеся претензии жителей к массовому жилью: отсутствие некоммерческих общественных зон в ЖК и частной зеленой территории, невозможность быстрой смены функционала комнат и перепланировки — все это характеристики некачественного массового жилья. Важным моментом становятся конструктивные характеристики объектов — низкий уровень шумоизоляции и зависимость инженерных систем дома от общегородских. Трендом становится максимальная автономия городского жилья, повышенные требования предъявляются к очистке воды и воздуха в здании. Несмотря на все ограничения, внутри жилых комплексов уже сформировался запрос на создание отдельных комьюнити, и внутренняя инфраструктура ЖК должна отвечать этим требованиям жильцов. Помочь в этом могут простые решения: общий сад на крыше дома, отдельные игровые площадки для детей, библиотеки и коворкинги для взрослых — все это может быть сделано в ЖК массового сегмента за счет увеличения площади и высоты первых этажей жилых комплексов, а также ограждения внутренней территории или грамотного использования стилобатной части здания.



Сегодня растет спрос на закрытые пространства для общения внутри жилого комплекса — такие решения, как сад на стилобате или эксплуатируемой кровле, вполне могут быть использованы в массовой застройке

Правила хорошего цвета

Столица соловьиного края получила дизайн-код



В оформлении фасадов и вывесок в Курске рекомендовано использовать цвета черный, серый и белый

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Курский региональный Центр компетенций развития городской среды разработал единый стиль оформления фасадов зданий для областной столицы. Он предусматривает отказ от пестрой и броской рекламы и возвращение городу исторического облика. Необходимость появления такого документа обсуждалась уже давно. Как и многие другие российские го-

рода, Курск сталкивается с такими проблемами, как большое количество пестрых рекламных объявлений, «лоскутная» отделка зданий, неэстетичные козырьки.

Работа над дизайн-кодом велась в течение года. В обсуждении регламента приняли участие эксперты-урбанисты, архитекторы, представители бизнеса и местные жители. К настоящему времени завершены первые две книги — «Стандарт оформления и размещения инфор-

мационных конструкций на фасадах зданий» и «Стандарт оформления элементов фасадов зданий». Третья и четвертая книги находятся в стадии разработки, в них речь идет о внешней среде, элементах благоустройства и отдельно стоящих рекламно-информационных конструкциях. Параллельно администрация Курска разработала дополнения в Правила благоустройства муниципального образования, являющиеся правовым основанием для применения дизайн-кода на территории областного центра.

В соответствии с новым регламентом при выборе цвета вывески необходимо руководствоваться принципом цветового сочетания с фасадом здания, на котором она размещается. Идеальным вариантом считается использование цветов ахроматической гаммы (черный, серый, белый), а также натуральных цветов материалов (камня, стекла, дерева и металла), универсально сочетающихся с другими цветами. Также рекомендуется использование оттенков цвета здания, на котором размещается вывеска, — на несколько тонов светлее или темнее. На зданиях, являющихся объектами культурного наследия, следует размещать монохромные логотипы и вывески. Пристальное внимание будет уделено вывескам со словами «аренда», «сдается» и т.п. Запрещаются конструкции с изображением конкретных видов

товаров, не допускаются тканевые баннеры на домах.

Пилотным участком для «испытания» дизайн-кода станет улица Ленина на участке от площади Перекальского до Театральной площади. Все работы по приведению фасадов и информационных конструкций в соответствие с новыми правилами планируется завершить в ноябре текущего года. Речь идет о тридцати обычных зданиях, девяти объектах культурного наследия и торговом центре.

«Дизайн-код — это не просто свод правил, это наше отношение к истории города и поиск идентичности, — заявила руководитель Центра компетенций Курской области, архитектор Ксения Деева. — Однако его внедрение несет в себе не только культурную составляющую. Приведя город в порядок, мы сможем повысить его инвестиционную и туристическую привлекательность».

Справочно

■ Сегодня дизайн-коды уже приняты в нескольких российских городах — Ижевске, Белгороде, Москве, Самаре, Краснодаре и некоторых других. К работе привлекались различные дизайн-бюро и проектные институты, в Курске регламент разрабатывался силами сотрудников Центра компетенций.



