



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№40 (10567) 11 октября 2019

Стимул к расселению

Минстрой предложил
новый механизм
ликвидации «аварийки»

Сергей ВЕРШИНИН

Минстрой РФ предложил субсидировать компании, занимающиеся расселением аварийного жилья и развитием застроенных территорий. Об этом глава ведомства Владимир Якушев сообщил после встречи с застройщиками в Уфе. По его словам, министерство подготовило соответствующие поправки в закон о Фонде содействия реформированию ЖКХ (185-ФЗ). В Минстрое рассчитывают, что Госдума рассмотрит его до Нового года.

«Для привлечения внебюджетных средств на расселение аварийных домов предлагается следующее. За счет региональных программ по расселению, софинансируемых через Фонд ЖКХ, предусмотреть возможность предоставления субсидий (юридическим) лицам, заключившим с органом местного самоуправления договоры о развитии застроенных территорий, — сказал министр. — Такие субсидии должны иметь целевое назначение и использоваться на расселение граждан, проживающих в аварийных домах, находящихся на подлежащей развитию площадке». Проект разработан во исполнение поручения президента России о создании новых механизмов переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда.

Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» входит в нацпроект «Жилье и городская среда». Согласно документу, к концу 2024 года объем расселенного аварийного жилого фонда должен составить 9,54 млн кв. м, а число граждан, переселенных из непригодного жилья — 530,9 тыс. человек. Общий объем финансирования реализации федерального проекта по расселению из всех источников составит 507,2 млрд рублей до конца 2024 года.

Процесс пошел

Вице-премьер рассказал депутатам Госдумы
о положении в жилищном строительстве



Выступление вице-преьера РФ Виталия Мутко на «правительственном часе» в Государственной Думе

Алексей ТОРБА

В среду, 9 октября, в Государственной Думе состоялся «правительственный час» на тему «О мерах правительства Российской Федерации по реализации национального проекта «Жилье и городская среда». С информацией по этой теме выступил вице-премьер правительства РФ по вопросам строительства и

регионального развития Виталий Мутко. Он напомнил депутатам, что одной из важнейших задач национального проекта является улучшение жилищных условий не менее чем 5 млн семей ежегодно. При этом объем жилищного строительства должен вырасти к 2024 году до 120 млн кв. метров.

Ситуацию осложнило то, что начало реализации нацпроекта совпало с масштабной реформой

жилищного строительства — переводом его на проектное финансирование. К началу реформы всего 20% застройщиков имели опыт работы с банками, а 80% из них не имели собственных оборотных средств. В прошлые годы долевое строительство финансировалось, в основном, за счет средств граждан, которые напрямую отдавали застройщикам через механизм долевого участия. О значении де-

нег дольщиков для жилищного строительства говорят цифры: из 4,7 трлн рублей, вложенных в строительство жилья, 3,7 трлн — это деньги граждан, 600 млрд — кредиты банков и только 400 млрд — средства застройщиков. По словам вице-преьера, риски переходного периода оказались достаточно велики. Однако правительство приняло все меры к тому, чтобы сделать переход отрасли на новые условия работы по возможности щадящим. Были утверждены критерии, при соответствии которым застройщики могли часть объектов достроить по старым правилам. Прделана большая работа с банковским сообществом, докапитализирован «Банк ДОМ.РФ», активно предоставляющий застройщикам проектное финансирование. При этом не произошло ни значительного роста цен на жилье, ни резкого падения объемов строительства. В настоящее время примерно 72 млн кв. метров жилья достраивается по старым правилам, 20 млн кв. метров реализуется по проектному финансированию с использованием эскроу-счетов. «В целом мы считаем, что переход состоялся», — констатировал Виталий Мутко.

Окончание на с. 5

«Сватовство» министра

Крупнейших девелоперов зовут осваивать Дальний Восток

Владимир ТЕН

В пятницу, 4 октября, глава Министерства по развитию Дальнего Востока и Арктики Александр Козлов и глава ПАО «Группа компаний ПИК» Сергей Гордеев побывали в московском районе Коммунарка и осмотрели новый ЖК «Бунинские луга». Глава компании с явным удовольствием показывал свой товар — свежестроенные дома разной этажности, сформированные в группы, внутри кото-

рых располагаются комфортные и безопасные пространства без машин. Помимо жилья, здесь построены объекты социально-бытовой инфраструктуры, в том числе комплекс из детского сада и школы. Однако не совместный осмотр «Бунинских лугов» стал главным событием, более важная новость — приглашение, сделанное Минвостокразвития группе ПИК: развернуть масштабное жилищное строительство на Дальнем Востоке.

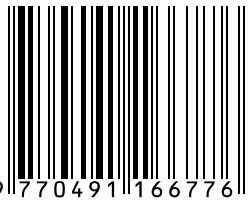
Буквально накануне полпред президента РФ в ДФО Юрий Трутнев во время рабочей поездки в Приморье заявил, что в округ необходимо привлечь новые строительные компании, поскольку работающие там предприятия не всегда справляются с задачами, поставленными руководством страны. И в ходе посещения Коммунарки министр Александр Козлов прямо заявил, что его задача — «составить» ГК ПИК и других круп-

ных застройщиков страны на Дальний Восток.

«Ипотека под 2% даст спрос на жилье на первичном рынке, на сегодняшний день, только по предварительным подсчетам, это уже больше 300 тыс. молодых семей, — отметил Александр Козлов. — Будем честны, новостроек на Дальнем Востоке меньше, поэтому предстоит огромная работа. Мы должны людям предоставить возможность взять ипотеку льготную, обеспечить их жильем и сделать так, чтобы цены на рынке недвижимости не взлетели».

Окончание на с. 11

ISSN 0491-1660



19040 >



91770491166776

НОВОСТИ

КОРОТКО

РЕГИОНАМ

НАДО ПОТОРОПИТЬСЯ

Мероприятия по благоустройству объектов, намеченные для реализации в 2019 году в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», должны быть завершены до конца года. Такую задачу перед регионами поставил министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев на Всероссийском селекторном совещании 8 октября. В ходе совещания субъекты Федерации отчитались о ходе выполнения мероприятий по благоустройству, а также о реализации проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях по результатам Всероссийского конкурса 2018 года. Проекты по формированию комфортной городской среды реализуют 3020 муниципальных образований. «На сегодняшний день полностью выполнены работы по благоустройству общественных и дворовых территорий на 7738 объектах в 80 регионах страны, это 57% от запланированного количества», — отметил Владимир Якушев. — В семи регионах работы выполнены на 100%, в их числе — Калужская, Тамбовская, Саратовская, Кемеровская и Магаданская области, а также республики Карачаево-Черкесия и Чечня». Остальные регионы глава Минстроя России призвал активизироваться и выполнить все запланированные мероприятия в намеченные сроки.

ПРИГЛАШЕНИЕ

К ДИСКУССИИ

Экспертное сообщество приглашают принять участие в обсуждении проекта изменения в свод правил по строительству в сейсмических районах (СП 14.13330.2018 «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах»). «Работы по разработке изменения к своду правил проводятся в рамках нацпроекта в целях модернизации строительной отрасли и внедрения передовых технологий», — сообщил директор ФАУ «ФЦС» Андрей Басов. Глава ФЦС обратил внимание на то, что СП 14.13330.2018 входит в Перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». «Учитывая этот факт, данный свод правил должен в полной степени обеспечивать безопасность зданий и сооружений в сейсмических районах, учитывая новые прогрессивные технологии в строительстве», — сказал Андрей Басов. Принять участие в публичном обсуждении проекта изменений к СП может любой желающий.

