

Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№17 (10495) 4 мая 2018

## Удачный момент

Сложилась благоприятные условия для покупки жилья, полагают россияне

Сергей ЛАНЦОВ

Четверть жителей страны (24%) считают текущий момент самым удачным для покупки жилья. Таковы результаты социологического опроса, проведенного совместно ВЦИОМ и ДОМ.РФ в марте-апреле 2018 года.

Как рассказали «СГ» в аналитическом центре ДОМ.РФ, на фоне стабильных цен и снижающихся ставок растет спрос населения на современное жилье, прежде всего для улучшения жилищных условий. Ранее, в период активного роста цен, жилая недвижимость рассматривалась как привлекательный актив для инвестиций, в том числе с целью последующей перепродажи или сдачи в аренду. Сейчас, с ростом потребительской уверенности и доступности жилья, все больше семей покупают квартиры именно для улучшения жилищных условий. В ДОМ.РФ напомнили, что за последние три года ипотечные ставки снизились с 13-15% до примерно 9,5%, что существенно повысило доступность жилья для жителей России.

Согласно данным опроса, 24% российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия, приняли решение приобрести жилье сейчас. Еще 36% семей, планирующих покупку недвижимости, ожидают дальнейшего снижения ставок по ипотеке или снижения цен на жилье. При этом почти половина опрошенных семей, планирующих приобрести жилье, хотела бы жить в домах не выше девяти этажей. Для 30% семей этажность не имеет значения, а высотки предпочитает лишь каждый десятый опрошенный.

Опрос также показал, что около 40% респондентов хотели бы приобрести двухкомнатную квартиру площадью 40-59 кв. метров. Еще около 35% семей — трехкомнатную квартиру площадью 60-80 кв. метров.

## Время системных преобразований

Минстрой определил задачи в области ЖКХ и создания комфортной городской среды

Алексей ЩЕГЛОВ



Волгоград — город, где действуют крупные концессии в сфере ЖКХ.

На фото: учебно-тренировочный полигон для водопроводчиков компании «Концессии водоснабжения»

# 1831

концессионное соглашение

в сфере ЖКХ заключено на 1 января 2018 года, сумма заявленных инвестиций превышает 257 млрд рублей

Благодаря последовательным усилиям по реформированию ЖКХ в отрасли наметился устойчивый положительный тренд, это позволило перейти от политики экстренного латания дыр к системной стратегической работе. Об этом заявил глава Минстроя России Михаил Мень, выступая 26 апреля на Всероссийском совещании по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и городской среды.

### Средство от аварий

В числе приоритетов министр назвал повышение качества коммунальных услуг. Добиться этого удастся за счет привлечения в отрасль частных инвестиций, прежде всего через механизм концессионных соглашений. Концессионирование становится все более популярной формой хозяйствования. По данным Минстроя, на 1 января текущего года в сфере ЖКХ заключено 1831 концессионное соглашение. Общий объем инвестиционных обязательств в рамках действующих соглашений составил более 257 млрд рублей, в том числе в 2017 году заключено более 300 концессий на сумму более 60 млрд рублей. Средний срок концессии в отрасли составляет 10-12 лет, а суммарные инвестиции фактически превысили 55 млрд рублей. При этом министр подчеркнул, что в отличие от других отраслей в ЖКХ 95% инвестиций в рамках концессий составляют именно частные средства.

Окончание на с. 12

## Записки из доходного дома

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Петербурге планируется построить новое здание музея Федора Достоевского

Новый корпус литературно-мемориального музея Достоевского в Кузнечном переулке планируют открыть в 2021 году, в год 200-летия со дня рождения писателя. Проект нового общественного пространства с кафе и лекториум разработала архитектурная мастерская «Евгений Герасимов и партнеры». Сейчас музей-квартира Федора Достоевского находится в здании по сосед-

ству (Кузнечный переулок, 5/2), там писатель прожил последние годы своей жизни. Музею уже давно требуется расширение, посетителей с каждым годом становится все больше. Вход в существующий музей расположен в подвале. И то, что там происходит в некоторые дни, замеситель директора музея Вера Бирон сравнивает с общественным транспортом в час пик. Однако решить проблему не так просто. «Вокруг нас жилые дома, и расселить их — огромный труд, а открыть филиал где-то на вышках — не лучший вариант», — говорит Вера Бирон. Она считает, что для того, чтобы музей был живым, а не превращался в архив, необходимо искать и

развивать новые виды и формы культурной деятельности.

### Больше, чем музей

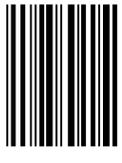
Согласно дорожной карте, разработанной в архитектурной мастерской Евгения Герасимова, проектирование музея должно быть завершено к третьему кварталу 2018 года. В 2019 году начнутся строительные работы. А осенью 2021 года, когда будут отмечать юбилей писателя, новый музей должен открыться. Площадь пятиэтажного здания составит 1600 кв. метров. Со старым музеем его может соединить стеклянный атриум, который также должен стать главным входом.

Окончание на с. 14

ISSN 0491-1660



1 8 0 1 7 &gt;



9 1770491166776

## НОВОСТИ

Знание —  
сила

Главгосэкспертиза займется научными исследованиями

Юлия ПАВЛОВА

На минувшей неделе в Москве прошло заседание Наблюдательного совета Главгосэкспертизы России, на котором обсуждались изменения в уставе организации. Председательствовавший на заседании министр строительства и ЖКХ Михаил Мень предложил членам совета поддержать поправки, которые позволили бы Главгосэкспертизе проводить научные исследования.

«Для формирования корректных критериев оценки проектных решений нужна научно обоснованная позиция, — заявил министр. — Мы, безусловно, опираемся на все те требования, которые уже приняты действующим законодательством, но, учитывая стремительное развитие технологий и материалов, которое происходит сегодня в строительной отрасли, опыт экспертов может оказаться бесценным дополнением к тому массиву знаний, что уже существует».

По информации Главгосэкспертизы России, сегодня в штате учреждения работает более 60 кандидатов технических, экономических и физико-математических наук, а также доктора наук. «Во время своей работы экспертная организация накапливает серьезный профессиональный багаж, повышает уровень своей квалификации — и это становится ее своеобразной «добавленной стоимостью». Делиться такими «доходами» — прямая обязанность экспертов, — заявил начальник Главгосэкспертизы России Игорь Маньлов. — Проведение научной работы позволит создавать и внедрять инновационные услуги, продукты и технологии, направленные на развитие системы строительной экспертизы и строительной отрасли в целом, а также усовершенствовать существующие образовательные программы повышения квалификации и профессиональной переподготовки».

Изменения в уставе, которые рассмотрел Наблюдательный совет, предполагают также расширение сферы деятельности Главгосэкспертизы за счет возможности проведения предварительной экспертной оценки. «Практика Главгосэкспертизы России показывает, что нередко возникает необходимость квалифицированной экспертной оценки вопросов строительства, реконструкции и капитального ремонта вне рамок формализованного подхода по экспертизе или аудиту, — пояснил Игорь Маньлов. — Многие заинтересованы и в проведении предварительной оценки материалов до их направления на экспертизу. Подобные вопросы выходят за рамки экспертизы и относятся, скорее, к аналитическо-консультационной работе».

Научные исследования, экспертная оценка и предварительный аудит документации, в том числе инвестиционных проектов, в комплексе с другими решениями, которые сейчас реализуются в Главгосэкспертизе России, — все это позволит не просто расширить ее деятельность, но и сформировать фактически новый институт, своего рода экспертизу двойного назначения. «Строительная экспертиза должна быть институтом не запрещающим, но развивающим и повышающим эффективность строительства и капитальных вложений», — подчеркнул Игорь Маньлов.



Пожарно-тактические учения в одном из торговых центров Нальчика

## Неисполненные поручения

Эксплуатанты зданий игнорируют требования надзорных органов

Алексей ТОРБА

После пожара в кемеровском ТЦ «Зимняя вишня», повлекшем за собой многочисленные человеческие жертвы, по всей России начались проверки соблюдения пожарной безопасности в торговых центрах. И, как сообщил недавно министр по чрезвычайным ситуациям Владимир Пучков, серьезные нарушения правил пожарной безопасности выявлены в каждом втором ТЦ. О причинах такого поло-

жения дел шла речь на технической конференции «Пожарная безопасность общественных и жилых зданий. Нормативы, проектирование, устройство и эксплуатация», состоявшейся 24 апреля в Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете.

Как заявил главный специалист сектора пожарного надзора Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Михаил Иванов, требования надзорных инстанций в части пожарной безопасности зачастую просто не выполняются владельцами и эксплуатантами зданий. В качестве примера эксперт привел один из пе-

### Цитата в тему

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ СЕКТОРА ПОЖАРНОГО НАДЗОРА СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА МИХАИЛ ИВАНОВ: «У нас получается, что тот объект, который был введен в эксплуатацию, и тот, который эксплуатируется, — практически разные объекты»

тербургских ТЦ, в проверке которого он недавно участвовал. Специалист потребовал от эксплуатирующей организации подключить к блоку управления порошковую систему пожаротушения, однако этого так и не было сделано.

Санкт-Петербург является одним из лидеров в стране по числу торговых центров. По окончании их строительства специалисты Госстройнадзора проверяют основные инженерные системы и конструктивные элементы на предмет пожарной безопасности. Однако основные проблемы начинаются по окончании проверки. По словам Михаила Иванова, практически ни один торговый комплекс, который за последние пять лет был введен в эксплуатацию в Санкт-Петербурге, не был полностью отработан с точки зрения того, кто будет эксплуатировать это здание. Все помещения в этих торговых комплексах предназначены для сдачи в аренду, и зачастую у них нет точно определенного функционала. Поэтому после того как комплексы вводятся в эксплуатацию, приходят арендаторы и начинают перепланировку помещений.

Между тем, при изменении любых планировочных решений может существенно измениться работоспособность инженерных систем, которые были заложены на стадии проектирования.

## Расширяя ассортимент

В России разработан новый ГОСТ по стальным двутаврам

Сергей НИКОЛАЕВ

Первого мая в России вступил в действие новый национальный стандарт РФ для двутавровых балок, который содержит расши-

ренный ассортимент стальных профилей, в том числе для многоэтажного строительства. Новый стандарт содержит информацию о новых требованиях, применяемых к стальным горячекатаным двутавровым профилям для использования в любых видах строительных конструкций для зданий и сооружений всех назначений.

Как рассказали «СГ» в пресс-службе Ассоциации развития стального строительства (АРСС), новый ГОСТ Р 57837-2017 «Двутавры стальные горячекатаные с параллельными гранями полок» пришел на смену устаревшему СТО АСЧМ 20-93 и значительно расширил линейку профилей — с восьмидесяти наименований до более чем трехсот. В

сортамент ГОСТ Р включены все профилированные размеры, уже выпускаемые отечественной промышленностью, а также ряд профилей, которые будут освоены в ближайшие годы. Кроме того, в стандарте появились специальные классы прочности стали, в частности С390 и С440, со своими техническими требованиями, в том числе химическим составом, механическими свойствами, а также правилами приемки и методами испытаний.

«Разработка документа велась ведущими экспертами в области стальных конструкций и отражает современный запрос строительной отрасли к сортаменту и качеству проката, маркам используемых сталей, — сообщил генеральный директор АРСС Дмитрий Еремеев. — Новый стандарт поможет снизить трудоемкость подбора профилей, упростить их монтаж на строительной площадке, стоимость и металлоемкость проектов при этом снизятся».

## По заданию Министра

Первое место в конкурсе открытых данных заняли создатели системы мониторинга городской среды

Юлия ПАВЛОВА

Команда разработчиков, создавших по заданию Министра России мобильную систему сканирования и мониторинга качества городской среды «Градограф», заняла 1-е место на III Всероссийском конкурсе «Открытые данные Российской Федерации». Ведомство отмечено благодарностью на торжественной церемонии в Доме правительства РФ, в которой участвовали заместитель председателя правительства Аркадий Дворкович и министр Открытого правительства Михаил Абызов.

Всего творческие задания представили 19 федеральных органов исполнительной власти.

Аппаратно-программный комплекс «Градограф» создан для проведения мониторинга общественных пространств. С помощью

датчиков, GPS-антенн и веб-платформы для размещения данных комплекс ведет сбор информации о транспортной загруженности города, экологической обстановке, уровне шума и других важных параметрах для горожан.

«Целью задания была разработка новых методов получения данных о городской среде в локальном масштабе, — отметила на церемонии награждения помощник министра строительства и ЖКХ Светлана Кузьменко. — Учитывая начатую министерством работу по формированию «умных городов», такие технологичные smart-решения для ведомства очень интересны. «Градограф» в будущем может стать новым способом мониторинга общественных пространств». По словам помощника министра, проект поможет не только выявлять проблемные участки городской среды, но и улучшать ситуацию.

### Справочно

На конкурс Министром России было представлено три творческих задания по темам — мониторинг качества городской среды, веб-платформа для проведения конкурсов по архитектурному и дизайнерскому проектированию и интерактивная карта жилого фонда России. Главным условием выполнения заданий было использование в проектах открытых данных ведомства.

Работа веб-платформы связана с модулем «Городская среда» ГИС ЖКХ, что позволяет дополнить существующую статистику сервиса полевыми исследованиями и отобразить качественные и количественные изменения городской среды в регионах.

# Под присмотром



SHUTTERSTOCK.COM

## Справочно

Единая информационная система жилищного строительства работает с января 2018 года. В ней размещаются данные Росреестра, Банка России, Росстата, Фонда содействия реформированию ЖКХ, региональных органов исполнительной власти и подведомственных организаций, а также Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства. Оператором системы является ДОМ.РФ.

## Контроль за финансовым состоянием застройщиков будет усилен

Сергей ЛАНЦОВ

ДОМ.РФ и Росфинмониторинг подписали соглашение об информационном взаимодействии в целях защиты интересов участников долевого строительства и контроля за сделками с недвижимостью. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе ДОМ.РФ.

Соглашение заключено во исполнение федеральных законов № 115 от 7 августа 2001 года «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных

преступным путем, и финансированию терроризма», № 214 от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и № 225 от 13 июля 2015 года «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с этим соглашением Росфинмониторинг будет передавать ДОМ.РФ сведения об уровне рисков в части финансового состояния застройщиков. Данные будут использоваться ДОМ.РФ для монито-

ринга ситуации в сфере жилищного строительства и оценки надежности застройщиков. Это позволит повысить прозрачность жилищной сферы и уменьшит риски для покупателей.

Как уточнили в компании, обработка данных, полученных из Росфинмониторинга, их интеграция с другими данными о рынке жилищного строительства позволят консолидировать актуальную информацию по жилищной сфере по России в целом и по конкретным объектам строительства. Доступ к информации будет иметь контролирующие органы через личный кабинет в единой информационной системе жилищного строительства.

## Продолжит работу

### Александр Плутник переназначен гендиректором ДОМ.РФ

Сергей НИКОЛАЕВ

Наблюдательный совет АО «ДОМ.РФ» в соответствии с директивами правительства РФ, согласованными с администрацией президента России, назначил Александра Плутника генеральным директором ДОМ.РФ на новый срок. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе компании.

Ранее единственный акционер компании — Росимущество — утвердил новую редакцию устава общества. В

ней учтены лучшие мировые и российские практики в сфере корпоративного управления, включая подходы, принятые в крупнейших российских компаниях с государственным участием, а также последние изменения российского законодательства об акционерных обществах. В соответствии с документом срок полномочий гендиректора составляет пять лет.