Открытие памятника «Погибшим при защите Отечества» на 561-м километре федеральной трассы М-11 «Нева»

Дороги памяти

В Новгородской области открыт памятник солдатам 2-й Ударной армии

Владимир ТЕН

На днях на 561-м километре трассы М-11 «Нева» состоялась церемония открытия мемориала «Погибшим при защите Отечества». В ней приняли участие представитель президента РФ по вопросам природоохранной деятельности, экологии и транспорта Сергей Иванов, помощник президента РФ Игорь Левитин, министр транспорта Евгений Дитрих, председатель правления госкомпании «Автодор» Вячеслав Петушенко, митрополит Новгородский и Старорусский Лев.

Мемориал на трассе М-11 воздвигнут в память о воинах, павших в ходе Любанской операции 1942 года. Тогда, стремясь как можно скорее прорвать блокаду Ленинграда, Ставка бросила в

наступление 2-ю Ударную армию. Однако операция закончилась трагедией. Армия попала в окружение и была разгромлена. Сергей Иванов рассказал, что в бытность свою министром обороны неоднократно бывал на местах боев, работал вместе с поисковиками. «Это одна из страшных картин Великой Отечественной войны, когда в болотах Новгородской области сложилась голову практически вся 2-я Ударная армия, — сказал он. — Потери составили около 300 тысяч наших солдат и офицеров». Помощник президента поблагодарил Министерство транспорта и госкомпанию «Автодор» за то, что они не только построили прекрасную дорогу, но и увековечили память красноармейцев.

В своем выступлении министр транспорта Евгений Дитрих напомнил, что трасса М-11 была открыта семь месяцев назад. «Мне отрадно говорить, что сегодня дорога живет и развивается и что, помимо вещей материальных, на этой дороге появляются места духовного притяжения, такие как этот замечательный памятник, — отметил министр. — Каждый проезжающий сможет остановиться и отдать дань памяти тем, кто отдал свои жизни, защищая свободу нашей Родины».

В будущем мемориальные комплексы могут появиться и на других трассах, считает глава госкомпании «Автодор» Вячеслав Петушенко. «В прошлом году, когда мы готовили трассу к вводу, всем миром приняли решение, что каждая трасса должна иметь свои памятные места, — сказал он. — И за очень короткое время нам удалось этот памятник поставить, здесь можно остановиться, поклониться всем бойцам, которые не вернулись с войны». В планах госкомпании «Автодор», фонда развития науки и культуры «Таволга», фонда «История Отечества», медиапроектов «Я ПОМНЮ» и TacticMedia провести в 2021 году большое научное исследование о боевых действиях на Волховском фронте в первой половине 1942 года. Для всестороннего изучения вопроса будут привлечены лучшие специалисты по военной истории.

Переосмысливая историю

В Серпухове реализуется масштабная программа благоустройства

Оксана САМБОРСКАЯ

В 2019 году проект благоустройства центральной площади Ленина в Серпухове стал одним из победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Еще с петровских времен этот подмосковный город славился своей текстильной промышленностью и был одним из главных производителей и экспортеров парусины. До революции центральная городская площадь называлась Торговой, здесь шла бойкая торговля текстилем и предметами быта. Переосмысление истории и стало основной идеей проекта, на площади появилась символическая «складка ткани» из брусчатки. Помимо самой площади благоустройство затронет расположенные рядом пространства. В сквере, где когда-то располагалась церковь Александра Невского, предлагается обозначить контуры фундамента здания. Здесь также появятся зона отдыха и парковка. В сквере, который примыкает к Дворцу творчества детей и молодежи, построят детскую игровую площадку, а также небольшую сцену для выступлений. Еще два сквера предлагается объединить, превратив их в место для тихого отдыха. Там установят скульптуры и арт-объекты и будут устраивать сезонные выставки. Планом предусмотрена также прокладка велодорожки.

Благоустройство площади Ленина — часть программы благоустройства, которое ведется в Серпухове. Заметным событием 2019 года стала реконструкция Привокзальной площади.



Проект благоустройства площади Ленина

Там была установлена 9-метровая скульптурная композиция с фигурами князей Владимира Храброго и Дмитрия Донского, символизирующая победу русского народа в Куликовской битве. Появился фонтан с подсветкой. Много сделано для удобства пешеходов, велосипедистов и пассажиров общественного транспорта. Проезжая часть и тротуары обновлены, на пешеходных зонах уложена красивая плитка. Остановки оборудованы бесплатной беспроводной сетью Wi-Fi. Для велосипедистов сделаны специальная дорожка и парковки. Чтобы туристы, приезжающие в Серпухов, смогли быстро сориентироваться, на площади организована удобная информационная навигация. На прилегающей к вокзалу территории оборудованы парковки и зоны ожидания, установлены светофоры. Фонари, легкие конструкции остановочных павильонов, скамейки, вазоны и малые архитектурные формы выдержаны в едином стиле.