УРАВНЯТЬ В ПРАВАХ

Законопроект о выплатах возмещения членам жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), созданным в ходе процедуры банкротства застройщиков для завершения строительства проблемных домов, внесла в Госдуму группа депутатов во главе с председателем нижней палаты парламента Вячеславом Володиным. «В настоящее время законодательство не предоставляет гражданам-участникам ЖСК возможности получить возмещение, если «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» принял решение о нецелесообразности финансирования завершения строительства переданных ЖСК проблемных объектов», — указал спикер. Сложившаяся ситуация ставит участников ЖСК в неравное положение по сравнению с дольщиками. «Это несправедливо и требует законодательного решения, что мы и предложили», — подчеркнул парламентарий.



Глава Минстроя РФ Владимир Якушев (справа) и его заместитель Максим Егоров на стратегической сессии «Основные направления развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» в Уфе

От стратегии к стратегии

Столица Башкортостана стала местом обсуждения путей развития ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Наиболее важная задача, решаемая в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда», — обеспечение граждан качественным жильем, но не менее серьезное внимание должно уделяться эксплуатации домов. Об этом заявил глава Минстроя России Владимир Якушев, выступая на расширенной Стратегической сессии «Основные направления развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации», состоявшейся 4 октября в Уфе. «Сам по себе этот этап «жизни» здания самый длительный, и здесь огромную роль играет грамотное управление многоквартирными домами, своевременное проведение текущего и капитального ремонтов — это залог продолжительной и эффективной жизни дома», — сказал министр. Он заявил о необходимости

более плотной синхронизации программ жилищного строительства и программ капитального ремонта в регионах, а также высказался за более широкое использование опыта передовых региональных операторов капремонта.

По замыслу организаторов, сессия подвела черту под длительным этапом обсуждения новой Стратегии развития ЖКХ до 2035 года. Проект этого документа должен быть внесен в правительство не позднее 1 ноября. Кроме того, на сессии обсуждались законодательные, технические и организационные вопросы реализации национального проекта «Жилье и городская среда», региональных программ капремонта МКД и особенностей управления жилищным фондом на современном этапе. В рамках мероприятия прошел очередной VI Всероссийский съезд региональных операторов

капитального ремонта общего имущества МКД, на который съехались более 500 ведущих экспертов из 84 субъектов страны, представители бизнес-сообщества.

«На одной площадке мы собрали специалистов жилищно-коммунальной отрасли со всей страны, это руководители органов госжилнадзора, фондов капитального ремонта и региональных органов власти, а также ведущие российские эксперты в области ЖКХ», — отметил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Максим Егоров. — Это новый для нас формат, но мы считаем, что межведомственное взаимодействие имеет большое значение в решении вопросов жилищно-коммунального сектора».

По мнению исполнительного директора Ассоциации региональных операторов капитального ремонта Анны Мамоновой, накопленный в регионах опыт позволяет более оперативно, качественно и с меньшими издержками обновлять жилой фонд. Такой живой обмен навыками и компетенциями прошел в формате бизнес-игры. «У каждого из 85 регоператоров есть своя положительная практика, и формат мозгового штурма был выбран для того, чтобы каждый регион мог поделиться им и внести свой вклад в разработку Стратегии-2035», — подвела предварительные итоги работы Анна Мамонова.

Помимо знакомства с отечественными инновациями в системе капитального ремонта, включая опыт применения современных материалов и технологий, представители регоператоров получили возможность из первых рук узнать о том, как эта сфера организована в Германии. Об опыте санации многоквартирных домов в своей стране участникам сессии рассказал представитель Немецкого энергетического агентства DENA. Его выступление, в частности, было посвящено практике и перспективам адаптации в России технологий энергосбережения и энергоэффективности.

Справочно

Стратегическая сессия «Основные направления развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» была организована Минстроем России, Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР) и правительством Республики Башкортостан.

Шаг в завтра

Эксперты обсудят в Петербурге проблемы цифровизации стройотрасли



Сергей ВЕРШИНИН

Форум «Цифровая трансформация строительной отрасли для устойчивого развития» состоится в Санкт-Петербурге 18 ноября 2019 года. Главной темой события, органи-

затором которого выступает Минстрой России, станет внедрение единой системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием современных информационных технологий. Свое участие в форуме подтвердили ключевые российские и международные эксперты, представители строительного бизнеса. Пленарное заседание пройдет под председательством главы Минстроя России Владимира Якушева.

Крупнейшая международная экспертная площадка «Цифровая трансформация строительной отрасли для устойчивого развития» призвана стать площадкой для диалога и обмена опытом по широкому кругу тем, связанных с цифровизацией отрасли. Новое законодательство и техническое регулирование в условиях цифровой трансформации строительной отрасли, обзор мировых практик создания и внедрения классификаторов строительной информации и эффективного ПО, перспективы управления объектами капитального строительства на всем их жизненном цикле — вот темы деловой программы форума.

Среди участников форума — эксперты Международной организации по стандартизации ИСО (ISO), специалисты строительных, инженеринговых и IT компаний, проектировщики и архитекторы из России, Сингапура, Великобритании, Австралии, Франции и стран СНГ. Ключевыми спикерами станут представители федеральной и региональной власти РФ.

«Цифровизация строительной отрасли качественно меняет все процессы в строительстве. Внедрение новых технологий — непростая задача, но государство и бизнес действуют здесь как партнеры, создавая условия, при которых отрасль сможет развиваться эффективно, а граждане получают современное жилье, дома с умной инженерией и, как итог, комфортные города», — отметил Владимир Якушев. — Удовлетворенность людей условиями своей жизни — ключевое условие устойчивого развития, к которому стремится весь мир. Мы знаем это, поскольку работаем в тесном профессиональном контакте с ведущими международными экспертами, обсуждая и принимая лишь то, что служит на благо людей всех стран. Наш форум — площадка для обмена опытом и знаниями, которые позволят сделать еще один шаг к цифровому завтра».

Организаторы форума приглашают к диалогу всех заинтересованных представителей профессионального и научного сообщества. Участие в мероприятии бесплатное по предварительной регистрации.

Справедливости ради



Глава Башкортостана Радий Хабиров и министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Владимир Якушев во время посещения микрорайона «Кузнецовский Затон»

Стоимость объектов капитального строительства должна отражать современные реалии

Алексей ТОРБА

В ходе рабочей поездки в Башкортостан министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев провел встречу с застройщиками, в ходе которой затронул ряд важных отраслевых проблем. Глава ведомства остановился, в частности, на вопросах ценообразования. По словам министра, себестоимость строительства за последние несколько лет возросла на разных объектах на 30-60%, а максимальная начальная цена контрактов — всего лишь на 16%. Владимир Якушев связал это с тем, что дей-

ствие базисно-индексного метода ценообразования было остановлено, но переход на ресурсный метод в короткие сроки оказался невозможным. В результате отрасль осталась с устаревшими индексами, из-за чего не удавалось сформировать реальную начальную цену контрактов, которые изначально оказывались убыточными.

Возможность сформировать новые индексы и, соответственно, адекватную максимальную начальную цену контрактов появилась лишь после «разморозки» соответствующей статьи Градостроительного кодекса о применении

базисно-индексного метода ценообразования и внесения изменений в Постановление Правительства РФ № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов». По информации главы Минстроя, ведомство выдало новые индексы в 22 субъекта Российской Федерации, вследствие этого там произошло удорожание строительства объектов социальной и дорожной инфраструктуры, составившее, в среднем, 12% по каждому контракту. Удорожание связано с тем, что новые индексы позволили точнее отразить современные ценовые реалии.