Александр Плутник окончил Российскую экономическую академию имени Плеханова (2004 год) и Московскую государственную юридическую академию имени Кутафина (2012 год). В 2004-2008 годах работал в департаменте сопровождения приоритетных национальных проектов экспертного управления пре-

зидента России, в 2008-2013 годах — в секретариате первого заместителя председателя правительства РФ Игоря Шувалова. В 2013-2015 годах Александр Плутник — статс-секретарь, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. 20 апреля 2015 он был назначен на должность генерального директора АО «АИЖК» (со 2 марта 2018 года АО «ДОМ.РФ»). Является также председателем правления «ДОМ.РФ». 7 октября 2017 года распоряжением правительства РФ назначен на должность генерального директора публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства». Награжден медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» I степени и медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени.

## В доход бюджета

### ДОМ.РФ направит на дивиденды 50,18% чистой прибыли

Сергей ЛАНЦОВ

Наблюдательный совет АО «ДОМ.РФ» рекомендовал общему собранию акционеров направить на выплату дивидендов 50,18% чистой прибыли по МСФО по итогам 2017 года. Как уточнили в пресс-службе компании, общая сумма, которую предлагается направить в федеральный бюджет, составит более 9 млрд рублей.

Чистая прибыль ДОМ.РФ по МСФО за 2017 год составила 18 млрд рублей, что на 31,2% больше, чем в 2016 году. Соответственно возрастет и объем дивидендных выплат в бюджет, он увеличится почти в 1,3 раза по сравнению с 2016 годом (тогда сумма дивидендов составила 7,066 млрд рублей).

Наблюдательный совет также утвердил отчет об исполнении долгосрочной программы развития Единого института развития в жилищной сфере на период 2016-2020 годов и о достижении утвержденных ключевых показателей эффективности за 2017 год, отчет об итогах деятельности и выполнении плана деятельности Единого института развития в жилищной сфере за 2017 год.

В компании рассказали, что интегральное исполнение ключевых показателей эффективности за 2017 год составляет 120%. Показатель рентабельности собственных средств ДОМ.РФ за 2017 год достиг 12,1% по сравнению с 9,9% за аналогичный период прошлого года и превысил плановое значение (8,7%).

На заседании наблюдательного совета ДОМ.РФ рассмотрен ряд других вопросов, в том числе утверждены годовой отчет и годовая бухгалтерская отчетность ДОМ.РФ за 2017 год, отчет о выполнении плана трансформации банка «Российский капитал».



Александр Плутник

Строительная газета  
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2018 г.  
можно оформить через РЕДАКЦИЮ.  
Стоимость редакционной подписки:  
на 1 месяц — 380 руб. 00 коп.  
на полугодие — 2280 руб. 00 коп.  
на год — 3900 руб. 00 коп.  
**(экономия 15%)**

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

## ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через «Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительств «Урал-Пресс» — на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

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



### Каталог российской прессы

Подписные индексы (подписка на полугодие):  
■ 10929 - для индивидуальных подписчиков  
■ 10930 - для предприятий и организаций



### Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):  
■ 32010 - для индивидуальных подписчиков  
■ 50092 - для предприятий и организаций



### Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):  
■ П2012 - для индивидуальных подписчиков  
■ П2011 - для предприятий и организаций

## НОВОСТИ

# На дорожку

ВЭБ профинансирует реконструкцию участка федеральной трассы М-4 «Дон»

Владимир ТЕН

Внешэкономбанк и ООО «Дорожно-инвестиционная компания» (ООО «ДИК») подписали кредитное соглашение в целях финансирования проекта по реконструкции и эксплуатации участка автомобильной дороги М-4 «Дон», а также прямое соглашение с государственным заказчиком — госкомпанией «Российские автомобильные дороги» («Автодор»). Проектом предусматриваются комплексное обустройство, реконструкция, содержание и эксплуатация на платной основе участка от Ростова-на-Дону до Краснодара протяженностью 228 км. Общая стоимость проекта составляет 5,549 млрд рублей.

«ВЭБ предоставит более 2 млрд рублей на срок до 2027 года, решение о финансировании проекта принято в январе 2018 года, — сообщил первый заместитель председателя Внешэкономбанка, член Правления Дмитрий Курдюков. — Транспортная инфраструктура и, в частности, автомобильная инфраструктура, а также платные дороги входят в фокус инвестиций Внешэкономбанка. Проект соответствует стратегии Банка развития, количественным и качественным требованиям нашего Меморандума о финансовой политике». По мнению представителя ВЭБа, подобные проекты создают значительный мультипликативный эффект развития, связанный со снятием имеющихся ограничений, развити-



ем других секторов экономики, привлечением дополнительного капитала.

Данный проект предусмотрен федеральной целевой программой «Развитие транспортной системы России» до 2020 года, реализуется на основе долгосрочного операторского соглашения между «Автодором» и ООО «ДИК» (проектная компания, акционерами которой являются Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ) и привлеченные РФПИ иностранные инвесторы).

## Кроме того

Напомним, что ВЭБ принимает участие в финансировании еще двух крупных дорожных проектов. Речь идет о строительстве скоростных автомобильных дорог — участка магистрали Москва—Санкт-Петербург и Западного скоростного диаметра в Санкт-Петербурге. Общая стоимость этих проектов составляет 190,3 млрд рублей, доля Внешэкономбанка — 37,4 млрд рублей.

# Внимание, стекло!

Сергей НИКОЛАЕВ

## В Саратове появится передовое производство

ВЭБ выдал средства на второй этап модернизации производства стекла в Саратове. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе банка. Этот проект реализует АО «Саратовский институт стекла», в рамках второго этапа модернизации компания приступила непосредственно к реконструкции основного производственного цеха и внутриплощадочных сетей.

Благодаря финансовой поддержке банка предприятие сможет более чем в два раза увеличить выпуск продукции и наладить производство новых видов стекла. Как ожидается, годовой объем производства завода составит 10,2 млн кв. метров листового стекла. В итоге снизится зависимость российского рынка от импортных поставок данного материала. Обновленное предприятие будет выпускать специальные стекла, обладающие высоким коэффициентом светопропускания и прочностью. Такое стекло используется в авиационной отрасли, на транспорте, в строительстве, при производстве мебели. Кроме того, на заводе будет создано 55 новых рабочих мест. Завершить проект планируется до 2023 года. Участие ВЭБа в финансировании проекта составляет около 1 млрд рублей.



Проект Багаевского гидроузла на реке Дон

# Поплывут пароходы

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

## Стартовало строительство Багаевского гидроузла

В Ростовской области состоялась торжественная церемония начала строительства Багаевского гидроузла, в которой приняли участие министр транспорта РФ Максим Соколов и губернатор региона Василий Голубев. Главные цели проекта («СГ» подробно писала о нем) — оздоровление Цимлянского водохранилища, повышение уровня воды в Доне и нормализация судоходства на реке. В составе гидроузла будут плотина, судоходные шлюзы, а также рыбоходный нерестовый канал.

Введение в эксплуатацию Багаевского гидроузла улучшит условия грузоперевозок на нижнем Дону и облегчит поставки оборудования и проектных грузов для объектов добычи нефти и газа на шельфе Каспия, предприятий электроэнергетики и химической промышленности России. На сегодняшний день грузовые перевозки в Волго-Донском бассейне сдерживаются недостаточной глубиной реки на

участке от Кочетовского гидроузла до Аксая. Суда эксплуатируются с неполной осадкой, теряя 400-450 тонн от проектной грузоподъемности. Обеспечение гарантированной глубины в 340 сантиметров напрямую зависит от накопленного объема воды в Цимлянском водохранилище и расходов воды через гидроузел в период навигации.

В то же время проект вызвал протест ученых и рыболовов. В марте 2018 года президент Российской академии наук Александр Сергеев заявил о нецелесообразности возведения гидроузла из-за маловодности Дона. Экологи утверждают, что стройка уничтожит одно из последних нерестилищ рыбы в этой зоне, а донская сеledка может полностью исчезнуть. По словам главы Росрыболовства Ильи Шестакова, строительство Багаевского узла нанесет рыбохозяйственному комплексу ущерб на сумму 5 млрд рублей, которую потребуется потратить на компенсационные мероприятия. Кроме того, жители близлежащих населенных пунктов опасаются подтопления прибрежных территорий.

## Справочно

■ Основные технические характеристики будущего гидроузла: максимальный напор — 3,70 метра, судоходный шлюз — двухниточный, с полезными размерами камер 155x18 метров, земляная плотина длиной 220 метров. Общая стоимость строительства составляет 22 млрд рублей, срок реализации проекта — более трех лет.

# Сварено на славу

Владимир ТЕН

## Московские сварщики подтвердили свою квалификацию

В конце апреля мастера сварки АО «МОСГАЗ» соревновались на конкурсе профессионального мастерства «Электросварщик ручной сварки». Как отметил заместитель гендиректора компании Владимир Кожиченков, этот конкурс проводится с целью выявить и распространить передовые приемы и методы ручной сварки, повысить профессиональное мастерство и престиж профессии. К участию в состязаниях допускаются электросварщики, аттестованные Национальным агентством контроля сварки (СРОНП «НАКС»), имеющие разряд не ниже 5-го и стаж работы на предприятии более пяти месяцев, не имеющие дисциплинарных взысканий за последний год. Состязания проходили на базе мосгазовской школы сварки, считающейся одной из лучших в стране, сюда приезжают перенимать опыт специалисты из многих крупных компаний, в том числе из «Газпрома», «Росатома» и мно-

гих других. Впервые для независимой оценки уровня квалификации привлекались сторонние эксперты. Качество сварного шва определялось с помощью уникальной компьютерной системы контроля.

В компании обращают особое внимание на внедрение в практику новых технологий и оборудования. Так, в 2013 году на предприятии реализована технология автоматической сварки, позволившая сократить сроки сварочных работ на газопроводах больших диаметров в три раза при кардинальном улучшении качества шва, что крайне важно для обеспечения безопасной эксплуатации газопровода в черте города.

В итоге судейская коллегия признала лучшим сварщиком «МОСГАЗа» работника управления «Мосгазстрой», электрогазосварщика 6-го разряда Ислама Гашимова. Вторым и третьим призерами стали специалисты управления ГВСД Смбат Мкртычан и Максим Масленников. Победители помимо кубков и почетных грамот получают 30-, 20- и 10-процентную надбавку к зарплате в течение года.



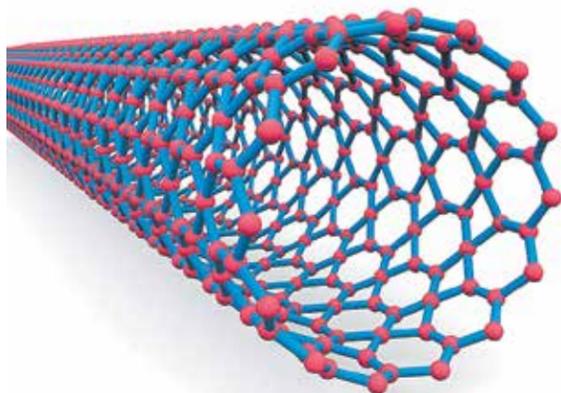
## Кроме того

Победитель конкурса получает возможность принять участие в отраслевых конкурсах профессионального мастерства за звание чемпиона мира. К слову, сварщики из Москвы одержали в составе российской сборной победу на прошлогоднем чемпионате мира по сварке в Китае, собравшем 248 специалистов из 12 стран.



В Центре наномодифицированных материалов Технопарка новосибирского Академгородка

## Не вылететь в нанотрубку



**Современные продукты из графена могут получить широкое применение в строительстве при условии, что удастся снизить их стоимость**

компанией «БТ СВАП» уже накоплен опыт при строительстве подводных переходов в Охотском, Черном и Каспийском морях, через Куйбышевское водохранилище, на Сахалине и Ямале. Директор фирмы по науке и технологиям Сергей Меликов отмечает, что применение углеродных нанотрубок улучшило характеристики защитных и утяжеляющих покрытий трубопроводов: прочность, водонепроницаемость, удобство при укладке. При этом за счет улучшенных характеристик наномодифицированной бетонной смеси удалось снизить стоимость самого защитного покрытия. Попутно заметим, что бетонные смеси для защитного и утяжеляющего универсального бетонного покрытия с добавлением одностенных углеродных нанотрубок компании «БТ СВАП» получили европейский сертификат соответствия. Дело за малым — утверждение российских стандартов применения наноматериалов для обычных бетонов, композитов, пластиков, металлов, массово используемых в строительстве. Применение углеродных нанотрубок в составах бетонных смесей было рекомендовано Фондом инфраструктурных и образовательных программ по результатам их сертификации в Системе сертификации продукции наноиндустрии «Наносертифика».

По мнению проректора по научной работе МГСУ, одного из ведущих специалистов в области новых материалов для строительства Андрея Пустовгара, применение нанотрубок для модификации строительных материалов является действительно перспективным направлением. Правда, оговаривается эксперт, только в том случае, если мы не сведем это только к простому добавлению нанотрубок в бетонную смесь с целью повысить прочность при сжатии на 30% или даже 50%, не принимая во внимание стоимость бетона.

«Применение нанотрубок, на мой взгляд, эффективно, прежде всего, при создании покрытий и материалов с управляемыми магнитными, электрическими и теплотехническими свойствами, — говорит Пустовгар. — Данный подход позволит создавать интеллектуальные здания, в которых функцию нейронной управляющей сети будут выполнять покрытия, модифицированные нанотрубками и другими нанобъектами». Изменение проводимости различных участков покрытий, например, ограждающих конструкций, позволит наделять их функцией отслеживания координат нажатия, превратив их в тактильные панели (Touch Panel) — визуальное устройство, которое позволяет пользователю управлять системами освещения и инженерными системами зданий и сооружений путем нажатия на его поверхность.

Получится, что системы электропитания будут «нарисованы» на стене, а включение и выключение инженерного оборудования станет возможным осуществлять путем нажатия на выделенный цветом участок стены. «Создание «умных» покрытий строительных конструкций — это одно из основных направлений, на котором нужно сконцентрировать научные и прикладные исследования применения нанотрубок в строительных материалах, — уверен профессор МГСУ. — Это открывает перспективы создания когнитивных систем зданий и сооружений, в которых покрытия будут обладать способностью к пониманию процессов, происходящих внутри и снаружи здания и адекватно реагировать на них».

Научный консультант ФАУ ФЦС Минстроя России Александр Цернант подтверждает, что нанотрубки применяются для модифицирования материалов, в которых благодаря им образуются матрицы. К таким модифицируемым материалам, в частности, относятся бетоны и полимерные композиции. «Этот вопрос подробно изучен наукой, ЦНИИС имеет патенты на применение углеродных нанотрубок для повышения качества матрицы различных бетонов, — рассказывает Александр Цернант. — Модификация бетоном на наноуровне придает конструкциям более высокие потребительские свойства. Это доказано. Сейчас, когда технология изготовления наноструктур освоена, ее применение становится естественным процессом. Ключевым критерием остается стоимость такой модификации, поэтому их применение должно быть обосновано с технической и с экономической точек зрения».