ПРОЕКТ

«Роскосмос» сказал: «Поехали!»



Согласовано архитектурно-градостроительное решение здания Национального космического центра

Антон МАСТРЕНКОВ

Проект строительства штаб-квартиры государственной корпорации «Роскосмос» на территории бывшего Государственного космического научно-производственного центра имени М.В. Хруничева в Москве обретает реальные черты. Москомархитектура согласовала планировочную и архитектурную концепцию комплекса, а подрядчик — инженеринговый холдинг «Мосинжпроект» — ведет на будущей стройплощадке подготовительные работы.

Центральной частью проекта станет треугольная башня высотой 248 метров, в которой разместится штаб-квартира «Роскосмоса». К ней будет примыкать корпус с исследовательскими лабораториями и офисами. Выполняя пожелание заказчика, архитекторы взяли за основу образ космического корабля, избежав, однако, прямых ассоциаций. Напомним, что автором проекта является российское бюро UNK project, которое победило на конкурсе в октябре прошлого года. Руководитель бюро Юлий Борисов рассказал, что по рекомендациям членов жюри было доработано наверху башни и увеличилась высота шпиля. «Мы немного изменили угол кровли, она стала острее и будет выполнена в форме логотипа «Роскосмоса», — рассказал архитектор. — Таким образом, кровля станет еще одним фасадом и будет видна из многих точек Москвы». В настоящее время специалисты UNK project совместно с компанией Artezа дорабатывают ландшафтный проект.

Стали известны некоторые интересные детали будущего НКЦ. Так, например, у конгресс-центра, расположенного в нижней части комплекса, будет медиафасад, на который можно впрямую транслировать видео с борта Международной космической станции. Перед медиафасадом установят арт-инсталляцию — парящую фигуру космонавта в скафандре в натуральную величину.

«В комплексе предусмотрен также музей под открытым небом, доступный не только для сотрудников, но и для жителей города, — сообщил главный архитектор столицы Сергей Кузнецов. — В П-образных дворах разместятся образцы аэрокосмической техники, связанные с историей советской и

российской космонавтики, экспонаты будут закреплены в воздухе между корпусами с помощью тросов».

Кузнецов отметил также, что особую роль в проекте играет освещение фасадов. «На самом верху башни разместится прожектор, имитирующий блик на обтекатель ракеты, а по вертикали будут расположены линейные светильники, своей динамикой создающие эффект движения вверх, — рассказал главный архитектор столицы. — При этом холодный белый свет дополнительно отделит высотную часть от остального объема здания, а в нижней его части установят осветительные приборы с теплым спектром, которые будут имитировать «стартовое пламя», разгорающееся под ракетой. Синий свет на ламелях корпусов-«клавиш» позволит создать ощущение космоса, сами ламели будут выполнены из алюминия с сатинированной полировкой поверхности».

О значении проекта говорит тот факт, что даже в период моратория на строительные работы в столице из-за пандемии для «Роскосмоса» было сделано исключение. Правда, часть строителей подрядчику пришлось перекинуть на возведение больниц для больных COVID-19, однако возведение инженерных корпусов Национального космического центра в Филях велось, хотя и меньшими силами.

Стоит отметить, что будущий НКЦ имеет большое значение не только для космической отрасли, но и для экономики города. Проект развития этой территории станет продолжением «Большого Сити». По расчетам городских властей, благодаря возведению центра в Москве появится около 20 тысяч дополнительных рабочих мест для высококвалифицированных специалистов. В связи с этим уже сегодня прорабатывается вопрос транспортной доступности этого кластера. В частности, предполагается расширить и реконструировать прилегающие дороги и построить два новых моста через Москву-реку. Помимо этого, сотрудники космического центра смогут пользоваться двумя станциями метро в районе Мневники, которые уже строятся. Кроме того, неподалеку проходит участок Северо-Западной хорды и Северный дублер Кутузовского проспекта. Завершить активные строительные работы планируется до конца 2022 года.

25

млрд рублей —

в такую сумму оценивается стоимость работ по возведению Национального космического центра