Работу по формированию новых индексов для определения максимальной начальной цены контрактов на всей территории страны правительство Российской Федерации поручило закончить до конца текущего года. Однако для этого необходимо, чтобы все субъекты Федерации представили в Минстрой России необходимую информацию, в частности сведения о зарплате на территории региона. Как заявил Владимир Якушев, если эти данные не поступят в ведомство и сформировать индексы не удастся к 1 января 2020 года, то под угрозой срыва окажется ряд важных проектов. Глава ведомства подчеркнул, что от правильного формирования начальной максимальной цены контрактов зависит своевременная сдача объектов в эксплуатацию.

Выйдут без заключения

Компании, работающие с эскроу-счетами, получат послабление

Сергей ВЕРШИНИН

Минстрой России предлагает освободить застройщиков, перешедших на эскроу-счета, от обязанности получать заключение о соответствии требованиям Закона о долевом строительстве (ЗДС). Об этом стало известно во время встречи вице-премьера Виталия Мутко с застройщиками, состоявшейся в Москве 4 октября.

На сегодняшний день уже порядка 790 застройщиков страны перешли на строительство жилья с использованием механизма счетов эскроу хотя бы в одном своем проекте. Общая площадь таких проектов составляет около 19,6 млн кв. м. Замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин напомнил, что всего в России в строительстве находится 118 млн кв м и работают 3833 застройщика.

По словам Стасишина, в настоящее время для привлечения средств дольщиков в определенный проект все девелоперы должны получать заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона о долевом строительстве (№ 214-ФЗ). ЗДС необходимо получать как компаниям, привлекающим деньги по старой схеме — напрямую от дольщиков, так и тем, кто перешел на счета эскроу.

Когда в весеннюю сессию принимались соответствующие поправки в закон, было решено, что в отношении компаний, работающих по эскроу, это требование будет действовать два года. «Сейчас мы считаем эту меру избыточной», — заявил Стасишин. Замминистра отметил, что если новостройка возводится на деньги банка, а средства дольщиков защищены на счетах эскроу, то требования о получении ЗДС становятся избыточными и тормозят выдачу кредитов. Отмена обязательного получения заключения должна, в том числе, упростить застройщикам получение банковского кредита. «Порой банки готовы выдать проектное финансирование, но у них условие — получение ЗДС», — сказал Никита Стасишин. По словам замминистра, изменения в действующее законодательство могут быть внесены уже в осеннюю сессию, они коснутся всех регионов. Исключением сможет стать лишь Москва, «если региону это будет необходимо».

Ранее глава Минстроя России Владимир Якушев заявлял, что перечень требований к застройщикам после их перехода на работу с эскроу-счетами будет сокращен.

Все о должниках

База данных абонентов ЖКХ облегчит подачу исков к неплательщикам

Алексей ЩЕГЛОВ

В России планируется создать единую онлайн-базу, которая будет содержать основную информацию о плательщиках за услуги ЖКХ. Предполагается, что в базе будут храниться паспортные данные граждан, СНИЛС и ИНН, а также выписки из ЕГРН (сведения о собственности). Идея создания базы в настоящее время обсуждается в Минстрое России, Госдуме и экспертном сообществе. Как отметил ответственный секретарь экспертного совета Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Павел Склянчук, участники рынка давно сетуют на то, что в стране отсутствует единый механизм сбора информации о жильцах, из-за этого структуры ЖКХ не обладают необходимыми сведениями для работы с должниками. Не секрет, что взыскание долгов со злостных неплательщиков сопряжено с рядом процедурных сложностей. Так, например, с начала октября 2019 года в России начал действовать закон, который воспрещает подачу исков в Арбитражный суд без предоставления данных личных документов ответчика. Это необходимо для того, чтобы исключить случаи, когда добросовестного плательщика ошибочно принимают за должника. Цель создания новой онлайн-базы — облегчить процесс подачи в суд исков к неплательщикам.

Как считает заместитель министра и ЖКХ РФ Максим Егоров, платформой для единой базы персональных данных могла бы стать государственная информацион-

ная система ЖКХ (ГИС ЖКХ), в которой уже содержатся сведения обо всех управляющих компаниях, большинстве жилых домов, ТСЖ и ЖСК, поставщиках ресурсов и всех профильных органах власти. Предполагается, что пользование системой будет бесплатным для региональных управляющих компаний, операторов по капитальному ремонту и сбору мусора. Завершить работу по созданию онлайн-реестра планируется к апрелю 2020 года. Однако есть некоторые нюансы, которые законодателям еще остается проработать. В частности, предстоит уточнить и согласовать с Минюстом России конечный список документов и персональных сведений, которые могут содержаться в базе.

564,5

млрд рублей —

в такую сумму оцениваются сегодня долги граждан за услуги ЖКХ

Москва ждет инвесторов



Столичный стенд на выставке Expo Real был посвящен транспорту и комплексному освоению территорий

Антон МАСТРЕНКОВ

На этой неделе в Мюнхене прошла международная выставка коммерческой недвижимости и инвестиций Expo Real. Она ежегодно проводится в столице Баварии с 1998 года, в ней участвуют представители государственных и муниципальных учреждений, строительных компаний, архитектурных бюро, банков, девелоперов, инвесторов, экспертов и других специалистов сферы недвижимости и инвестиций со всего мира. Традиционно присутствуют на форуме и представители России.

В этом году на стенде Москвы площадью 360 кв. метров были представлены инвестиционные проекты в области инфраструктуры, улучшения городской среды и перепрофилирования исторической застройки. Здесь прошел ряд конференций, пленарных сессий и круглых столов. Иностранным гостям рассказали о новых возможностях для банковского и строительного секторов, которые открываются в связи с реализацией нацпроекта «Жилье и городская среда». Обсуждались также вопросы транспортного развития столицы и реализации программы строительства транспортно-пересадочных узлов как драйверов развития территорий.

Особое внимание было уделено Новой Москве. Российские специалисты поделились опытом разви-

тия присоединенных территорий. «Новая Москва является мегапроектом, способным генерировать поток частных инвестиций, за последние семь лет в развитие территорий было вложено около 20 млрд долларов, — сообщил глава Департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин. — При этом только каждый четвертый рубль из этих инвестиций был вложен из средств городского бюджета, все остальные средства инвестированы частным бизнесом. Я уверен, что такая тенденция развития новых территорий сохранится. Более того, перед нами стоит задача увеличить поток частных инвестиций в развитие новых округов Москвы».

В Москве хотели бы видеть и иностранных инвесторов. «Ряд проектов включает строительство торговых центров, многофункциональных комплексов и гостиниц, — сообщил первый заместитель генерального директора по девелопменту АО «Мосинжпроект» Альберт Суниев. — В связи с этим мы, конечно, допускаем и даже приглашаем представителей международного бизнеса к участию в торгах и реализации таких проектов. Скажу больше, ряд иностранных компаний проявляет предметный интерес к некоторым проектам». Представители «Мосинжпроекта» рассказали, что внимательно изучают международный опыт и открыты к сотрудничеству при реализации крупнейших инфраструктурных и градостроительных проектов.

Есть и обратное движение. По словам заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марата Хуснулина, столичные строители уже набрали такой объем компетенций, знаний и опыта, что сегодня приходят предложения поработать в других странах, например, в Индии, некоторых государствах Африки и Азии.

Разговор о зеленом

Россия примет у себя Всемирный конгресс парков

Оксана САМБОРСКАЯ

В этом году всемирный конгресс World Urban Parks-2019 пройдет в Казани с 18 по 20 октября. Его главная тема сформулирована так: «Парки и города — развитие в интересах экологической устойчивости и здоровья горожан». В повестке конгресса вопросы формирования городской среды и управления общественными пространствами, а также роли крупного и малого бизнеса в развитии городов. Ожидается, что в Казань приедет больше тысячи российских и зарубежных гостей.