Действительно, цена продукта пока относительно высока. Сегодня на рынке присутствуют два крупных производителя нанотрубок — российская фирма OCSiAl (портфельная компания РОСНАНО) и японская Zeon. Японцы продают трубки по цене около 10 тысяч за килограмм при ежегодном производстве около тонны. Это сильно ограничивает промышленное применение их продукции. В российской компании утверждают, что им удалось существенно снизить цену продукта — фирма готова запустить установку мощностью 50 тонн нанотрубок в год по цене от 100 до 200 долларов за килограмм. Кстати, OCSiAl — первый в мире производитель одностенных углеродных нанотрубок, прошедший сертификацию в соответствии с регламентом Европейского союза REACH. Это позволит компании ежегодно поставлять до 10 тонн нанотрубок в Европу и значительно расширить их применение в различных отраслях.

### Справочно

■ Коэффициент прочности одностенных углеродных нанотрубок — 50 ГПа, стали — 1 ГПа.

Владимир ТЕН, Илья БЕЗРУЧКО

Одностенные углеродные нанотрубки — продукт, который может кардинально изменить свойства материалов, в том числе и строительных. Если просто, то трубки — это лист графена, свернутый в полый цилиндр. Область применения углеродных нанотрубок исключительно широка — от медицины до строительства. Так, например, введение их в качестве модификатора в бетон придает последнему электропроводность, термостойкость и повышенную прочность. Добавление даже 0,01% нанотрубок в материал существенно меняет его свойства. Тесты по сверлению и истиранию материалов, модифицированных нанотрубками, проведенные в Европе, показали, что одностенные углеродные нанотрубки не покидают матрицу материала при его механическом повреждении.

«Прелесть нанотрубок еще и в их чрезвычайно низких концентрациях, необходимых для кардинального изменения свойств материалов, — говорит академик РАН Михаил Предтеченский. — Например, одного килограмма нанотрубок хватит, чтобы улучшить километр асфальтированной трассы — срок службы асфальта будет в четыре раза длиннее».

Еще одно из возможных направлений применения модифицированных с помощью нанотрубок бетонных смесей: защита трубопроводов на морских шельфах, на дне рек, в обводненной и болотистой местности, в промерзающем грунте. Российской

### КОРОТКО

#### КАЧЕСТВО ДЛЯ КОЛИЧЕСТВА

Увеличение ежегодного объема ввода жилья в 120 млн кв. метров к 2024 году потребует применения качественных стройматериалов и новых технологий. Об этом заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Сташишин заявил на заседании координационного совета Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) в Центральном федеральном округе РФ, которое прошло 25 апреля в Москве. «Сегодня решается важная задача, поставленная президентом страны, — необходимо выйти на объем ввода жилья в 120 млн кв. метров к 2024 году, — сказал заместитель министра. — Задача амбициозная, но выполнимая. Сегодня люди выбирают жилье не только по цене, но и по качеству строительства. Предпочтения отдаются квартирам в домах, которые построены из современных материалов, с применением новых, в том числе энергоэффективных технологий. Рынок строительных материалов должен отвечать этим вызовам, без этого выйти на заявленный показатель по вводу жилья будет проблематично». В заседании приняли участие руководители координационного совета РСПП ЦФО Михаил Кузовлев, президент РСПП Александр Шохин, представители Минпромторга России.

#### ДОГОВОРИСЯ О ТЕРМИНАХ

Эксперты ТК 465 «Строительство» подготовят предложения Российской Федерации по терминам «устойчивого развития» в строительстве. Такое решение принято на заседании международного подкомитета ИСО/ТК59/ПК2 «Здания и сооружения. Терминология в строительстве, гармонизация языков» в подведомственном Минстрою России Федеральном центре нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФЦС). Ключевым на заседании стал вопрос о необходимости переработки оригинального стандарта ИСО 6707-3:2017 «Здания и сооружения — Словарь. Часть 3: Термины устойчивого развития» (ISO 6707-3:2017 Buildings and civil engineering works — Vocabulary — Part 3: Sustainability terms). Порядка сорока терминов стандарта ИСО 6707-3:2017 на английском языке должны быть пересмотрены в 2018-2019 годах с учетом российской специфики. Как отмечали эксперты, отсутствие единого терминологического аппарата в области устойчивого развития в строительстве не только на русском, но и на английском языке приводит к некорректной интерпретации и использованию терминов в профессиональном строительном сообществе. По итогам заседания поддержана инициатива российских экспертов о дополнении стандарта ИСО русским языком, который является одним из трех официальных языков организации наряду с английским и французским. Вынесено на голосование предложение о создании российской рабочей группы, зеркальной рабочей группе ИСО по терминологии устойчивого развития в строительстве. Российским экспертам рекомендовано выработать позицию и предложения для рассмотрения их на пленарном заседании технического комитета ТК59 «Здания и сооружения», проведение которого запланировано на октябрь 2018 года в Китае.

# Каков настрой?

## Чем запомнится первый год реформы системы саморегулирования в строительстве

Андрей МОСКАЛЕНКО

В прошлом году строительная отрасль начала работать по новым правилам. С 1 июля 2017 года вступили в силу сразу несколько важных законов, в их числе и ряд новелл закона № 372-ФЗ, кардинально изменивших условия деятельности саморегулируемых организаций (СРО) в строительстве. Уже почти год отрасль работает по новым правилам, этого времени достаточно, чтобы оценить первые результаты. О том, какие цели реформирования системы саморегулирования уже достигнуты, а на каких направлениях еще предстоит поработать, в интервью «СГ» рассказывает Исполнительный директор Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) Виктор ПРЯДЕИН.

### Очищение отрасли

**«СГ»:** Приближается дата, когда можно будет отметить ровно год реформе строительного саморегулирования. По-вашему, достигнутые результаты стоили затраченных усилий? Что бы вы отнесли к успехам реформы?

**Виктор Прядеин:** Главный положительный итог реформы саморегулирования — запуск механизма самоочищения строительной отрасли от «псевдоСРО». С момента принятия закона № 372-ФЗ из государственного реестра исключены сведения о 62 саморегулируемых организациях в области строительства. Шесть из них прекратили работу в результате реорганизации и присоединения к другим СРО. Остальные 56 исключенных СРО имели те или иные нарушения обязательных требований. Надо отметить, что 12 СРО не стали дожидаться проверок Ростехнадзора и направили заявления о добровольном исключении сведений о них из госреестра. Думаю, это правильное решение, принятое в интересах строителей, ведь в этом случае процесс перехода членов в действующие СРО более предсказуемый и прозрачный.

Результаты дает и усиление контроля за компенсационными фондами СРО. На сегодняшний день установлены фактические размеры компфондов, оставшихся в распоряжении саморегулируемых организаций. Общий объем средств строителей, размещенных на специальных банковских счетах, — порядка 73 млрд рублей. Это примерно 65% всех «дореформенных» денег СРО. К сожалению, как выяснилось, значительная часть СРО, которые впоследствии были исключены, вообще не переводила в банки средства компфондов, а остальные делали это лишь частично. Так, после исключения из реестра 56 СРО на спецсчет НОСТРОЙ банки вернули всего 5% уплаченных их членами денег — 1,919 млрд рублей, хотя внесено было более 36 млрд рублей. Все деньги взыскать нам точно не удастся, но пока есть шанс вернуть хоть копейку — будем бороться до конца. С начала 2017 года НОСТРОЙ инициировал уже 28 исков к таким СРО. Мы требуем остальные средства, а также дела и реестры членов. Все это исключенные СРО обязаны передавать национальным объединениям согласно Градостроительному кодексу. Однако дела членов мы получили только от 14 исключенных СРО из 56! Многие документы были не самого лучшего качества. Одна экс-СРО даже привезла дела членов в мусорных мешках.

### Деньги строителей

**«СГ»:** Многих заботит судьба компенсационных фондов исключенных СРО, которые банки отдадут по вашим требованиям. Некоторым даже кажется, что национальное объединение обогатится на беде строителей...

**В.П.:** Эти средства НОСТРОЙ по закону обязан перечислить в новые СРО, куда вступили строительные организации после исключения старой СРО из госреестра. Этим мы и занимаемся. От строителя

требуются соответствующее заявление и несколько документов. Подробная инструкция с примерами есть на сайте НОСТРОЙ.

Также мы должны выплачивать из этих средств компенсации в случаях причинения вреда по объектам, построенным бывшими членами исключенной СРО. Такой случай у нас уже есть. На днях Совет НОСТРОЙ принял решение компенсировать расходы застройщику, который возместил вред пострадавшим на строительстве объекта в Нижегородской области. Возмещать такой вред за счет средств компенсационных фондов — прямая обязанность СРО. В случае исключения СРО эта обязанность переходит к Национальному объединению строителей в объеме перечисленных ему средств. По сути, мы становимся гарантом возмещения вреда по таким объектам.

Как видите, хотя эти деньги лежат на нашем счете, мы ими распоряжаться в иных целях не можем. Но это если денег, оставшихся после исключения СРО, хватает. Увы, чаще возникают ситуации, когда желающих получить деньги больше, чем перечисленных в НОСТРОЙ средств. Из 56 исключенных СРО вообще ни копейки не оказалось на специальных банковских счетах у 18 организаций. Еще 16 СРО зачислили на спецсчета просто микроскопические суммы — несколько миллионов, при том, что со строителей они собирали сотни миллионов и даже миллиарды. В этих случаях все до копейки мы отдаем первым обратившимся строителям. Остальным, к сожалению, вынуждены отказывать.

Всего мы получили 5,5 тысячи заявлений на перечисление средств компенсационных фондов. Пик пришелся на ноябрь-декабрь 2017 года. Из-за нехватки денег более половины заявителей получили отказы. Средства полностью или частично были перечислены в СРО за 1713 строителей. Это почти 700 миллионов рублей, которые, по сути, вернулись в саморегулируемые организации. Еще 800 заявлений у нас сейчас в работе.

Всю информацию о работе по удовлетворению заявлений членов исключенных СРО можно найти на нашем сайте. Специальный раздел «Исключенные СРО» доступен для всех.

### «СГ»: А в каком банке открыт спецсчет НОСТРОЙ?

**В.П.:** Это один из 13 банков, которые соответствуют требованиям, установленным правительством РФ. Я не буду сейчас его называть, чтобы не делать рекламы.

Деньги строителей мы никуда не инвестируем, как некоторым кажется. На остаток средств банк ежедневно начисляет проценты. Сегодня, когда банковские ставки снижаются, мы имеем 5% годовых. Это очень хорошая ставка, учитывая, что она начисляется именно на остаток средств, который каждый день меняется. Процентного дохода уже начислено более 20 миллионов рублей. Они также достанутся строителям.

Около

87 000

строительных компаний объединяют сейчас отраслевые СРО

Финансовый блок НОСТРОЙ проводит регулярный мониторинг предложений уполномоченных банков. Если мы увидим, что кто-то из них предложит более высокую ставку, то поставим вопрос о переводе нашего спецсчета в другой уполномоченный банк. Кстати, на прошедшем в декабре 2017 года Всероссийском съезде строительных СРО выступили представители трех банков, которые предлагали на тот момент лучшие условия по размещению средств компенсационных фондов. Они рассказали представителям СРО о своих условиях и про-



ВИКТОР ПРЯДЕИН: «Главный положительный итог реформы саморегулирования — запуск механизма самоочищения строительной отрасли от «псевдоСРО»

дуктах. Это было необходимо, потому что некоторые СРО размещают свои компенсационные фонды по ставкам ниже рыночных.

### К вам едет ревизор!

**«СГ»:** После 1 октября 2017 года Ростехнадзор получил право исключать СРО из реестра по результатам проведенных проверок. Свои проверки, как известно, проводит и НОСТРОЙ. Есть ли уже какие-то результаты?

**В.П.:** Надо сразу сказать, что органы надзора проверяли СРО и до 1 октября. Результаты всех ранее проведенных плановых и внеплановых проверок Ростехнадзор учитывает. По графику в IV квартале прошлого года было запланировано 14 проверок. В I и II кварталах 2018 года — уже 39, в их числе 18 — в строительных СРО. И дальше количество проверок будет только расти. Параллельно деятельность СРО проверяет и НОСТРОЙ. Мы согласовываем с Ростехнадзором график, чтобы не дублировать друг друга. И здесь нужно подчеркнуть, что главная цель начавшихся с 1 октября проверок — не исключение СРО, а приведение всех документов и обязательных параметров деятельности в соответствие с Градостроительным кодексом.

Мы анализируем замечания Ростехнадзора и выявляем типовые, чтобы остальные СРО могли своевременно, не дожидаясь прихода проверяющих, исправить свои документы. Кроме размера компенсационных фондов, в ходе проверок возникает много других вопросов. Уверен, что СРО, понимая, о чем их могут спросить, быстрее приведут свою деятельность в соответствие с действующим законодательством. Потом будет меньше неожиданностей.

Перечень типовых нарушений мы обсуждаем сейчас на окружных конференциях, которые проходят в преддверии XV Всероссийского съезда строительных СРО, назначенного на 28 мая 2018 года.

### По регионам стоять

**«СГ»:** В начале реформы были споры относительно принципа регионализации, предусмотренного для строительных СРО законом. Как он работает на практике?

**В.П.:** Территориальное перераспределение строительных организаций дало системный эффект. С одной стороны, саморегулируемым организациям легче контролировать своих членов, если они рабо-

# 233 СРО

состоят в НОСТРОЙ по состоянию на 25 апреля 2018 года



тают в одном регионе. С другой стороны, строители теперь могут участвовать в работе органов управления СРО лично, а не через доверенности, которые раньше массово выдавали лицам, близким к руководству СРО. Саморегулирование превращается из «бизнеса» для узкой группы людей в общественно значимую деятельность по выработке общей позиции по всем сложным вопросам строительства, включая контроль СРО за своими членами, защиту интересов строителей и пр.

Стоит еще раз отметить, что введение принципа регионализации никоим образом не ограничивает право строительной компании выполнять работы на территории всей страны. Анализ контрактной базы в сфере строительства по госконтрактам показывает, что большинство контрактов — небольшие, на несколько десятков миллионов рублей. И заключаются они в том регионе, где строительная компания и «прописана». Никто за такими контрактами за тридевять земель не ездит.

**«СГ»: Вы сказали про защиту интересов строителей, можете рассказать об этом чуть подробнее?**

**В.П.:** Благодаря все той же регионализации СРО стало проще не только контролировать строительные организации, но и защищать интересы строителей, принимающих участие в конкурсах на заключение строительных контрактов для обеспечения государственных и муниципальных нужд. В рамках осуществления общественного контроля СРО имеют право инициировать проверки ФАС в отношении закупок, которые нарушают или могут нарушить права строительных компаний, гарантированные законодательством. Также СРО может защищать интересы своих членов в суде при разрешении споров с государственными и муниципальными заказчиками. Еще одним важным механизмом защиты строителей, прописанным в 372-ФЗ, стала возможность передать разрешение споров между СРО и ее членами по ряду вопросов из компетенции арбитражных судов в компетенцию Третейского суда, сформированного соответствующим национальным объединением СРО.

## Работать по правилам

**«СГ»:** НОСТРОЙ с 2010 года занимается разработкой стандартов на процессы выполнения работ. После принятия закона данные стандарты стали обязательными для применения. Однако в этом

году НОСТРОЙ решил пересмотреть принципы разработки данных стандартов. Почему?

**В.П.:** Основная задача стандартов на процессы выполнения работ — создать условия для повышения качества и безопасности строительства. По этой причине применение таких стандартов строительными компаниями стало обязательным предметом контроля со стороны СРО. Эти функции сегодня закреплены в Градостроительном кодексе.