Деловая программа конгресса будет включать в себя 120 выступлений экспертов, больше тридцати сессий и пленарных заседаний. В рамках конгресса пройдет два образовательных трека, посвященных обсуждению критериев оценки проектов, представляемых на Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах. Планируется, что дискуссии по этим вопросам откроет 18 октября заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Максим Егоров.

Образовательный трек второго дня конгресса, 19 октября, будет также включать сессии по вовлечению, в ходе которых эксперты из различных регионов России представят свои кейсы и обсудят возможности развития участия горожан в формировании проектов городской среды и выстраивания диалога между различными участниками процессов.

В последнее время в России уделяется особое внимание проблеме развития городов. «С 2017 года мы очень плотно занимаемся вопросами благоустройства и создания комфортной городской среды, проведение такого значимого для мирового профессионального сообщества мероприятия подтверждает, что мы движемся в правильном направлении, — считает глава Минстроя России Владимир Якушев. — Это не только хорошая возможность ознакомиться с опытом коллег, но и вывести на международный уровень собственные уникальные наработки, такие как внедрение индекса качества городской среды или наш проект по благоустройству малых городов и исторических поселений».

Справочно

■ Конгресс организован международной ассоциацией World Urban Parks, правительством Республики Татарстан при поддержке Минстроя России. Программная дирекция конгресса — бюро Citymakers, эксперты в области городского развития и соавторы концепции и социокультурной программы парка «Зарядье» в Москве.

Через тернии — к метро

В Петербурге вступили в строй три станции подземки

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Станции Фрунзенского радиуса метро «Проспект Славы», «Дунайская» и «Шушары» с полным правом можно назвать многострадальными. Петербуржцы ждали их несколько лет, а ввод объектов в эксплуатацию несколько раз переносился.

Первоначально участок Фрунзенского радиуса обещали открыть в 2017 году. Потом говорили о том, что метро пустят весной 2018-го к чемпионату мира по футболу. Но работы шли с отставанием, и в итоге сдачу станций перенесли на май 2019 года. Однако вопрос с их открытием вновь «завис» из-за того, что Смольный объявил о расторжении всех контрактов с «Метростроем». В результате работы были остановлены. Но затем компания получила дополнительное финансирование на достройку участка, и ей были поставлены новые сроки — новые станции должны были быть готовы к 1 сентября. Первый пробный поезд по Фрунзенской линии

проехал в июле 2019 года, а в августе Александр Беглов, тогда и.о. губернатора Петербурга, заявил, что станции откроют 5 сентября. Однако и на этот раз сроки были перенесены. В последний момент выяснилось, что новый участок метро не полностью готов к работе, в частности не было выдано заключение о соответствии Ростехнадзора. «С недоделками по системам безопасности я открывать метро не разрешаю, — заявил Беглов. — Для меня безопасность людей важнее, чем политика. Хватит уже в Петербурге сдавать объекты с недоделками». После чего почти месяц новая ветка метро работала в тестовом режиме. И только в начале октября станции, наконец, открылись для пассажиров. На церемонии открытия было заявлено, что все выявленные недоделки устранены, и объект полностью готов к эксплуатации и безопасен.

Однако в первые дни работы выяснилось, что недоделки все же остались. Так, на станциях метро «Проспект Славы» и «Дунайская» не работали эскала-

торы, и спускаться в метро приходилось по лестнице. В ГУП «Петербургский метрополитен» сообщили, что это — штатная ситуация и что до конца 2019 года пусконаладка оборудования завершится. На станции «Дунайская» возникла еще одна проблема — во время дождя с потолка на эскалатор начала капать вода. Комментируя этот факт, в ГУП «Петербургский метрополитен» заявили, что данный случай не связан с пусковыми мероприятиями. «Имела место банальная халатность персонала подрядной организации, осуществлявшего уборку помещений перед вводом станций в эксплуатацию, сотрудники слили воду в не предназначенное для этого место», — сообщили представители подземки после изучения скандальной ситуации. Предприятие принесло пассажирам свои извинения и пообещало, что «теперь контроль уборки будет проводиться с двойным усилием». Позже в пресс-службе метрополитена сообщили о том, что пассажирам придется пока мириться с отсутствием на новых станциях мобильной связи, и когда она появится, неизвестно.

Впрочем, петербуржцы не слишком негодуют по поводу этих временных неудобств. По их мнению, в метро можно спускаться и по лестнице. Главное, что долгожданная подземка, которую ждали несколько лет, наконец-то пришла в один из самых больших спальных районов Петербурга.



Комплексная застройка территории ЗИЛа

Процесс пошел

Справочно

■ По новой модели финансирования жилищного строительства имеют право работать 95 коммерческих банков. По некоторым оценкам, они в состоянии до 2024 года направить на строительство жилья 15 трлн рублей. При этом в каждом регионе есть по три таких банка и более, за исключением Крыма, Севастополя и Ингушетии (по два). В банках открыто финансирование 565 проектов, в рамках которых должно быть построено 8,5 млн кв. м жилой площади. Остатки на счетах эскроу в 15 крупнейших банках-кредиторах составляют 47,5 млрд рублей, при этом уже раскрыты в связи с завершением проектов 315 счетов эскроу на сумму 511 млн рублей. По новой системе финансирования полностью завершены 9 проектов. Все это дало вице-премьеру Виталию Мутко основание заявить, что новый механизм финансирования заработал.

с.1

Отвечая на вопрос «Стройгазеты», приведет ли переход на проектное финансирование к увеличению объемов вложений в жилищное строительство, Виталий Мутко ответил, что пока объем средств в стройке остается примерно таким же, каким он был на момент перехода на проектное финансирование, — примерно 4,7 трлн рублей. Однако в будущем объем инвестиций вырастет, изменится и их структура. К 2024 году, по оценке вице-преьера, в жилищное строительство будет порядка 7 трлн рублей, из которых 6-6,5 трлн будет приходиться на кредиты банков. Сейчас самая главная проблема — это войти в проектное финансирование. Вице-премьер считает, что для этого застройщикам, во-первых, необходимо научиться правильно формировать документы, а во-вторых, обеспечить привлекательность проектов. Он призвал застройщиков учиться работать при той маржинальности, которая реально существует в экономике.

По прогнозу Виталия Мутко, в этом году ввод жилья составит примерно 78-80 млн кв. метров. При этом до 50 млн кв. метров жилья будет приобретено с использованием ипотечных средств. В этой связи вице-премьер напомнил о мерах по повышению доступности ипотеки. Он заявил, в этом году ставка ипотечных кредитов должна составить 8,9% годовых. Од-

нако ипотека, отметил заместитель председателя правительства, — не единственный инструмент решения жилищных проблем граждан. В частности, он заявил о необходимости развития арендного жилья. «Будем решать вопросы некоммерческого сегмента арендного жилья, придется задействовать бюджетный ресурс», — заявил Виталий Мутко.

Не забывают в правительстве и об ИЖС. «Ключевым фактором, который может нас «сдвинуть», является индивидуальное жилищное строительство», — подчеркнул Виталий Мутко. По его словам, правительство планирует в следующем году принять понятную и прозрачную программу ИЖС и запустить ее вместе с парламентом.

Вице-премьер отметил также, что одним из факторов, сдерживающих жилищное строительство, является нехватка участков, которые оснащены инженерной и социальной инфраструктурой. В связи с этим исключительное значение приобретает заложенная в нацпроект программа «Стимул». «Мы направляем деньги на стимулирование жилищного строительства в субъектах», — сказал вице-премьер и добавил, что 22,5 млрд рублей уже направлены в 42 субъекта. На эти средства будут построены не только 8 млн кв. метров жилья, но и около 50 школ, 22 детсада, поликлиника и дороги.

Говоря о расселении аварийного жилья, Виталий Мутко напомнил, что первая большая программа ликвидации «аварийки» практически завершена, осталось восемь субъектов РФ, которые не выполнили ее. Большинство регионов уже приступили к расселению аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года. В этом году по новой программе уже расселено 190 тыс. кв. метров жилья, что выше планового показателя. Однако важно, по его словам, не просто расселить, а построить качественное жилье и создать комфортную городскую среду. «Комфортная среда — это не просто двор, это общественные пространства, зеленые насаждения, умный город», — отметил заместитель председателя правительства.

Города будущего

Со своей стороны, председатель Государственной Думы Вячеслав Володин призвал выработать новый стандарт застройки городов. Он подчеркнул, что новые жилые микрорайоны должны строиться параллельно с объектами социальной инфраструктуры — школами, поликлиниками, детскими садами и т. д. По его словам, такая норма застройки должна быть введена на федеральном уровне и быть законом прямого действия. «Мы можем с вами принять такую норму федерального закона, которая обязывала бы сдавать микрорайоны комплексной застройки, учитывая объекты социальной инфраструктуры — поликлинику, школу, детский садик, сквер, место для отдыха с детьми, транспортную инфраструктуру, — сказал Володин. — В этом случае мы выходим на стандарты, которые говорят о городах будущего».

Виталий Мутко ответил, что сейчас нормативы по обеспечению жилой застройки социальной инфраструктурой существуют, но регулируются нормативными актами на региональном и муниципальном уровнях. Обязательным этот стандарт в правительстве хотят сделать с 2021 года.

На это Вячеслав Володин сказал, что «лучше нам принять законы федерального уровня, которые бы регулировали эти проблемы и не допускали их возникновения». «Пусть (поправки) будут с отложенными сроками действия, но это перед нашими регионами и муниципалитетами поставит задачу, что с 2021 года у нас не будет микрорайонов, где параллельно с вводом жилья не строятся садики, школы и так далее, — добавил председатель ГД. — Тогда мы инициируем такой законопроект».

Вячеслав Володин предложил также проработать решения по законодательному ограничению точечной застройки многоэтажных жилых домов в городах. «Давайте примем решение запретить точечную застройку, чтобы высокими домами не уродовали исторический центр и те части городов, где нет этих высоток, а с другой стороны — мы людей уберем от проблем, потому что у нас под эти высотки не рассчитаны ни вода, ни дороги, ни транспортное сообщение, нет мест в детских садах рядом с этими высотками, нет мест в школах, поликлиниках», — заявил Володин. Он также предложил, чтобы этим вопросом занялась специальная рабочая группа ГД.



Правительство рассматривает ИЖС как один из способов обеспечения граждан жильем

Справочно

■ Аудитор Счетной палаты РФ Светлана Орлова в своем выступлении подчеркнула, что, по экспертным оценкам, сейчас около половины россиян нуждаются в улучшении жилищных условий. При этом возможность приобрести жилье в кредит есть только у 30% населения. Это объясняется низкими доходами и высокой закредитованностью населения. «В целом наметилась тенденция к снижению предоставления гражданам ипотечных кредитов», — отметила Орлова. — По данным Банка России, за восемь месяцев текущего года выдано 788 тысяч ипотечных кредитов. Для выполнения установленного в 2019 году показателя за оставшиеся четыре месяца необходимо выдать 193 тысячи ипотечных кредитов, ежемесячно это почти в два раза больше, чем выдается сейчас».



Всероссийское совещание «Национальные проекты: приоритеты государства и возможности развития»

Сдвинуть с мертвой точки

Развитие энергоэффективного строительства требует дополнительных мер государственной поддержки



Глава Минстроя РФ Владимир Якушев, председатель Общественного совета при Минстрое РФ Сергей Степашин, депутат ГД Илья Осипов (справа налево)

Алексей ЩЕГЛОВ

Одним из ключевых мероприятий Международного форума «Российская энергетическая неделя» стало Всероссийское совещание «Национальные проекты: приоритеты государства и возможности развития». Организатором его выступил Фонд содействия реформированию ЖКХ, а в дискуссии приняли участие представители Минстроя России, руководители органов законодательной и исполнительной власти 72 субъектов РФ, а также отраслевые эксперты. Выступивший на совещании глава Минстроя России Владимир Якушев рассказал о том, что уже сделано для реализации нацпроекта «Жилье и городская среда», и о тех проблемах, которые еще предстоит решить. Он отметил, что ввод в эксплуатацию нового жилья растет впервые с 2015 года и что предсказания 30-процентного падения объемов стро-

Цитата в тему

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ СЕРГЕЙ СТЕПАШИН: «На мой призыв к главам регионов, чтобы они отправляли заявки на финансирование энергоэффективного капремонта, пока откликнулись только в восьми субъектах, прислав заявки на 57 млн рублей»

ительства в связи с реформой жилищного строительства не сбылись. Ход реализации федерального проекта по расселению аварийного жилья также не вызывает у министра беспокойства. Так, к 1 сентября 2019 года уже в 15 регионах страны выполнены плановые показатели 2019 года. С некоторым опережением идет и благоустройство в регионах, и, что важно, в этой работе активно участвуют сами жители. Однако остаются и проблемы. «Пока есть много технических сбоев, но постепенно меняется к лучшему законодательство, шлифуются и дорабатываются процедуры, поэтому уверен, что в 2020 году работать будет проще, — обратился Владимир Якушев к губернаторам. — Дорогу осилит идущий. Все наши успехи и неудачи находятся на территориях, а мы со своей стороны всегда готовы вам помочь».

Как повысить энергоэффективность?

Глава Общественного совета при Минстрое России Сергей Степашин сконцентрировался в своем выступлении на вопросах повышения энергоэффективности. Он напомнил, что прошло более десяти лет с момента выхода Указа Президента «О некоторых мерах по повышению энергоэффективности», в котором ставилась задача снизить удельные энергозатраты в экономике на 40% к 2020 году. Вслед за этим указом были приняты комплексный план мероприятий и другие нормативные документы. «Однако существенных подвижек в повышении энергоэффективности экономики пока не произошло», — констатировал Сергей Степашин. По его словам, нашей стране

Цитата в тему

ЧЛЕН СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ ОЛЕГ МЕЛЬНИЧЕНКО: «Для комплексного, сбалансированного развития территорий необходимо разрабатывать инструменты поддержки строительства объектов социальной и транспортной инфраструктуры в регионах»

по-прежнему приходится догонять своих партнеров, энергоёмкость экономики которых ниже в полтора-два раза. И такое положение дел не может никого устраивать. Он также напомнил о недавнем утверждении Минэкономразвития России, считающего невозможным оценить работу в этой сфере из-за отсутствия должной статистики. «Мы даже не научились адекватно считать эти показатели», — посетовал Сергей Степашин. Между тем, пятая часть всего потенциала энергосбережения в российской экономике (прежде всего, по теплу) приходится на ЖКХ. Для реализации этого потенциала на практике Сергей Степашин предложил ряд конкретных мер. По его мнению, при строительстве новых домов для переселения граждан из аварийного жилья надо ежегодно направлять до 500 млн рублей для строительства энергоэффективных зданий общей площадью 100 тысяч кв. метров. И начать такую практику можно было бы уже с 2020 года.