По поручению Совета НОСТРОЙ НИУ «МГСУ» в 2017 году провел инвентаризацию фонда стандартов, который включал в себя 235 СТО. Прежде всего нам было важно убедиться, что эти стандарты на момент их утверждения в качестве обязательных не противоречили вышестоящим нормативно-техническим документам в области строительства (техническим регламентам, сводам правил, ГОСТам).

По результатам инвентаризации подготовлены и внесены поправки в 92 действующих стандарта НОСТРОЙ, а также предложен для утверждения перечень из 140 СТО, которые могут подлежать контролю за их соблюдением членами СРО. В последующем этот перечень был дополнен. Сегодня в нем 167 СТО.

Надо отметить, что основные члены строительных СРО, ради которых мы трудимся, — это микропредприятия и малый бизнес. И контракты они заключают небольшие. Поэтому важно, чтобы стандарты на процессы выполнения работ не только содержали ссылки на вышестоящие нормативно-технические документы, но также стали удобным инструментом, который производители работ или организаторы строительства смогут применять непосредственно на стройплощадке.

В этой связи в 2017 году Президент НОСТРОЙ Андрей Юрьевич Молчанов поручил пересмотреть подходы к разработке стандартов, усилив акцент на второй части — на их практической применимости при производстве строительных работ.

С учетом этого НОСТРОЙ совместно с саморегулируемой организацией «Союз строительных компаний Урала и Сибири» при участии НИУ «МГСУ» приступил к разработке комплекса документов по организации строительного производства. В него войдет стандарт НОСТРОЙ, а также рекомендации и методические пособия по его применению.

Кроме того, достигнута договоренность с ПАО «Северсталь» о совместной разработке СТО на монтаж крыш с кровлей из металлочерепицы.

Особо отмечу, что контроль за расходованием средств на разработку стандартов усилен. Теперь решения о выделении средств НОСТРОЙ по каждой работе принимаются на заседаниях Совета после всестороннего обсуждения.

Кроме СТО НОСТРОЙ мы разрабатываем также своды правил, национальные и межгосударственные стандарты. Совсем недавно в Минстрой России для утверждения передан свод правил на строительство искусственных сооружений высокоскоростных железнодорожных магистралей. Завершается разработка 8 сводов правил на строительство и ремонт магистральных трубопроводов для нефти и газа. В конце 2017 года переданы на утверждение два свода правил: один — на проектирование железобетонных пространственных конструкций, второй — на проектирование автономных источников теплоснабжения.

По заказу НОСТРОЙ разработаны и утверждены четыре ГОСТ Р на монтаж и пусконаладочные работы по внутренним инженерным сетям и системам зданий и сооружений, в том числе вентиляция и кондиционирование, отопление, холодное и горячее водоснабжение, системы управления лифтами. В заключительной стадии работы еще по 7 ГОСТам.

## Справочно

Федеральный закон № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты», направленный на совершенствование системы саморегулирования в строительстве, был принят 3 июля 2016 года. Полностью документ вступил в силу 1 июля 2017 года. Главные направления реформы:

- региональный принцип формирования СРО;
- отмена свидетельств о допуске к работам;
- вывод «из тени» компенсационных фондов;
- введение дополнительной ответственности за неисполнение государственных и муниципальных строительных контрактов;
- расширение полномочий СРО по разработке и применению единых стандартов деятельности;
- формирование Национального реестра специалистов (НРС) в области строительства.

## Совершенствование деятельности

**«СГ»:** Каких еще направлений деятельности НОСТРОЙ коснулись значительные изменения?

**В.П.:** Практически всех. Мы уже почти год живем по новому Федеральному закону № 372, который кардинально изменил систему строительного саморегулирования. Мы уже видим на практике, как работает закон, и какие в нем есть «узкие места». Поэтому в декабре прошлого года на Всероссийском съезде СРО был утвержден разработанный Экспертным Советом НОСТРОЙ перечень поправок в Градостроительный кодекс. Затем он был направлен в Минстрой России и Правительство Российской Федерации.

Работа по обсуждению перечня возможных поправок в настоящий момент продолжается совместно с Минстроем России в интересах строительной отрасли.

Мы стараемся непрерывно совершенствовать и свою внутреннюю деятельность — с 2016 года ведем системную работу, направленную на экономию, оптимизацию и сокращение издержек.

В этом нам также помогла недавно прошедшая впервые за всю историю существования национальной объединения плановая документарная проверка Минстроя России. Коллеги провели большую работу, запросили и изучили множество документов, указали нам на недочеты. И мы уже начали их исправлять. Результаты проверки позволят нам усовершенствовать деятельность, повысить ее прозрачность и эффективность.

Колоссально вырос объем судебной работы. В 2017 году и в I квартале 2018 года НОСТРОЙ привлекался к участию по 836 делам, из которых в качестве ответчика — 96 дел, в качестве третьего лица — 703 дела, в качестве истца — 36 дел.

Когда суды принимают решение не в пользу объединения, мы обжалуем эти решения в вышестоящих инстанциях.

У НОСТРОЙ появились и новые функции, которых прежде не было, например, формирование и ведение Национального реестра специалистов строительной отрасли.

## КСТАТИ

В НОСТРОЙ действует Экспертный Совет по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, осуществляющий экспертизу нормативных правовых актов. В 2017 году состоялось 11 заседаний Экспертного Совета, рассмотрено 29 проектов нормативных правовых актов, в том числе 18 проектов федеральных законов, утверждено 22 экспертных заключения.

**«СГ»:** НОСТРОЙ действительно немало времени и сил потратил на формирование Национального реестра специалистов (НРС) в строительстве. С этой задачей вы в целом справились. Что дальше?

**В.П.:** По данным на 25 апреля 2018 года в НРС включено уже 148 066 специалистов. В общей сложности в НОСТРОЙ поступило свыше 167 тысяч заявлений. Над их обработкой трудились более ста человек. Работали в две смены. В пиковый период количество поданных заявлений доходило до трех тысяч в день. Сейчас остатков по нерассмотренным делам нет. Но поток заявлений не прекращается — мы получаем их до 400 в день. Постоянно действующая комиссия рассматривает заявления дважды в неделю. Всего в 2018 году мы прогнозируем поступление более 40 тысяч заявлений.

Однако наполнение реестра — это только начало работы. Дальше строительные СРО должны начать проверять, какие специалисты, у какого подрядчика — члена СРО действительно выполняют свои трудовые функции. Эту информацию также должны требовать и контролировать заказчики. А органы государственного строительного надзора — местные, региональные и федеральные — в своих актах проверок и предписаниях должны эти сведения отражать. И когда все четыре составляющие этой системы начнут работать — наполнение НРС специалистами, проверки со стороны СРО, требования заказчика и контроль со стороны государства, — тогда система по-настоящему заработает. Пока же мы видим, что большая часть работы по наполнению НРС проведена, а остальное только начинается. Думаю, что 2018 год — это тот период, в течение которого система сформируется полностью.

# «Ростовоцентрическая»

Три четверти строящегося в Ростовской области индустриального жилья сосредоточено в региональной столице

Андрей МОСКАЛЕНКО

## Справочно

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

Ростовская область занимает девятую строчку в ТОП-10 российских регионов по объему жилья, построенного в 2017 году («СГ» № 7 от 23 февраля 2018 года). По данным Росстата, в прошлом году здесь было введено в эксплуатацию свыше 2,3 млн кв. метров (примерно 3% от всех новостроек в стране). В этом году показатели у местных застройщиков будут гораздо скромнее — к вводу запланировано менее 1,5 млн новых жилых «квадратов». Подробности — в очередном аналитическом обзоре, подготовленном «СГ» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

## Где и что строится

На начало весны в Ростовской области силами 139 девелоперских компаний возводилось 377 домов на 60 271 квартиру общей площадью 2 855 666 кв. м. Примечательно, что девять месяцев назад, когда мы знакомили читателей с анализом ситуации на этом крупнейшем региональном рынке («СГ» № 28 от 21 июля 2017 года), строительных организаций в регионе действовало даже меньше, но объемы работ были больше. Тогда в «портфелях» 122 застройщиков аналитики ИРСО насчитали 2 918 248 «квадратов».

Больше всего новых домов — как и прежде — строится в Ростове-на-Дону — 180 объектов на 45276 квартир



совокупной площадью 2 158 547 кв. м. В общей сложности на долю областной столицы приходится 75,6% всех возводимых в регионе жилых площадей (ранее 72,2%).

Оставшиеся после Ростова-на-Дону 24,4% текущего строительства, или почти 700 тыс. «квадратов», делят между

собой 19 территориальных образований области. Из них 6,8% нового жилья (36 домов на 3644 квартиры площадью 192 889 кв. м) появится в Таганроге. Еще 41 дом на 4121 квартиру площадью 171 253 кв. м строится сейчас в Батайске (6% регионального «производства» новых жилых площадей). 4,7% нового

областного жилья (44 дома на 3174 квартиры площадью 134 557 кв. м) находится в Аксайском районе (здесь в лидерах — административный центр город Аксай и поселок Верхнетемерницкий — 2,3% и 1,9% соответственно). А вот остальные 16 населенных пунктов Ростовской области, среди которых

## ТОП-50 ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОБЪЕМАМ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	ед.	ед.	ед.
1	ГК ЮГСТРОЙИНВЕСТ	296 563	10,4	5 926	9,8	20	5,3
2	ГК ФЛАГМАН	188 599	6,6	4 984	8,3	16	4,2
3	АСО КОМСТРОЙ	153 307	5,4	3 366	5,6	9	2,4
4	СК 10ГПЗ	115 387	4,0	2 491	4,1	6	1,6
5	ГК ИНТЕКО	102 342	3,6	2 277	3,8	6	1,6
6	ГК ПИК	99 671	3,5	1 836	3,0	11	2,9
7	МСК	97 028	3,4	2 062	3,4	6	1,6
8	ГК СМУ1 РОСТОВ	67 125	2,4	1 459	2,4	3	0,8
9	КУБАНСКАЯ МАРКА	66 299	2,3	1 465	2,4	6	1,6
10	МЕРИТОН	65 411	2,3	1 354	2,2	2	0,5
11	МАСТЕР ХАУС	58 747	2,1	1 588	2,6	19	5,0
12	ГК ДЕВЕЛОПМЕНТ-ЮГ	58 427	2,0	1 436	2,4	8	2,1
13	ГК ДОМСТРОЙ	56 281	2,0	1 230	2,0	10	2,7
14	СК ДОНСТРОЙ	55 390	1,9	1 151	1,9	5	1,3
15	НЕОМЕТРИЯ	54 108	1,9	1 116	1,9	2	0,5
16	ГК ВКБ-НОВОСТРОЙКИ	46 482	1,6	1 059	1,8	3	0,8
17	ЮГСПЕЦСТРОЙ	46 137	1,6	984	1,6	3	0,8
18	ГК НАШ ГОРОД	39 701	1,4	1 064	1,8	9	2,4
19	КОНЦЕРН ЕДИНСТВО	39 537	1,4	569	0,9	2	0,5
20	ВЕРТОЛ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	37 056	1,3	588	1,0	3	0,8
21	КОМПАНИЯ НОВОСТРОЙ-ДОН	36 323	1,3	936	1,6	15	4,0
22	ПЕРСПЕКТИВА	34 106	1,2	638	1,1	4	1,1
23	КОНЦЕРН ЮИТ	33 766	1,2	726	1,2	3	0,8
24	СИК РОСТОВСКОЕ	30 327	1,1	670	1,1	2	0,5
25	ПАЛТЕКС	29 384	1,0	371	0,6	3	0,8

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	ед.	ед.	ед.
26	БАЗИС	28 906	1,0	573	1,0	3	0,8
27	КСМ-14	28 076	1,0	476	0,8	1	0,3
28	СК РЖС	27 840	1,0	392	0,7	1	0,3
29	ГК СИГМА	25 858	0,9	484	0,8	1	0,3
30	КОМПАНИЯ СОЮЗСТРОЙ	25 380	0,9	618	1,0	10	2,7
31	ГК ОВИКОМ	22 731	0,8	398	0,7	3	0,8
32	ГК ЗОДЧИЙ	22 018	0,8	449	0,7	3	0,8
33	КПД	21 048	0,7	439	0,7	3	0,8
34	ИНТЭК	20 757	0,7	370	0,6	3	0,8
35	ГК АНАСТАСИЯ	20 430	0,7	430	0,7	2	0,5
36	АВА	19 357	0,7	410	0,7	7	1,9
37	СК ПРОСПЕКТ	19 283	0,7	392	0,7	2	0,5
38	АРМСТРОЙ	19 225	0,7	369	0,6	2	0,5
39	ИНВЕСТРАДИОСТРОЙ	17 636	0,6	240	0,4	1	0,3
40	ПСК ГАБАРИТ	17 466	0,6	353	0,6	2	0,5
41	РЕМСПЕЦСТРОЙ	14 504	0,5	248	0,4	1	0,3
42	ЕВРОСИБСПЕЦСТРОЙ	14 489	0,5	320	0,5	1	0,3
43	СТРОЙЮГРЕСУРС	14 113	0,5	252	0,4	2	0,5
44	СК ЮЖС	14 112	0,5	288	0,5	2	0,5
45	СТРОЙГРАД	13 530	0,5	200	0,3	1	0,3
46	СУ-5 АКСАЙ	13 397	0,5	272	0,5	2	0,5
47	ВИНДЕКС	12 953	0,5	250	0,4	6	1,6
48	ФИРМА РУСЛАН	12 838	0,4	210	0,3	1	0,3
49	ШАХТСТРОЙ	12 272	0,4	300	0,5	5	1,3
50	СК РОСТОВГОРСТРОЙ	12 077	0,4	159	0,3	1	0,3

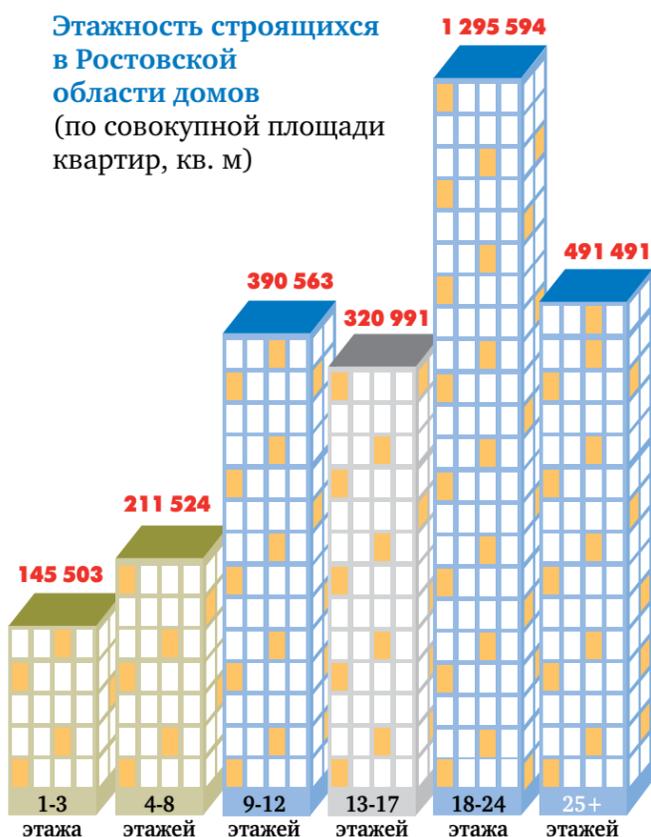
Источник: ИРСО, по состоянию на март 2018 года

# МОДЕЛЬ



встречаются и такие крупные города, как Азов, Волгодонск, Шахты и Новочеркасск, в сумме занимают лишь 6,9% от общего объема нового жилищного строительства в регионе (менее 199 тыс. «квадратов» на всех). Наименее привлекательным для ростовских строителей является поселок Усть-Донец-

## Этажность строящихся в Ростовской области домов (по совокупной площади квартир, кв. м)



Источник: ИРСО, по состоянию на март 2018 года

кий, в котором сейчас возводится всего два блокированных дома (таунхауса) на восемь квартир. Это единственные таунхаусы в области, и на них приходится менее 0,1% текущего жилищного строительства. Основной объем в регионе по-прежнему приходится на многоквартирные дома, доминировавшие и год назад. При этом комплексов с апартаментами, так популярных в большинстве других российских регионов, в «рабочих портфелях» местных застройщиков аналитики ИРСО не обнаружили.

Интересно, что по сравнению прошлым годом площадь среднестатистической квартиры в области, уже тогда отставшая от среднероссийского показателя (49,3 кв. м) еще больше уменьшилась — с 48 до 47,4 «квадрата». Самое «скромное» в регионе жилье средней площадью всего 25 кв. м представлено сейчас в Цимлянске в доме по улице Лаза, который возводит строительная компания «РНРпроектДом». Самые большие квартиры — 205 кв. м — можно найти в Ростове-на-Дону в жилом комплексе (ЖК) «Крепостной 100» от застройщика «Наш городЪ».

Что касается самих новых ЖК, то их в Ростовской области сейчас возводится 191 (на 22 больше, чем в 2017-м). В состав самого крупного из них — ЖК «Красный Аксай», расположенного в областном центре, — входит 20 домов на 5 926 квартир совокупной площадью 296 563 кв. м. По количеству жилых «квадратов» этому девелоперскому проекту от ГК «ЮгСтройИнвест» в регионе нет равных. Второе место с большим отставанием занимает застройщик АСО «Комстрой», он возводит в Ростове-на-Дону ЖК «Екатерининский» из 8 домов на 3000 квартир и проигрывает лидеру почти 160 тыс. (!) «квадратов» общей площади.

### Из чего и какого «роста»

С точки зрения наиболее распространенных материалов для стен у ростовских строителей в большом почете, как и ранее, «гибридные технологии». «Связка» монолит-кирпич применяется сейчас при возведении 182 домов на 41 077 квартир общей площадью 1 964 829 кв. м (68,8% от всего метража в регионе). При том, что в целом по стране доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь квартир значительно меньше — 33,6%.

На втором месте по популярности — кирпич. Из него строится 16,1% всей жилплощади (158 домов на 461 043 «квадрата»). Панельных домов в области в ближайшее время появится 22, и их общая жилая площадь составит 272 238 кв. м (9,5% объема рынка). Востребовано у ростовчан и блочное домостроение — 10 объектов площадью 101 818 кв. м (3,6%). Суммарный метраж, приходящийся на четыре строящихся монолитных дома, составляет 55 363 кв. м (совокупная доля рынка — 1,9%, тогда как в 2017-м монолит занимал 17,6%, и домов таких было на порядок больше). Зато в этом году в регионе даже нашлось место для одного каркасно-щитового дома на 15 квартир площадью 375 «квадратов».

Средняя высотность текущего жилищного строительства в Ростовской области составляет 11,8 этажа (из расчета на строящийся дом). В целом высотность возводимых в регионе домов распределяется следующим образом: 1-3-этажных — 23,1% строящихся сейчас зданий (87 объектов), 4-8-этажных — 18,8% (71), 9-12-этажных — 17% (64), 13-17-этажных — 25,4% (96). При этом если не брать в расчет такой показатель, как количество домов, а сравнивать их по квадратным метрам, ранжирование будет выглядеть совсем иначе (см. инфографику).

## НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ВО II КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА

Название ЖК/объекта	Застройщик	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир	Строится домов
«Дом по ул. Мира, 43»	СК РЖС	27 840 392	1
«Западные ворота. Французский квартал»	ГК ИНТЕКО	23 354 503	1
«Соловьиная роща»	ГК СМУ1 РОСТОВ	18 166 464	2
«Уютный дом на Мечникова»	ЕВРОСИБСПЕЦСТРОЙ	14 489 320	1
«Суворовский»	ГК ВКБ-НОВОСТРОЙКИ	11 917 272	1
«Аист»	АЙС-СПОРТ	11 811 162	1
«Сармат-Таур»	ГК МАКСИМУМ	11 194 247	1
«Вдохновение»	СК 10ГПЗ	9 914 196	1
«Западная резиденция»	ГК ДЕВЕЛОПМЕНТ-ЮГ	9 726 274	2
«Дом по ул. Галицкого»	КПД	9 632 199	1

Источник: ИРСО, по состоянию на март 2018 года

Появятся в области и свои небоскребы (25 и более этажей) — 28 домов (7,4% всех объектов). Самым высоким строящимся в регионе зданием является сейчас 31-этажный многоквартирный дом на 995 квартир в Ростове-на-Дону. Возводится он группой компаний (ГК) «СМУ1 Ростов» в рамках ЖК «Белый ангел» (на фото). Стоит отметить, что этот проект является в области еще и самым «вместительным» (по совокупной жилой площади) — рассчитан в общей сложности на 48 959 жилых «квадратов». На пять этажей ниже будут сразу две ростовские высотки в комплексах «Красный Аксай» и «Первый» от застройщиков «ЮгСтройИнвест» и «Неометрия» соответственно.

эксплуатацию больше половины — 242 жилых объекта на 4 494 528 кв. м (это будет 64,2% и 52,3% от всех находящихся сейчас в работе зданий и «метража» соответственно). Сдача 28,3% площадей (85 домов на 809 484 кв. м) может состояться в следующем году. На 2020 год намечен ввод еще 12,1% текущих «квадратов» (345 702 кв. м жилья в 30 домах). 133 656 «квадратов» (4,7%) в 11 домах будут вводиться в 2021 году. Согласно проектным декларациям ростовских застройщиков, 75 296 кв. м (2,5%) в последних девяти из текущих домов будут заселены в 2022 году и позже.

Однако анализ статистики переноса сроков ввода объектов в эксплуатацию в Ростовской области в пересчете на совокупную площадь говорит, что в эти планы еще могут быть внесены коррективы, а, возможно, и не один раз. Так, например, 35 761 кв. м жилья, заявленные к сдаче в этом году, изначально должны были быть введены в строй еще в 2014 (!) году. Еще 38 457 «квадратов» покупатели ждут с 2015-го. Ввод 149 477 кв. м «переехал» на 2018-й с 2016-го. Год своего жилья будет ждать покупатели 237 646 кв. м, которое им обещали предоставить в прошлом году. Более того, сдачу еще почти 87 тыс. «квадратов» отложили с 2017 года вообще на 2019-2021 годы.

«Уточнение сроков ввода», проще говоря, «просрочка» — явление в Ростовской области, к сожалению, очень распространенное. В задержке сдачи объектов аналитиками ИРСО были замечены 71 из 139 местных девелоперских компаний. Корректировка первоначальных сроков ввода встречается даже в первой десятке крупнейших застройщиков региона. Так, из 96 671 кв. м жилья, возводимого сейчас ГК «ПИК» (6-е место по объемам текущего строительства), сдача 86 434 «квадратов» (86,7% областного «портфеля» этого девелопера) уже была перенесена с прошлых периодов на 18,6 месяца. «Подправляла» даты ввода и «Кубанская марка» (9-е место), сдвинувшая окончание 37,1% своих строек (24 574 из 66 299 кв. м) на 11,9 месяца.

Еще 52 областных девелопера, на счету которых свыше 400 тыс. «квадратов» строящегося в регионе жилья, переносили сроки ввода в 100% объеме! Максимальная «просрочка» сроков ввода объектов в эксплуатацию — 54 месяца — выявлена у компании «Инвестрадиострой». Вот уже почти четыре с половиной года этот застройщик никак не завершит возведение одного дома на 240 квартир общей площадью 17636 «квадратов» по улице Нагибина в областной столице. К «чемпионам» по переносу сроков можно отнести и строительную компанию «Ростовгорстрой» и «Геострой», которые на 48 месяцев опаздывают при вводе своих ЖК «Квадро» и «Чайка» — в Ростове-на-Дону и Азове соответственно.

# 80 992 КВ. МЕТРА

составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья застройщиками Ростовской области

### Кто и когда

В общей сложности на рынке новостроек Ростовской области сегодня работает 139 застройщиков (ТОП-50 по объемам текущего строительства представлен в таблице). При этом почти треть (30%) регионального рынка фактически контролируют пять (!) крупнейших девелоперов. В лидерах — ГК «ЮгСтройИнвест», в портфеле которой сейчас 296 563 кв. м строящегося жилья (10,4% от общего объема возводимых в регионе «квадратов»). Далее, но уже со значительным отрывом идут: ГК «Флагман» с 188 599 кв. м (6,6% рынка), АСО «Комстрой» (153 307 кв. м, 5,4%), СК «10ГПЗ» (115 307 кв. м, 4%) и ГК «ИНТЕКО» (102 342 кв. м, 3,6%).

Наибольший объем строительства в регионе приходится сейчас на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2016 году, — 189 зданий (50,1% текущих строек). Строительству еще 20,7% домов (178 объектов) старт был дан в прошлом году. При этом 27,1% домов строится в сумме сейчас еще по документам, выданным в 2013, 2014 и 2015 годах (12, 27 и 63 здания соответственно). Более того, в области до сих пор возводятся восемь домов, документация на которые была получена с октября 2007 по декабрь 2012 года (2,1% от всех новостроек). В этом году новых домов — на момент исследования — строить в регионе еще не начинали.

При этом до конца текущего года ростовские застройщики из 377 строящихся в регионе домов планируют ввести в

БИЗНЕС

# Полная YOPA

## Заменят ли онлайн-сервисы по покупке жилья традиционные агентства недвижимости?

Дмитрий ХАЛИН, управляющий партнер Savills в России

Online-сервисы стремительно входят в нашу жизнь и радикально меняют целые отрасли, которые до этого существовали десятилетиями и столетиями. Достаточно вспомнить, например, UBER, который в считанные годы перестроил существовавший десятилетиями рынок такси, или Booking, заметно изменивший туристическую индустрию. В виртуальных офисах сегодня работают банки, страховщики и даже книгоиздатели. Мы все чаще покупаем одежду и обувь в online-бутиках, заказываем еду в интернет-ресторанах, снимаем квартиру или дачу на лето через мобильное приложение. Возможно, приближается время, когда в онлайн полностью уйдет и покупка недвижимости, а существующие сегодня агентства станут просто-напросто лишним звеном в цепочке между продавцом и покупателем. Причина — гибридные электронные сервисы, которые в последнее время активно появляются за рубежом.

### Ни штата, ни офиса

Электронные риелторы, работающие по гибридным схемам, появились как стартапы около пяти лет назад. Но в последние пару лет в этот сегмент пришли большие инвестиции, и благодаря этому рыночная доля online-риелторов каждый год удваивается. Сегодня в Великобритании наибольшей известностью пользуются сервисы YOPA и Purplebricks. Причем они не замыкаются в национальных границах, а довольно быстро осваивают новые рынки. К примеру, Purplebricks уже провел успешную экспансию в Австралии и сегодня активно завоевывает Соединенные Штаты.

Бизнес-модель почти всех электронных риелторов проста. Продавец дает системе мандат на продажу квартиры за относительно скромное комиссионное вознаграждение — около 1 тыс. фунтов стерлингов. Клиенту гарантируется продвижение объекта на топовых порталах-агрегаторах, а также помощь профессионального специалиста-консультанта, которого продавец может выбрать на сайте самостоятельно. Общение с клиентом в основном осуществляется через мобильное приложение-хаб. У онлайн-риелторов нет ни офисов, ни постоянного штата сотрудников, благодаря чему операционная рентабельность превышает 50%. Доходы складываются не только из комиссионных от клиента, но и из рефералов по ипотечным кредитам от банков, а также посреднических от страховых компаний.

По данным независимых исследований, более 60% клиентских обращений к электронным риелторам заканчиваются сделкой. Эти сервисы быстро набирают популярность благодаря «сарафанному радио» и агрессивной рекламе на ТВ и в интернете. Разумеется, огрехи в работе таких систем имеются, но их постепенно устраняют, а число профессионалов, готовых работать консультантами от имени онлайн-риелторов, быстро растет.



Дмитрий Халин

### Услуги дешевле

Среди преимуществ гибридных риелторов, прежде всего, надо назвать низкую стоимость услуг. Это первая и главная причина, по которой к ним обращаются клиенты. Сама процедура взаимодействия начинается с оценки недвижимости, которую клиент хочет продать. Оценка может производиться либо полностью автоматически, если система располагает достаточным количеством аналогов, либо посредством вызова выбранного в системе специалиста, каждый из которых имеет свой рейтинг, большое количество заключенных сделок и прочие регалии. После того как оценка дома согласована, электронный сервис заключает аналог смарт-контракта, причем гонорар может быть выплачен как сразу, так и после продажи объекта. Это обеспечивается применением определенных поддерживающих партнерских сервисов, которые либо депонируют оплату, либо заключается смарт-контракт, который гарантирует оплату после совершения сделки. Клиент минимально общается с агентом, максимально использует специальное приложение. Через хаб он получает информацию о том, как его жилье экспонируется, сколько раз объявление просматривали, какие предложения делались, когда планируются показы и т.д. То есть вся необходимая информация, с одной стороны, под рукой, с другой стороны, не надо постоянно тратить время на разговоры с агентом или потенциальным покупателем.

### Выживет «элита»?

Что касается недостатков, то аудит работы электронных риелторов, который сейчас проводят независимые социологические компании, выявляет следующие проблемные зоны. Во-первых, это — не 100-процентный результат, то есть не все объекты продаются в тот срок, который изначально обещается. Пока речь идет, как отмечалось выше, о 60-процентной реализации. Оставшиеся объекты либо снимаются с продажи, либо их экспозиция продолжается, но уже без оплаты дополнительного вознаграждения. Есть, конечно, у клиентов электронных риелторов претензии, похожие на те, что они предъявляют и к обычным риелторам. Например, не нравится, как работает агент, как он сделал фотографии дома, как написал описание объекта для его продвижения, или что агент долго не выходит на связь, ни о чем не информирует и не видно никакой активности. По сути дела, тот же самый «человеческий фактор», который есть везде.

Тем не менее, за счет агрессивной рекламы, достаточно большого количества сделок, которые проходят через гибридные риелторские сервисы, они становятся все более популярными. Кто-то, сохраняя возможность работать с обычным риелтором, хочет попробо-

вать новые возможности, «поиграть в новую игру». И зачастую это приводит к успеху. И таким образом, благодаря отзывам таких удачливых клиентов популярность гибридных риелторов растет. Кстати, одно из возражений против работы с электронными риелторами — это то, что они при продаже объекта не позволяют получить за него максимальную цену. Сейчас разработчики с этим «борются». Например, для всех лиц, которые проявили интерес к покупке объекта, проводится своего рода аукцион, который позволяет продавцу реализовать объект по лучшей цене, а не принимать первое поступившее реальное предложение. Таким образом, работа этих сервисов совершенствуется, и покупатели знают о них все больше.