«Для решения этой проблемы предлагаю за счет средств Фонда ЖКХ увеличить финансирование строительства именно энергоэффективного жилья, добавив к стоимости квадрата в таких домах до 5 тыс. рублей за кв метр», — отметил Сергей Степашин. Глава ОС при Минстрое России считает, что необходимо создать систему целевых показателей, чтобы задать четкую систему мотивации и ответственности за увеличение энергоэффективного строительства. В конечном счете расходы жителей на коммунальные ресурсы в таких домах окажутся на 25-30% ниже, чем в типовых.

В свою очередь, член Комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы Илья Осипов предложил Фонду ЖКХ рассмотреть вопрос прямого финансирования активных собственников, реализующих энергоэффективный капремонт в своих многоквартирных домах.

Решать проблемы в комплексе

Участники совещания рассмотрели также вопросы расселения аварийного жилого фонда. Так, председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олег Мельниченко выразил мнение, что ускорить реализацию программы расселения аварийного жилья может принятие законопроекта о новых механизмах переселения граждан. Также потребуется разработать и принять отдельную подпрограмму по переселению граждан из непригодного для проживания жилья, построенного при строительстве БАМа и в ходе освоения Сибири и Дальнего Востока.

Депутат Илья Осипов считает, что новые механизмы переселения граждан из «аварийки» должны стимулировать бизнес к участию в этом федеральном проекте. А министр строительства Кировской области Руслан Бондарчук рассказал о сложившейся в регионе практике реализации программ переселения из аварийного жилищного фонда, которая предусматривает комплексный подход к развитию городских пространств в субъекте.

Тема получила продолжение и в докладе губернатора Новосибирской области Андрея Травникова. Он рассказал о проектах модернизации коммунальной инфраструктуры в рамках комплексного развития городских территорий. Многие из сделанного в области в 2016-2017 годах удалось осуществить благодаря сотрудничеству с Фондом ЖКХ. С привлечением средств Фонда планируется реализовать и два концессионных проекта по модернизации систем теплоснабжения и горячего водоснабжения в западной и восточной части города Черепаново. Проекты предусматривают строительство восьми новых и модернизацию одной действующей котельной, сооружение и реконструкцию почти 30 километров сетей. Общая стоимость проектов составляет 741,4 млн рублей, из них Фондом ЖКХ будет выделено почти 445 млн рублей. В рамках совещания генеральный директор госкорпорации Константин Цицин и губернатор Новосибирской области Андрей Травников подписали соответствующий договор. Губернатору от имени Фонда были вручены платежные поручения на 133,45 млн рублей аванса.

Свидание с регионами

Руководство Фонда ЖКХ использовало деловые площадки РЭН для активных переговоров с субъектами Федерации



Церемония подписания соглашения между Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и Пермским краем

14

субъектов РФ заключили с Фондом ЖКХ соглашения об опережающем финансировании региональных программ переселения граждан из аварийного жилья

Во время «Российской энергетической недели» руководители Фонда ЖКХ провели серию встреч с представителями ряда регионов и обсудили с ними вопросы предоставления финансовой поддержки на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры, а также на проведение энергоэффективного капремонта многоквартирных домов. По словам директора Департамента модернизации коммунальной инфраструктуры и сопровождения федеральных проектов Фонда ЖКХ Олега Радченко, субъекты Федерации проявили серьезную заинтересованность в сотрудничестве и осуществлении совместных проектов с

Алексей ЩЕГЛОВ

привлечением финансирования госкорпорации.

Так, гендиректор Фонда Константин Цицин и его первый заместитель Владимир Талалыкин обсудили с руководителями Республики Калмыкии проблему обеспечения населения питьевой водой. Регион хронически страдает от засух и недостатка чистой питьевой воды, поэтому помощь Фонда ЖКХ здесь приходится как нельзя кстати. Во время переговоров были обстоятельно рассмотрены планы по улучшению ситуации с водоснабжением в Элисте, в том числе работы по реконструкции городских сетей, водоподготовке и водоотведению. В дальнейшем планируется модернизация существующих разводящих сетей и устройство водоподготовки в целом по республике. По итогам встречи было решено подготовить уточненный план по реконструкции существующей системы водоснабжения столицы республики с разбивкой по этапам и указанием конкретных работ. Для его разработки в республику вскоре прибудет группа специалистов Фонда, которая займется проведением экспертизы городских объектов водоснабжения и выработкой детальных предложений по модернизации существующей системы водоснабжения.

Обширные планы по обновлению коммунальной инфраструктуры имеются и у Чувашской Республики. Как отметил глава региона Михаил Игнать-

Справочно

■ На выставке, организованной в рамках РЭН, Фонд ЖКХ представил буклет, посвященный вопросам предоставления финансовой поддержки на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры.

ев, в первую очередь они касаются реконструкции и модернизации котельных. Данные проблемы особенно остро стоят в Шумерле, Козловке и Алатыре. Сейчас в республике ищут инвестора, который готов будет вложить в проект 20% требуемых средств. В свою очередь, власти региона готовы внести еще 20%, а оставшиеся 60% вложит Фонд ЖКХ. Таким образом, поэтапно в течение 5 лет планируется модернизировать старые котельные в Чебоксарах и других городах республики. «В 2020 году на проектирование мы уже заложили соответствующие средства», — подтвердил Михаил Игнатьев. Фонд содействия реформированию ЖКХ готов поддержать в этом вопросе Чувашскую Республику. Генеральный директор госкорпорации Константин Цицин особо подчеркнул, что реализация этих проектов позволит не повышать тарифы для граждан.

Что же касается программы по переселению граждан из аварийного жилья, во всех регионах она активно реализуется уже с начала года.

Примером этого стало подписание соглашения о предоставлении Пермскому краю финансовой поддержки на пересе-

ление граждан из аварийного жилищного фонда в 2019-2021 годах. Согласно документу, те средства, которые край должен был получить в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в течение трех лет (2019-2021 годах), Фонд ЖКХ обязуется перечислить досрочно, по мере того, как будет расселяться аварийный фонд, признанный таковым до 1 января 2017 года. Это позволит обеспечить опережающие темпы выполнения региональной программы, в соответствии с которой из более 4 тыс. аварийных помещений площадью почти 140 тысяч кв. метров в новое жилье переедут более 10 тыс. человек. Общая сумма предоставляемых Фондом ЖКХ по данному соглашению средств составляет 5,118 млрд рублей. «Для региона, который по объему аварийного жилья занимает третье место в стране, возможность реализовать программу ускоренным темпом чрезвычайно важна», — заявил на церемонии подписания соглашения губернатор Пермского края Максим Решетников.

По словам Константина Цицина, символично, что соглашение об опережающем финансировании краевой программы переселения граждан из аварийного жилья подписано именно на РЭН. «Когда граждане переезжают из аварийных домов, которые являются крайне неэффективными с точки зрения потребления энергоресурсов, в новые, современные здания, мы, безусловно, тем самым повышаем энергоэффективность жилищного сектора», — заявил гендиректор госкорпорации. Он вручил губернатору Пермского края копию платежного поручения на сумму 508,29 млн рублей аванса на реализацию региональной программы расселения 2020-2021 годов.

Кировская область



Вручение ключей от новых квартир жителям поселка Красная Поляна Кировской области

21 сентября 2019 года в поселке Красная Поляна Вятскополянского района Кировской области состоялась торжественная церемония вручения ключей от новых квартир 24 семьям (56 человек), ранее проживавшим в аварийном жилье площадью более 1 тыс. кв. метров. Строительство 24-квартирного дома в поселке Красная Поляна началось во втором полугодии 2018 года. На эти цели было направлено 36,7 млн. рублей, в том числе 27,1 млн рублей из средств Фонда ЖКХ. Новый дом построен из газосиликатных блоков и железобетонных конструкций высокой прочности и функциональности. Здание подключили к централизованному отоплению, водоснабжению, электроснабжению и водоотведению. «Этот дом построен в рамках программы переселения граждан из аварийного жилья. Уверен, что еще много таких домов, как этот, появится по всей Кировской области», — обратился к новоселам губернатор Кировской области Игорь Васильев. Кстати, меньше года назад в поселке Красная Поляна по программе переселения уже были введены в эксплуатацию два многоквартирных дома №5 по улице Административной и №1 по улице Дружбы. Тогда в благоустроенные квартиры из аварийного жилья переехали более 100 граждан.

Калининградская область

В первой декаде сентября в городе Советске Калининградской области были вручены ключи от новых квартир 9 семьям, ранее проживавшим в четырех аварийных домах, признанных таковыми в срок до 1 января 2017 года. Всего в новое жилье переедут 24 человека: 7 семей в МКД №14а по улице Горького и две семьи — в дом №14 по улице Серова. Расселяемая площадь составила 451,8 кв. метров, приобретаемая — 461,8 кв. метров. Всего в 2019 году в Советске планируется расселить 46 жилых помещений общей площадью 1,7 тыс. кв. метров, в которых проживают 124 человека. По итогам реализации дальнейших этапов программы планируется расселить 45 жилых помещений, в которых проживают 122 человека. «Советск стал первым муниципальным образованием в регионе, который начал переселение граждан из аварийного фонда. Это новый этап в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», — подчеркнул важность происходящего министр строительства и ЖКХ Калининградской области Сергей Черномаз. Стоимость программных мероприятий в регионе в 2019-2020 годах составит 77 млн рублей, из них средства Фонда ЖКХ — 67,8 млн рублей, областного бюджета — 2,5 млн рублей, местного бюджета — 7 млн рублей. В 16 муниципальных образованиях региона площадь аварийного жилищного фонда,



Советск стал первым муниципальным образованием в регионе, где начали переселение граждан из аварийного жилья

признанного таковым в срок до 1 января 2017 года, составляет 55,21 тыс. кв. метров. Благодаря сотрудничеству субъекта и Фонда ЖКХ в рамках первого этапа в ближайшие два года будут переселены 447 человек из 177 жилых помещений, расположенных в 28 аварийных зданиях общей площадью 6,64 тыс. кв. м. «За ближайшие 6 лет мы должны обеспечить существенный рост количества семей, которые улучшат свои жилищные условия. К 2024 году данный показатель должен превысить отметку в 3,5 тыс. граждан», — отметил Сергей Черномаз.

Тюменская область



В городе Ялуторовске Тюменской области 24 семьи, проживавшие в аварийных домах, переехали в новые квартиры. 6 сентября новоселов поздравил и вручил ключи глава города Вячеслав Смелик. Во всех квартирах в новом доме №26 по Шоссейному переулку (на фото) все готово для проживания: выполнена чистовая отделка помещений, установлены сантехника и приборы учета. Дом построила местная подрядная организация. По словам ее генерального директора Павла Галкина, для возведения дома использовались силикатные блоки местного завода. На строительство здания ушло меньше года. По информации администрации города Ялуторовска, всего в 2019 году из аварийного жилья в новые дома переедут 53 семьи (139 человек). На эти цели из федерального и регионального бюджетов будет направлено более 92 млн рублей. Таким образом, в текущем году из аварийного жилья в новые квартиры будут переселены еще 29 семей. Для них уже строится еще один МКД по адресу: проезд Анисимовский, 5В.

А в 2020 году в Ялуторовске планируют переселить из аварийного жилищного фонда еще 79 семей (172 человека). На эти цели из средств Фонда ЖКХ и регионального бюджета направят более 147 млн рублей.

Ямало-Ненецкий автономный округ

В городе Новом Уренгое ЯНАО недавно состоялась торжественная церемония вручения ключей от новых квартир гражданам, ранее проживавшим в аварийном жилье. Квартиры в новом доме в микрорайоне Строителей (на фото) получила 71 семья. Еще несколько человек приобрели квартиры, использовав 40-процентный сертификат жилищной программы для работников бюджетной сферы. Всего в этом здании 90 квартир и от начала его строительства до сдачи прошло два года. Знаменательное событие состоялось накануне Дня города. «Многое построено за последние годы в регионе и, в частности, здесь, в Новом Уренгое. Но еще нам предстоит возвести много таких домов, чтобы полностью решить самый острый вопрос по переселению жителей Ямало-Ненецкого автономного округа в комфортные и современные квартиры», — сказал на церемонии вручения ключей губернатор региона Дмитрий Артюхов. По информации правительства ЯНАО, в ближайшие 5 лет в городе Новом Уренгое запланировано переселить в новое жилье еще 3612 семей. Для этих целей в муниципальном образовании будет построено 33 МКД.



БИЗНЕС



SHUTTERSTOCK.COM

Те, кто не вписался

Цитата в тему

ДМИТРИЙ КОТРОВСКИЙ, ЧЛЕН ПРЕЗИДИУМА ПРАВЛЕНИЯ «ОПОРЫ РОССИИ», ОМБУДСМЕН В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА: Сегодня строительный бизнес до конца не понимает, как работать в новых условиях и как будут вести себя банки в рамках проектного финансирования. Многие девелоперские компании взяли паузу и будут наблюдать за правоприменительной практикой. Более того, большое количество компаний в стране уже заявили, что завершат текущие проекты и будут реализовывать свой предпринимательский талант в других отраслях»

Примерно пятая часть российских застройщиков пока остается без источников финансирования

Сергей МОСЕНКО

Примерно четверть строящегося в России жилья оказалась сейчас в «зоне риска». Застройщики, реализующие эти объемы, не смогли получить ни проектного финансирования от банков, ни права привлекать средства дольщиков по старым правилам. К такому выводу пришли аналитики компании «Метриум», которые на основе данных ДОМ.РФ подсчитали количество жилых проектов, не вписавшихся в новые реалии. Впрочем, «алармистские» настроения разделяют не все опрошенные «Стройгазетой» эксперты.

Еще подтянутся

К 1 октября 2019 года российские застройщики должны были определиться с тем, как они намерены в дальнейшем финансировать свои стройки. Они могли либо получить банковское финансирование, либо доказать высокую строительную готовность объекта в соответствии с постановлениями Правительства РФ № 480 и № 1191 и сохранить право достроить его, привлекая средства покупателей по старой схеме.

На сегодняшний день подавляющее большинство российских застройщиков сумело сохранить за собой право завершить текущие проекты по старым правилам, то есть привлекая средства дольщиков напрямую. Их объекты соответствовали критериям 30-процентной строительной готовности или в них было продано не менее 10% площадей, предусмотренных проектом. Всего таких компаний насчитывается 2,4 тыс. Они возводят в общей сложности 71 млн кв. м жилья (60% от суммарной застройки в России).

На новую схему работы, предполагающую привлечение банковского кредита и открытие эскроу-счетов для покупателей строящихся объектов, пере-

шли 760 застройщиков. Общая площадь застройки в их проектах составляет 18,8 млн кв. м (16% от общей застройки в стране).

А вот ни с одной из двух этих задач, по подсчетам «Метриум», не справились 660 строительных компаний, или почти 18% от их общего числа. Всего они возводят 28,5 млн кв. м, что составляет 24% строящегося в России жилья.