Сегодня количество объектов, которые находятся в листингах электронных риелторов, уже составляет 5% от всех объектов, которые находятся в продаже в Великобритании. И не исключено, что уже через пять лет с помощью онлайн-сервисов будет заключаться более половины сделок на крупных зарубежных рынках. Вполне вероятно, что скоро экспансия подобных проектов дойдет и до России. Это может привести к тому, что многие из существующих агентств недвижимости будут вытеснены с рынка или же им придется кардинально перестроить свою работу. Рынком будут править YOPA и еще пара-тройка аналогичных систем.

Могут ли агентства недвижимости противостоять новым онлайн-сервисам? Думаю, наибольшие шансы устоять у компаний, работающих в узких, немассовых сегментах рынка. Один из них — элитное жилье. Клиентам с миллионными бюджетами нужен не стандартный дисконтированный сервис за 1000 фунтов стерлингов, а VIP-обслуживание с персональным подходом, конфиденциальностью, гарантиями и многочисленными дополнительными услугами. Как в лучших отелях, банках, салонах красоты и бутиках.

### Справочно

■ В 2016 году компания Savills инвестировала в гибридного британского электронного риелтора (onlinehybridestateagency) под названием YOPA 16 млн фунтов стерлингов. В 2017 году еще 20 млн фунтов стерлингов в этот же сервис вложил еще один крупный игрок на британском рынке RE — LSL Property Services plc. Но и эти суммы меркнут перед 125 млн инвестиций в той же валюте, которые в марте текущего года привлек конкурирующий с YOPA британский online-риелтор — Purplebricks — от одного из крупнейших в мире медиаконцернов Axel Springer. Кстати, капитализация Purplebricks (акции котируются на LSE) уже превысила 1 млрд долларов.



Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

# Подушка безопасности

## Петербургские застройщики запасаются землей и разрешениями на строительство

С начала этого года застройщики, работающие в Петербурге и Ленинградской области, получили в 5 раз больше разрешений на строительство жилья, чем в I квартале прошлого. Они также активно скупают земельные участки под новое строительство. Эксперты считают, что эти запасы позволят застройщикам относительно безболезненно перейти на работу по новым правилам, которые вступают в силу с 1 июля.

По данным компании Rusland SP, в I квартале 2018 года девелоперы купили в Петербурге 18 гектаров земли, это на 15% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Скорость принятия решения о покупке увеличилась с 3 до 1 месяца. Цены на участки с разрешением на строительство растут, на один и тот же земельный надел могут претендовать одновременно до семи компаний. Аналитики связывают это явление с приближением «часа икс» — срока вступления в силу поправок к закону № 214-ФЗ, которые серьезно усложнят работу застройщиков. Отсюда желание компаний запастись землей, ведь эти участки можно будет застраивать с использованием механизма «долевки». Руководитель направления инвестиционного брокериджа Rusland SP Александра Смирнова отмечает, что именно поэтому большинство девелоперов сейчас ориентируется исключительно на проекты, где разрешение на строительство можно получить до 1 июля 2018 года. По словам партнера компании Андрея Бойкова, текущую ситуацию на земельном рынке можно охарактеризовать как стремление девелоперов прыгнуть в уходящий поезд. Поскольку наделов в привлекательных локациях в городе почти не осталось, внимание бизнесменов переключилось на участки, ранее не пользовавшиеся большим спросом.

Как подсчитали аналитики NAI Besar, в I квартале объем инвестиций в земельные участки в Петербурге составил 18,5 млрд рублей. Большая часть этих участков — 90% — приобретаются под жилищное строительство. Год назад показатели были в два раза ниже.

В числе крупных сделок покупка холдингом ААГ участка земли на Магнитогорской улице в Красногвардейском районе, а также приобретение компанией Seven Suns Development участка в намывной ча-



Девелоперы давно облюбовали намывные территории Васильевского острова. Компания Seven Suns Development, уже реализующая здесь жилой проект «Я – романтик» (на фото), приобрела в начале года еще 2,6 гектара прибрежной земли

сти Васильевского острова. Также в I квартале 2018 года участки под строительство жилой недвижимости купили холдинг RBI и Setl City.

По данным аналитиков, в настоящее время 80% девелоперов, работающих на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области, говорят о том, что рассматривают возможность пополнения портфеля проектов и находятся в постоянном поиске новых, привлекательных локаций. Среди таких застройщиков есть как крупные и средние игроки, так и новички

# 80%

девелоперов,

работающих на рынке Петербурга и области, рассматривают возможность пополнения портфеля проектов и находятся в постоянном поиске новых, привлекательных локаций

строительного рынка, говорит руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

Еще быстрее растет число заявленных строительных проектов. По данным Госстройнадзора, с начала года застройщики получили разрешений на строительство жилья в Петербурге и Ленобласти в пять раз больше, чем в I квартале 2017 года. В 2018 году уже выдано разрешений на строительство 2,5 млн кв. метров жилой недвижимости. По данным «Делового Петербурга», самое большое количество разрешений у «Группы ЛСР» — на строительство 4,36 млн кв. метров жилья в Петербурге и области. Среди лидеров по этому показателю и компания Setl City, у нее имеются разрешения на строительство 2,9 млн кв. метров жилья, в основном — в Петербурге, на область приходится только 6,5%. Объем разрешений у остальных застройщиков Петербурга и области пока не превышает 1 млн кв. метров. Аналитики отмечают, что, создавая таким образом «подушку безопасности» из земельных наделов и разрешений на строительство, крупные девелоперы рассчитывают, что эти запасы обеспечат относительно комфортный 2-3-летний переходный период.

28-30 ноября 2018  
Москва. Экспоцентр

**XX МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ**  
**ЦЕМЕНТ • БЕТОН**  
**СУХИЕ СМЕСИ**

ИННОВАЦИИ  
ДЛЯ ВАШЕГО  
ПРЕДПРИЯТИЯ

<p><b>ЦЕМЕНТ • БЕТОН</b> <b>СУХИЕ СМЕСИ</b></p> <p>Международная специализированная выставка</p>	<p><b>BlockRead</b></p> <p>«ИНДУСТРИАЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ: ПРОИЗВОДСТВО, ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО»</p> <p>Международная конференция</p>	<p><b>MixBuild</b></p> <p>«СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СУХИХ СМЕСЕЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»</p> <p>Международная конференция</p>	<p><b>Конкурс</b></p> <p>VI МЕЖДУНАРОДНЫЙ СЕМИНАР-КОНКУРС МОЛОДЫХ УЧЕНЫХ И АСПИРАНТОВ, РАБОТАЮЩИХ В ОБЛАСТИ ВОЖУЩИХ ВЕЩЕСТВ, БЕТОНОВ И СУХИХ СМЕСЕЙ</p>
--	---	--	---

infocem.info / info@alitinform.ru

Объединяя опыт по всему миру

Messe München

# НАШИ РЕШЕНИЯ, ВАШ УСПЕХ.

Выставка баума СТТ РОССИЯ, Москва, 5 - 8 июня 2018

ЗАРЕГИСТРИРУЙТЕСЬ  
ОНЛАЙН  
→ [www.bauma-ctt.ru/register](http://www.bauma-ctt.ru/register)

Международная выставка строительной техники и технологий.

[www.bauma-ctt.ru](http://www.bauma-ctt.ru)

bauma CTT RUSSIA  
РОССИЯ

ЖКХ

# Время системных преобразований

с.1

В результате за последние пять лет аварийность, например, в водоснабжении снизилась в два раза. Для того чтобы поддержать эти позитивные

тенденции и стимулировать приток в отрасль новых инвестиций Минстрой РФ совместно со Сбербанком разработал так называемое корпоративное кредитное решение, позволяющее компаниям-концессионерам привлекать долгосрочные кредиты по ставке, превышающей ключевую ставку Банка России не более чем на 3-4 процентных пункта. «В этом году мы прогнозируем заключение порядка 50 таких кредитов в 33 регионах страны, 21 из них (на сумму порядка 14,5 млрд рублей) находятся в высокой стадии готовности, — сообщил глава ведомства. — Мы видим, что рыночные инструменты финансирования оказываются эффективными и востребованными, поэтому сейчас ведется активная работа по пересмотру механизмов господдержки. По российскому и международному опыту, наиболее результативный — это развитие кредитных инструментов, как, например, в свое время было сделано в ипотеке». Эта задача будет одной из основных для министерства на ближайшее время.

## Расселение аварийки продолжится

В своем выступлении Михаил Мень остановился также на вопросах расселения аварийного жилья. За последние годы в этой области удалось добиться существенного прогресса. Фактически завершено расселение аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года. Всего за время реализации программы расселено 15,82 млн кв. метров аварийного жилья, в котором проживало более 1 миллиона человек, в том числе по указу президента от 7 мая 2012 года — 10,6 млн кв. метров, где проживало более 678 тыс. человек.

На текущий момент программа выполнена на 98,6%, с заданиями справились в 71 регионе. Отсрочка для завершения программ расселения дана лишь нескольким субъектам. В 12 регионах-аутсайдерах предстоит расселить чуть более 155 тыс. кв. метров, в которых проживает более 10 тыс. человек, и нет сомнения, что до конца года они справятся с этой задачей.

В дальнейшем главной задачей на этом направлении станет формирование постоянно действующего механизма расселения аварийного жилья, признанного таковым после 1 января 2012 года. «Наработки по этому закону у нас есть, — сообщил министр. — В соответствии с поручением президента данный за-



Ремонт кровли многоквартирного дома в Москве

## Справочно

■ За 2017 год количество обращений от населения, связанных с жилищно-коммунальным хозяйством, уменьшилось на 50%.

конопроект будет внесен в Госдуму уже в эту весеннюю сессию».

## Система капремонта работает

Глава Минстроя отметил также, что реальным механизмом сдерживания ветшания жилищного фонда стала программа капитального ремонта. Михаил Мень напомнил, с каким трудом стартовала эта программа. Но сегодня позитивный результат уже виден: только за 2017 год проведен капремонт более 46 тысяч домов общей площадью 172,8 млн кв. метров, в которых живут более 6 млн человек. Россияне поверили в программу, уровень собираемости взносов на капремонт достиг 92,1%. Постепенно растет и доля домов, жильцы которых решили нака-

## Кроме того

■ Параллельно с развитием сектора ЖКХ министерство активизирует политику, направленную на формирование комфортной городской среды. Регионы активно откликнулись на программу, и в прошлом году плановые показатели по проекту были выполнены на 103%, что даже оказалось «приятной неожиданностью» для министерства. «Принципиальное условие проекта — вовлечение людей. Впервые в мировой практике было проведено рейтинговое голосование по проектам благоустройства, в котором, по предварительным данным, приняли участие более 16 млн человек», — сказал глава Минстроя. Решением президента проект продлен, причем финансирование на развитие городской среды будет существенно увеличено. Предстоит также создать тиражируемые кредитные решения для таких проектов, а оценивать результаты работы предстоит в соответствии с недавно разработанным Индексом качества городской среды. Пока лидируют по темпам благоустройства Татарстан, Московская и Ярославская области, а окончательно Минстрой РФ представит данные рейтинга в третьем квартале этого года.

# 1,02

## млн человек

улучшили свои жилищные условия благодаря реализации программы переселения из аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года

пливать средства на капремонт на специальных счетах. Если в 2014 году этот показатель составлял 5,7%, то по итогам 2017 года — уже 17,7%. Это говорит о том, что все больше граждане из просто владельцев жилья превращаются в ответственных собственников.

Стратегическая задача в этой сфере — обеспечить устойчивость систем капремонта в долгосрочной перспективе. При этом приоритетными остаются вопросы безопасности. Снизить риски для жителей позволила активизация замены внутридомового газового оборудования и лифтов. За последние три года установлено 35 тысяч лифтов в МКД, к 2020 году эта цифра будет доведена до 75 тысяч.

Михаил Мень отметил также, что за последние годы удалось существенно улучшить качество управления жильем. В 2017 году правила ведения бизнеса для УК были дополнительно ужесточены (механизм изъятия домов из управления), а стандарты их работы кодифицированы. Наконец, недавнее принятие закона о переходе к прямым договорам между потребителями и РСО позволит дополнительно оздоровить рынок управления жильем и убрать с него недобросовестные компании.

Алексей ЩЕГЛОВ

Государственная жилищная инспекция превратилась в действенную службу, с которой считаются в субъектах Федерации. Работа инспекторов не только способствует наведению порядка в жилом секторе и защите прав граждан, но и содействует процессу преобразований в ЖКХ в целом. Об этом шла речь на Всероссийском совещании государственных жилищных инспекторов, состоявшемся 27 апреля.

«Наша цель состоит в том, чтобы повысить качество и оперативность жилищного надзора и создать правовые основы для его осуществления, а также сформировать единую правоприменительную практику, — обратился к представителям региональных подразделений ГЖИ глава Минстроя Михаил Мень. — Первые шаги в этом направлении уже сделаны: министерством внедрены показатели эффективности деятельности госжилинспекции. И теперь мы наглядно видим картинку деятельности возглавляемых вами подразделений».

Результатом оценки эффективности региональных подразделений ГЖИ стал рейтинг жилищных инспекций. По итогам I квартала первые места в нем заняли Республика Марий Эл, Республика Алтай, Хабаровский край, Удмуртская Республика, Тульская область, Карачаево-Черкесия, Московская область и город Москва. «Руководители таких госжилинспекций проявили себя профессионально и будут представляться к соответствующим наградам», — сообщил министр.

На последних строках рейтинга оказались Ульяновская и Оренбургская области, Республика Калмыкия и Республика Коми, а также Чукотский и Приморский края. «По жилищным инспекциям, показавшим худший результат, будем направлять гла-

# Оценка для инспектора

## Минстрой составил рейтинг региональных подразделений ГЖИ



## Справочно

■ Основные критерии, по которым будет оцениваться деятельность ГЖИ, включают долю исполненных предписаний, долю судебных решений, вступивших в силу, своевременность предоставления отчетов в Минстрой России, наличие и функционирование «горячей линии» и другие факторы. По словам Андрея Чибиса, необходимо добиваться того, чтобы не менее 90% решений устояли в суде и были исполнены.

вам регионов информацию о принятии соответствующих решений», — сказал Михаил Мень.

Напомним, что органы государственной жилищной инспекции находятся в подчинении региональных профильных ведомств, однако кандидатура руководителя согласовывалась в федеральном Минстрое. Теперь полномочия министерства расширены, и рекомендации ведомства по персоналиям становятся обязательными. Таким образом, будет выстроена управленческая вертикаль, которая позволит исключить ситуации, когда глава региональных ГЖИ находился в подчинении у замов губернаторов, не имевших прямого отношения к сфере ЖКХ и не разбиравшихся в этих проблемах. Это также будет способствовать большей независимости инспекций. Примечателен инцидент, произошедший во время совещания: замминистра, Главный жилищный инспектор страны Андрей Чибис попросил удалиться из зала представителя одного из региональных подразделений ГЖИ, кандидатура которого не была ранее согласована с министерством.

Отвечая на вопрос «СГ» о мерах по укреплению службы, Андрей Чибис сообщил, что министерством разработаны критерии, исходя из которых распределяется нагрузка на региональные подразделения. Их внедрение позволит укрепить кадровый потенциал ГЖИ, снизить перегрузку, от которой страдают рядовые сотрудники во многих регионах, и повысить качество работы на местах. В ближайших задачах службы — обеспечить защиту собственников при переходе на прямые договоры с РСО. Для этого Госжилинспекция начнет вести специальный мониторинг.

Алексей ЩЕГЛОВ

По уже сложившейся традиции в апреле в Москве проходит ежегодный всероссийский форум «Система управления жилищным фондом России». Как заявил на открытии форума его постоянный модератор, председатель комитета Торгово-промышленной палаты по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства Андрей Широков, основная цель этого мероприятия состоит в повышении квалификации профессионалов жилищной сферы форума, и основное внимание эксперты уделяют разъяснению недавно принятых нормативных актов, регламентирующих деятельность жилищных организаций, а также обсуждению планируемых нововведений.

«К обсуждению проблем в сфере ЖКХ и предложений по совершенствованию управления многоквартирными домами, а также методов привлечения инвестиций в эту сферу приглашены как законодатели и ученые, так и специалисты-практики, — заявил Андрей Широков. — Рассчитываем, что в результате дискуссий, которые пройдут в рамках тематических секций, нам удастся найти ответы на большинство вопросов».

На форуме с докладом «Структурный маневр как стратегическая задача преобразований в сфере ЖКХ» выступил директор Центра урбанистики Московской школы управления «Сколково», профессор Высшей школы экономики Сергей Сиваев. Он обратил внимание слушателей на то, что в развитых странах с аналогичными климатическими условиями домохозяйства расходуют на жилищно-коммунальное обслуживание так же, как и в России, в среднем 10%



## Справочно

■ XII Ежегодный всероссийский форум «Система управления жилищным фондом России» был организован информационным порталом «Управление ЖКХ» совместно с комитетом Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства при поддержке РАНХиГС при президенте РФ, Федерального автономного учреждения «РосКапСтрой» и Университета Минстроя НИИСФ РААСН.

# Профессиональный разговор

## Эксперты обсудили проблемы управления жилищным фондом России

своего дохода. При этом 50% средств расходуются на содержание здания, и 50% — на водо- и энергоснабжение (аналог российских коммунальных услуг). В России же структура платежей принципиально иная: 25% — на жилищные услуги, 75% — на коммунальные услуги. По мнению Сиваева, необходимо совершить структурный маневр в жилищно-коммунальной политике: вместо «замораживания» тарифов на коммунальные услуги надо стимулировать работы по модернизации и повышению энергоэффективности жилищного фонда, что в итоге позволит

потреблять меньшее количество коммунальных услуг при экономически обоснованной стоимости ресурсов и лучшем качестве жилья.

На форуме обсуждались также вопросы взаимодействия жилищных организаций с проверяющими органами, основы экономического обоснования расчета платы за жилищно-коммунальные услуги, методы работы с неплательщиками и другие профессиональные стандарты в ЖКХ.

Как заявила адвокат Адвокатской палаты Московской области, член Ассоциации председателей Советов мно-

гоквартирных домов Подмосквы Зульфия Атаханова, большую роль в урегулировании конфликтов в ЖКХ, которые возникают между собственниками и УК, может сыграть досудебный диалог. Принятие закона об общественном контроле дало собственникам возможность при поддержке представителей общественных структур находить общий язык с жилищными компаниями. Так, совет МКД сам является субъектом общественного контроля, и собственники вправе делегировать ему контрольные полномочия. По мнению юриста, это позволит гасить многие конфликты на ранней стадии.

В числе новшеств, на которые обратили внимание участники форума, — принятое в конце 2017 года решение пленума Верховного Суда о том, что теперь споры о том, какая именно УК управляет домом, более не является основанием для ГЖИ не включать МКД в реестр лицензий.

Неоднозначное отношение участников рынка вызвало расширение прав жилищных инспекций по наложению на УК штрафов в случаях ненадлежащего содержания дома. Как известно, УК могут быть теперь оштрафованы на 250 тысяч рублей за незначительные нарушения, вроде осыпавшейся в подъезде штукатурки. За прошлый год УК уже выплатили 1 млрд рублей штрафов за якобы не очень большие огрехи. Такие суммы ложатся тяжелым бременем на управляющие организации. Поэтому многие участники форума считают, что вопросы неправомерных взысканий с УК должны быть урегулированы на уровне правительства, и что необходимо найти баланс между расширением контрольных прав ГЖИ и интересами участников рынка управления МКД.

# Чистота стоит денег

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

## Плата за вывоз мусора в Ростовской области вырастет в несколько раз

К 1 июля 2018 года в Ростовской области должны быть определены новые тарифы на услуги по вывозу твердых коммунальных отходов (ТКО). По словам заместителя министра ЖКХ региона Ирины Ялтыревой, тариф будет свой для каждого из строящихся межмуниципальных экологических отходоперерабатывающих комплексов (МЭОК). Таких комплексов и соответственно тарифных зон на территории области всего будет восемь. По предварительным оценкам министерства, тарифы вырастут в 1,5-7 раз — с 20-100 рублей до 125-150 рублей в месяц.

Напомним, что с 1 января 2019 года сбором, транспортировкой, утилизацией и захоронением отходов в Ростовской области будут заниматься региональные власти (пока что эта обязанность лежит на муниципалитетах). В области уже определены пять региональных операторов по обращению с ТКО, еще три станут известны на днях. Как ожидается, первые три оператора — в Новочеркасском, Волгодонском и Красносулинском МЭОК — начнут работу в августе 2018 года, в Мясниковском — в сентябре. А до конца этого года регоператоры заработают на всех территориях.

Однако строительство самих комплек-

# 7,6 млрд рублей

потребуется на строительство в Ростовской области отходоперерабатывающих комплексов (МЭОК)

сов пока запаздывает — сдать в эксплуатацию все восемь МЭОК планируется лишь к концу 2019 года. Как пояснила заместитель министра ЖКХ Ростовской области Ирина Ялтырева, пока региональные операторы будут использовать существующие 34 официальных полигона.

Ранее министр ЖКХ региона Андрей Майер сообщал, что возведение МЭОК обойдется примерно в 7,6 млрд рублей. По его словам, все затраты на создание комплексов будут покрыты за счет средств инвесторов.

Еще 1 млрд рублей потребуется на рекультивацию существующих полигонов ТКО. Эти расходы предполагается финансировать за счет экологического сбора. По информации министра, для двадцати двух объектов уже разработаны проекты. А в конце прошлого года была завершена рекультивация полигона ТКО в Батайске. Было рекультивировано порядка 500 тыс. тонн отходов, затраты составили 187 млн рублей.

Кроме того, с 1 января 2019 года Ростовская область перейдет на раздельный сбор мусора по двум видам: органический и неорганический. А с 1 января 2020 года неорганические отходы будут делиться непосредственно по видам. Система раздельного сбора мусора уже действует на территории четырех муниципальных образований региона: в Новошахтинске, Шахтах, Новочеркасске и Волгодонске. Если на первом этапе население весь органический и неорганический мусор выбрасывало в один контейнер, то сегодня ситуация уже меняется, и мусор, в основном, выбрасывается раздельно.

# «Экодворовая» кампания

Владимир ТЕН

## Горожан учат правильно сортировать отходы

Вот уже несколько лет в России реализуется проект по продвижению раздельного сбора отходов «Экодвор». Жители любого дома могут договориться с соседями о проведении такого мероприятия, направить запрос на сайт проекта и бесплатно получить методическую помощь. Обычно в рам-

ках такой акции во дворе организуется мобильный пункт приема вторсырья для последующей переработки, а также проводятся мероприятия, направленные на вовлечение жителей в практику раздельного сбора отходов, сокращения количества производимого мусора и продления жизни вещей. Среди них: обмен вещами и книгами, творческие мастер-классы по второй жизни вещей, игры, викторины, квесты и другие мероприятия, посвященные грамотному обращению с отходами. Недаром девизом проекта выбраны слова Антуана де Сент-Экзюпери: «Есть такое твердое правило. Встал поутру, умылся, привел себя в порядок и сразу же приведи в порядок свою планету».

Организаторы стремятся превратить проводимые в рамках проекта мероприятия в увлекательный дворовый праздник, в хороший повод с пользой провести выходные на свежем воздухе, познакомиться с соседями и узнать, какой вклад может внести каждый в решение проблемы сбора и утилизации ТКО.

Всего с апреля 2017 года в России состоялось более 110 праздников «Экодвор» в сорока трех населенных пунктах двадцати регионов. В них приняли участие 12 тысяч человек, в переработку сдано более 18 тонн вторсырья. В Подмосквы с лета прошлого года состоялось 23 праздника «Экодвор» в Красногорске, Нахабино, Одинцово, Подольске, Солнечногорске, Мытищах, Химках и Дедовске.



Праздник «Экодвор» в Волгограде (апрель 2017 года)

## Справочно

■ Проект «Экодвор» поддерживается фондом «ЭРА», Coca-Cola Foundation и Зеленым движением «ЭКА».

# Записки из доходного дома

**с.1** По словам Евгения Герасимова, это будет не только музей, но целый культурный центр — с театральным залом на 118 мест, литературным кафе, зимним садом, интерактивной библиотекой, лекционными залами и хранилищем для экспонатов. После реконструкции удастся задействовать и внутренний двор, где могут проходить театральные мероприятия open-air. По словам архитекторов, миссия нового корпуса состоит в том, чтобы стать общественным и культурным пространством, притягивающим образованных горожан. В целом Евгений Герасимов описывает замысел так: «Здание, не похожее ни на жилой дом, ни на торговый центр. Мы хотели бы, чтобы это было похоже на музей, на музей XXI века». Авторы концепции утверждают, что новый корпус укладывается во все градостроительные регламенты и не превысит этажность прилегающей застройки.

Инициатором строительства и основным инвестором проекта выступает некоммерческий фонд «Петербург Достоевского» (создан 15 ноября 2017 года). Среди его учредителей предприниматель Андрей Якунин, архитектор Евгений Герасимов и директор музея Достоевского Наталья Ашимбаева. В апреле 2018 года фонд получил от Смольного разрешение на проведение строительных работ. Однако в качестве гарантии того, что строительство будет доведено до конца, Смольный поставил условие: к моменту получения разрешения на строительство фонд должен предоставить отчет о наличии у него не менее 60% финансирования. Представители фонда оценивают стоимость нового музейного корпуса в 600-700 миллионов рублей. При этом они утверждают, что в проекте не будут задействованы бюджетные средства, финансирование будет вестись только за счет фонда, частных инвестиций и пожертвований. Искать деньги соучредители фонда готовы везде, но ставку делают на петербургских инвесторов. Свой «взнос» сделало и бюро «Евгений Герасимов и партнеры», оно безвозмездно разработало архитектурную концепцию нового здания.

## «Скверная» история

Однако не все в Петербурге однозначно поддержали проект расширения музея Достоевского. По плану новое музейное пространство должно быть построено на площадке, где сейчас находится сквер. Во времена Достоевского на этом участке стоял доходный дом, который снесли в 1970-е. Планы возвести на этом месте новое здание уже вызвали критику. Экологи заявили, что будут протестовать, если хотя бы одно дерево решат спилить. По их словам, в Центральном районе города и так не хватает зеленых насаждений, а во Владимирском муниципальном округе, где планируется строительство, на человека вообще приходится один квадратный метр зеленой



Дом в Кузнечном переулке, в котором находится музей Федора Достоевского

зоны вместо положенных шести. Проектировщики, в свою очередь, сквер за сквер не признают: по их наблюдениям, никто там не гуляет и не отдыхает, кроме студентов, которые используют территорию как место для курения.

Противники проекта также настороженно восприняли тот факт, что в новом здании собственно музею отводится не так уж много места. Зато будет много коммерческих площадей, с помощью которых можно будет «делать деньги». Отсюда — версия, что под прикрытием музея Достоевского хотят построить очередной бизнес-центр. Вызвал возражение и

## Справочно

■ В XIX веке дом в Кузнечном переулке, 5/2, где сейчас находится музей, был доходным. Достоевский снимал в нем комнаты в 1846 году, а также постоянно жил с семьей с 1878-го по 1881-й год. Музей Достоевского открылся здесь в 1971 году. Сегодня он один из самых посещаемых в Петербурге, особенно популярен он у иностранных туристов. В год здесь бывает более 50 тысяч посетителей.



Проект нового музейного корпуса

бетонный фасад нового корпуса. Депутат ЗАКСа Борис Вишневецкий даже обратился к вице-губернатору Игорю Албину с просьбой заморозить проект и вынести его на обсуждение совета по сохранению культурного наследия.

Между тем работа над проектом продолжается. По словам Натальи Ашимбаевой, в ближайшее время фонд «Петербург Достоевского» должен получить участок под проектирование и строительство. Все работы, связанные с выделением участка земли и его оформлением, подойдут к концу. Приступить к строительным работам планируется через год. «Что же касается противников этого проекта, то всегда, когда речь заходит о строительстве в центре Петербурга, есть люди, которые выступают против, — говорит Ашимбаева. — Порой это происходит из-за их плохой осведомленности. Но решение принято, впереди 200-летие Федора Михайловича, и музей Достоевского имеет шанс получить подарок. Мы надеемся, что в конечном итоге люди это поймут и правильно оценят ситуацию».

В свою очередь заместитель председателя КГИОП Алексей Михайлов отметил, что сама идея строительства музея — неплохая. «Я много общаюсь с зарубежными коллегами и могу сказать, что Достоевский — это персоне, узнаваемая в мире, поэтому в Петербурге, наверное, должен быть такой музей», — отмечает он. Кстати, по мнению эксперта, место, которое выбрано под будущее строительство и которое вызывает сегодня «определенные дискуссии», соответствует всем нормативам, и по существующему законодательству строить там новое музейное пространство не запрещено.

# Есть что показать

Владимир ТЕН

## Подмосковные проекты в федеральном реестре лучших практик благоустройства

Сто двадцать пять проектов было отобрано для включения в федеральный реестр лучших практик по итогам реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» в 2017 году. Об этом сообщил глава ведомства Михаил Мень на состоявшемся в начале апреля селекторном совещании. Всего за прошлый год в Минстрой России поступило 538 заявок от всех 85 регионов Российской Федерации. «Больше всего проектов отобрано из Республики Татарстан, Московской и Ленинградской областей, Москвы и Санкт-Петербурга», — сообщил тогда Михаил Мень.

Действительно, Московская область стала одним из главных «поставщиков» проектов для реестра лучших практик. В Подмосковье 73 города, из которых 53 — малые. И сегодня в регионе развернулась масштабная работа по созданию комфортной городской среды. Как отметил главный архитектор Подмосковья Михаил Хайкин, создание и развитие общественных пространств, парков, зон отдыха и



Один из реализованных в Подмосковье проектов по благоустройству общественных пространств — улица Парковая в Щелково

развлечений имеет важное значение для городской жизни, поскольку они становятся точками притяжения для населения, которое активно участвует в реализации благоустройства городов области. «Жители участвуют в выборе территорий, согласовании концепций, а также в контроле за ходом выполне-

ния работ, — отметил Михаил Хайкин. — В 2017 году в двадцати городах Подмосковья было создано 54 новых общественных пространства».

Эта масштабная работа дала свои плоды: Московская область стала одним из лидеров по количеству проектов, отобранных для реестра лучших практик Минстроя России по итогам реализации в 2017 году приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды». В реестр лучших практик вошли такие проекты, как туристический маршрут «Клин звучит», благоустройство береговой зоны Клязьминского водохранилища в Долгопрудном, площадь 30-летия победы в Домодедово, парк Пехорка в Балашихе, именные скверы в Химках, улица Парковая в Щелково, арт-объект «Библиотека» в Сергиевом Посаде и другие.

Отличительной чертой проектов, реализуемых в Московской области, является комплексный подход. Проекты включают в себя ремонт фасадов зданий, прилегающих к благоустраиваемым территориям, приведение в порядок рекламно-информационных конструкций, внешнего вида нестационарных торговых объектов (НТО). При этом обязательно учитывается индивидуальный облик каждого города.

В текущем году эта работа будет продолжена. Запланировано благоустройство еще 41 общественного пространства в 27 муниципалитетах. Выбор территорий благоустройства и формирование концепций в обязательном порядке будут обсуждаться с жителями, которые проявляют большой интерес к программе.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

# По совету архитекторов

## В Краснодаре утвердили концепцию благоустройства зеленых зон

Недавно Архитектурный совет при главе Краснодара согласовал дизайн-проекты четырех скверов, которые будут благоустроены в 2018 году в рамках приоритетного федерального проекта по формированию комфортной городской среды. А вот проект создания в Юбилейном микрорайоне аллеи в честь 80-летия образования Краснодарского края отправлен на доработку.

Надо сказать, что в этом году в краевом центре обстоятельнее подошли к разработке дизайн-проектов благоустройства общественных пространств. На всех этапах проекты обсуждались с экспертами и горожанами, как этого и требует механизм реализации федерального проекта. Как отметила член Архитектурного совета, архитектор Элеонора Полупанова, проекты совершенствуются, движутся вперед. Любой сквер или парк можно сделать интересным местом, которое хочется посетить, главное — как к этому подойти. Необычный рисунок дорожек, оригинальные элементы благоустройства, нужные жителям детские и спортивные площадки — все это позволит преобразить городские скверы. «Любой ландшафт можно подать по-новому, нужно думать и обсуждать, чем мы и занимаемся», — сказала Полупанова.

В Фестивальном сквере будет сохранена сложившаяся планировочная структура. Однако аллеи и пешеходные дорожки заново вымостят тротуарной плиткой, причем при обновлении покрытия площади в центральной части будет применена мозаичная техника мощения. Кроме того, в сквере проведут озеленительные работы, установят современное детское игровое оборудование и уличные тренажеры.

В Студенческом сквере сделают удобные подходы с прилегающих улиц. Здесь также проведут озеленительные работы.

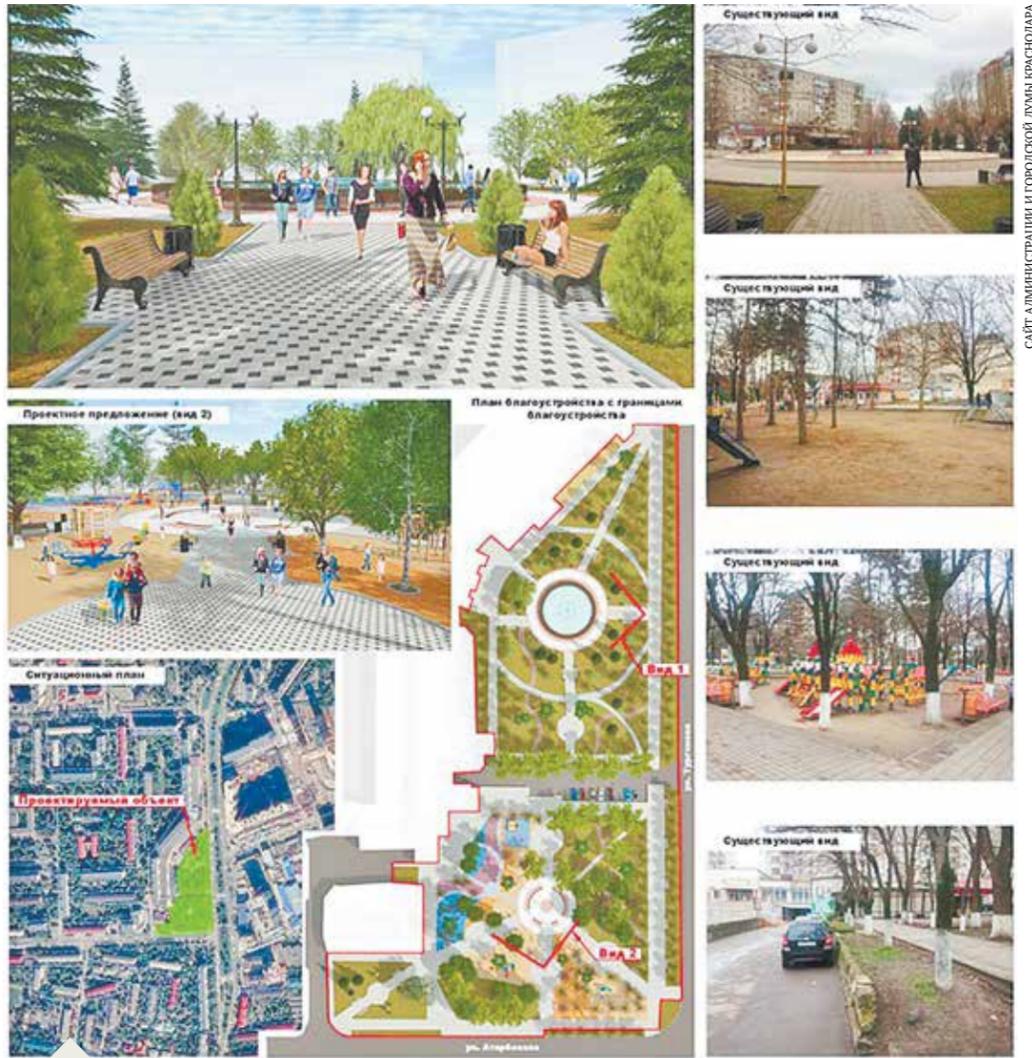
А вот в ходе доработки дизайн-проекта сквера Пограничников было ре-

шено уменьшить площадь мощения плиткой и максимально сохранить участки с озеленением. Детские и спортивные площадки отнесли в ту часть сквера, которая прилегает к жилым домам, подальше от проезжей части. В зеленой зоне появится объемное название сквера.

В Садовом сквере изменена схема расположения дорожек, число их уменьшено ради увеличения площади зеленых насаждений. Предусмотрена организация тематических площадок: спортивной, детской игровой, зоны тихого отдыха. По примеру других территорий здесь также высадят деревья, кустарники и цветы, сформируют газоны.

В итоге дизайн-проекты четырех скверов были одобрены с учетом незначительных поправок. А вот проект аллеи в честь 80-летия образования Краснодарского края решено было доработать. Ее планировка претерпела ряд изменений с учетом замечаний, на которые указали участники Архитектурного совета на предыдущем заседании. Прежде всего для удобства жителей ее увязали с пешеходными дорожками, которые ведут к набережной от многоквартирных домов. На самой аллее сократили количество тематических площадок и увеличили площадь озеленения. Тем не менее на заседании по этому проекту вновь были замечания, поэтому его еще доработают.

Как сообщили в департаменте городского хозяйства и ТЭК, после окончательного утверждения проектов благоустройства их отправят на экспертизу. Затем будут определены подрядные организации, которые выполнят работы по разработанным дизайн-проектам.



Проект Фестивального сквера в Краснодаре

### Справочно

■ На заседание Архитектурного совета при главе Краснодара были вынесены планы благоустройства скверов Фестивального, Студенческого, Пограничников и Садового, а также аллеи в честь 80-летия образования Краснодарского края.

# Корабль и самолеты

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

## Астраханцы борются за призы на конкурсе проектов по благоустройству

Астраханская область примет участие в конкурсе проектов по благоустройству малых городов и исторических поселений России. Как сообщили в пресс-службе министерства строительства и ЖКХ региона, межведомственная комиссия по реализации федерального приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» одобрила четыре проекта от городов Камызяка и Ахтубинска.

Город Камызяк (основан в 1560 году, население немногим более 16 тысяч человек) предложил для участия в конкурсе проект по благоустройству центрального парка — площади Павших борцов, который планируется объединить единой прогулочной зоной с набережной и зданием Дома культуры. Как рассказал глава муниципального образования Дмитрий Васильев, парк площадью более трех гектаров будет напоминать палубу корабля. Пространство разделят на семь зон: отдыха, активно времяпровождения, игровую и дру-

гие. В парке планируется устроить детские площадки, беговые и велосипедные дорожки, открытую сцену, пляж. Муниципальные власти рассчитывают, что площадь и набережная станут центром притяжения для жителей всех возрастов и улучшат экономику города. У городской администрации уже заключены соглашения, предусматривающие размещение здесь коммерческих объектов.

Мемориальный комплекс «Крыло Икара» в Ахтубинске



### Справочно

■ В 2018 году Астраханской области на реализацию мероприятий в рамках федерального приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» из федерального бюджета выделено 229,2 млн рублей, еще 50,3 млн рублей поступит из регионального бюджета, 164,77 млн рублей — из бюджетов муниципальных образований. Всего в этом году планируется обустроить 37 дворовых территорий и 47 общественных пространств.

Что же касается города Ахтубинска (население — более 37 тысяч человек), то там в рамках благоустройства мемориального комплекса «Крыло Икара» предполагается создать современное парковое пространство с газонами, цветочными клумбами и зе-

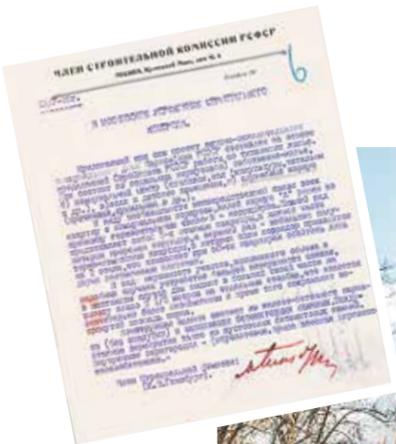
леними изгородями. По словам заместителя главы города Ахтубинска Алексея Клишина, также предусмотрены реконструкция кинотеатра «Октябрь» и создание музея военно-космических сил. Там будут представлены модели самолетов, которые проходили испытания в Ахтубинске. Территория парка будет разбита на три тематические зоны: аллея героев, аллея летной техники с плитками с изображениями самолетов и «планетарная» пешеходная зона, где желающие смогут больше узнать о Солнечной системе.

Победители конкурса получат дополнительное федеральное финансирование на благоустройство общественных пространств. Так, Ахтубинск, относящийся к категории «Малые города с численностью населения от 20 000 до 50 000 человек», может претендовать на дотацию в размере до 80 млн рублей, а Камызяк в номинации «Малые города с численностью населения от 10 000 до 20 000 человек» — до 55 млн рублей.

ПРОЕКТ

# Мечта наркома

## Завершился первый этап реставрации Дома Наркомфина



ВИКТОР КРУЧИННИН



MOS.RU



ВИКТОР КРУЧИННИН

### Цитата в тему

ЖИЛОЙ ДОМ НАРКОМАТА ФИНАНСОВ РСФСР ЯВЛЯЕТСЯ МАНИФЕСТОМ АРХИТЕКТУРЫ КОНСТРУКТИВИЗМА. Он был построен в 1929-1931 годах на Новинском бульваре в Москве для демонстрации новаторских архитектурных и социальных принципов

Алексей ТОРБА

Меньше года прошло с начала реставрации Дома Наркомфина на Новинском бульваре. О том, что сделано за это время, журналисты смогли узнать во время пресс-показа, устроенного 28 апреля. Открывая экскурсию, руководитель Департамента культурного наследия города Москвы Алексей Емельянов заявил, что из 818 находящихся сейчас в реставрации столичных объектов Дом Наркомфина для него один из самых любимых. Построенный в 1931 году по проекту архитекторов Моисея Гинзбурга и Игнатия Милиниса Дом Наркомфина стал одним из первых многофункциональных зданий столицы и символом советского конструктивизма.

Инициатором строительства жилого дома для сотрудников Народного комиссариата финансов РСФСР был Николай Милютин, который возглавлял наркомат в 1924-1929 годах. В соответствии с социальными идеями того времени в квартирах, расположенных в шестизэтажном жилом корпусе, не было кухонь. Предполагалось, что жильцы будут питаться в столовой, в общественном корпусе, куда из жилого можно было попасть по крытому теплому переходу. Кроме столовой, в общественном корпусе должны были размещаться спортивный центр, библиотека и по-



ВИКТОР КРУЧИННИН

### Кроме того

Авторский надзор восстановления уникального образца конструктивизма осуществляет архитектурное бюро «Гинзбург Архитекс», возглавляемое внуком Моисея Гинзбурга — Алексеем. Архитектурная и техническая экспертиза установила, что уникальная для своего времени монолитно-каркасная конструкция Дома Наркомфина при надлежащей эксплуатации прослужит еще много лет.

мещения для отдыха. К слову, такой образ жизни вряд ли покажется странным, например, нынешним любителям заказывать еду на дом. Но тогда коллективистские утопии не выдержали столкновения с реальностью. Со временем жильцы занялись перепланировкой квартир и устройством в них крошечных кухонек. В результате дом утратил не только внутреннюю идею, но и первоначальный внешний вид.

На первом этапе реставрации здания было снесено около 500 квадратных метров помещений, которые составляли первый этаж и были построены в 40-50-х годах. И когда эти «пристройки» были снесены, открылась колоннада, на которой стоит Дом Наркомфина. Освобожденное от более поздних наслоений здание словно приподнялось над землей. И реставраторы уверяют, что это ощущение приподнятости еще более усилится, когда будут сняты многолетние напластования грунта перед зданием и высота колонн вновь составит 2,5 метра.

Осмотреть жилой корпус изнутри пока нельзя, там еще не завершены демонтажные работы. Но, как рассказал Алексей Емельянов, уже проведена гидроизоляция крыши, внутри корпуса удалены поздние перегородки. В доме будут полностью заменены все инженерные системы. В квартирах будет и центральным кондиционированием, а со стороны западного фасада пристроят современный лифт. Отвечает современным требованиям и архитектурно-планировочное решение всех 46 квартир жилого корпуса, 24 из которых будут иметь площадь 37 квадратных метров, а остальные — от 60 до 110 квадратных метров. Все спальные комнаты квартир выходят на восточную сторону, а из окон гостиных комнат открывается великолепный вид на запад.

Будет восстановлена и функция общественного корпуса. Помимо предприятий общественного питания там планируется разместить картинную галерею или другие культурные учреждения. Уже восстановлена эксплуатируемая кровля корпуса, на которой можно заниматься йогой и принимать солнечные ванны.

Как сказал корреспонденту «СГ» генеральный директор ООО «Лига прав» (владелец здания) Гарегин Барсумян, Дом Наркомфина — пример того, как удалось совместить реставрацию с полноценным девелоперским проектом. «Вряд ли кто-нибудь из девелоперов может сказать, что у них есть такой опыт, — заметил Барсумян. — По крайней мере, в Сбербанке мы первые, кто смог привлечь проектное финансирование на реставрацию объекта».