«Скорее всего, основной причиной попадания в «зону риска» для этих 660 девелоперских компаний стала невозможность получения банковского кредита на приемлемых для них условиях», — полагает управляющий партнер компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE) Мария Литинецкая. Эту точку зрения разделяют специалисты портала «Единый реестр застройщиков». Они считают, что банки отказали этим строителям в кредитовании в рамках новой схемы проектного финансирования. И в основном в число «отказников», по их мнению, вошли региональные застройщики, чьи проекты имеют минимальную рентабельность и поэтому рассматриваются банками как слишком рискованные.

«Надо понимать, что ситуация, когда часть застройщиков останется «за бортом реформы», может привести к заморозке строительства части объектов и невыполнению обязательств перед дольщиками», — предупреждает Мария Литинецкая. — Конечно, эти 660 «отмолчавшихся» застройщиков никак не ограничены в своем праве на поиск инвестора, и есть вероятность, что они все же сумеют получить кредит под свои проекты в ближайшие месяцы. Но сам факт, что они не успели сделать этого до сих пор, конечно, красноречив. По крайней мере, право работать по-старому они за собой не сохранили, если, конечно, не успели подать соответствующую заявку до 1 октября».

В госкомпании «ДОМ.РФ» причин для особого беспокойства не видят. Там уверены, что в ближай-

Справочно

■ По данным госкомпании «ДОМ.РФ», на сегодняшний день по новой схеме уже строится 19,4 млн кв. м жилья в 70 регионах страны. При этом уровень процентных ставок зависит от параметров и уровня риска проекта. «В среднем мы видим базовые ставки около 10,5% и специальные (обеспеченные остатками на счетах эскроу) около 4,5% годовых, что на 1,5-2 п.п. ниже прогнозов, которые делались экспертами еще до начала перехода, — сообщили в пресс-службе ДОМ.РФ. — Такие результаты обусловлены не только снижением ключевой ставки в последние месяцы, но растущей конкуренцией банков — на сегодня у каждого застройщика с качественным проектом имеется в среднем 2-3 предложения от кредитных организаций».

шие пару недель число проектов, наделенных правом достраиваться по старым правилам, увеличится. «Все заявления, которые застройщики успели подать (до установленного срока — «СГ»), остаются в силе и будут рассмотрены контролирующими органами, — заверили в ДОМ.РФ. — Только в Единой информационной системе жилищного строительства НАШ.ДОМ.РФ мы видим поданные (и еще не рассмотренные — «СГ») заявки по более чем 5 млн кв. м, еще часть застройщиков подали заявления в письменном виде, информацию о таких заявлениях мы сможем увидеть в системе по мере выдачи заключений о соответствии критериям». Также в ДОМ.РФ напоминают, что среди 660 застройщиков есть и те, кто реализовал большую часть площадей в своих проектах и завершает строительство за счет уже привлеченных средств, а значит у них нет необходимости получать заключения о соответствии критериям или переходить на использование счетов эскроу.

Территории опасений

У проблемы есть также «территориальный» аспект. По оценкам «Метриум», самая высокая доля текущего строительства с «неопределенным» источником финансирования в Красноярском крае. Там такие стройки составляют 52% (1,5 млн кв. м) от общего объема строительства в регионе. В Краснодарском крае в «красную зону» попадают 41% (4 млн кв. м) строящихся жилых площадей, в Республике Башкортостан — 39% (1,7 млн кв. м), в Ленинградской области — 36% (1,5 млн кв. м). Определенное беспокойство могут вызывать Новосибирская, Ростовская, Тюменская и Самарская области, где в реформу не вписались пока 34%, 31%, 29% и 28% объемов соответственно.

Заметно лучше ситуация в столицах. В Москве, к примеру, только 17% строящихся объемов жилья оказались в «подвешенном» состоянии (2,8 млн кв. м), а в Санкт-Петербурге — 15% (2 млн кв. м), в Московской области — 14% (1,8 млн кв. м).

«Реформа долевого строительства действительно эффективнее продвигается в столичном регионе, — комментирует генеральный директор Level Group Кирилл Игнахин. — Это связано с тем, что жилищные проекты здесь имеют более высокую маржинальность, то есть разница между себестоимостью строительства и выручкой за проданные квадратные метры здесь самая высокая в стране. Соответственно, местные застройщики и их проекты кажутся банкам весьма привлекательными, кредиторы охотнее открывают финансирование. На большинстве региональных рынков ситуация обратная: рентабельность низкая, а значит, высоки риски, поэтому банки не спешат принимать на себя функции инвесторов и держателей эскроу-счетов, соответственно, местные застройщики остаются без средств».

«У застройщиков, которые сейчас оказались в аутсайдерах, остается два пути дальнейших действий, — резюмирует Мария Литинецкая. — Первый вариант — продолжать добиваться проектного финансирования в банках. Скорее всего, большинство девелоперов пойдут этим путем. Второй вариант — строительство за счет собственных средств. Однако этот сценарий маловероятен, потому что и раньше доля инвестиций застройщиков в жилищном строительстве была невысокой (15-17%). Не исключаю, что властям придется вмешаться в ситуацию и прямо стимулировать банки кредитовать девелоперский бизнес».

Андрей АЛЕКСЕЕВ

Инвестиции бьют рекорды

С начала года в российскую недвижимость вложили 2,5 млрд долларов

По итогам девяти месяцев 2019 года объем инвестиций в российский рынок недвижимости вырос на 36% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года (с 1,9 до 2,5 млрд долларов). При этом объем инвестиционных сделок только в третьем квартале текущего года оказался на 60% выше соответствующих прошлогодних результатов (873 против 547 млн долларов). Об этом «Стройгазете» сообщили в компании JLL, уточнив, что этот показатель стал рекордным за последние три года.

По словам руководителя отдела исследований компании JLL Олеси Дзюба, объем сделок, закрытых в третьем квартале, особенно учитывая наличие в этом периоде двух летних месяцев, традиционно отличающихся «деловым затишьем», позволяет ожидать дальнейшего увеличения активности инвесторов. «Как мы и предполагали, позитивная динамика фундаментальных показателей рынка недвижимости, отсутствие внешних негативных факторов, а также смягчение монетарной политики Банка России положительно отражаются на настроениях участников рынка, — отмечает эксперт. — В этих условиях ожидаемые нами в текущем году 3,5 млрд долларов инвестиционных транзакций на российском рынке недвижимости вполне достижимы, а при сохранении текущих темпов результат даже может превзойти прогноз».

Основной участник инвестиционного рынка сейчас — это, естественно, российский капитал. 87% текущих инвестиций в отечественный «метраж» осуществляются локальными игроками. Наблюдается даже определенный отток иностранных вложений. Так, доля зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций за год существенно снизилась: с 26% — в январе-сентябре прошлого года — до нынешних 13%. Сокращение в стране доли сделок с участием иностранцев отражает глобальный тренд уменьшения объема иностранных инвестиций. Так, к примеру, объем трансграничных сделок в мире снизился в годовом соотношении на 17%, до 44 млрд долларов. Вместе с тем эксперты рынка уверены, что дальнейшее снижение внешнеполитических рисков и стабилизация макроэкономики еще могут привести к росту привлекательности российских активов для зарубежных инвесторов с точки зрения соотношения «риск—доходность».



Покупка московского ТЦ «Речной» компанией «Сбербанк Управление Активами» стала второй крупнейшей сделкой с торговыми активами в 2019 году

87%

инвестиций в отечественную недвижимость сформированы российским капиталом

В «региональном разрезе» центром притяжения инвестиций по-прежнему является Москва, вобравшая в себя 73% общего объема вложений в российскую недвижимость (+10% по сравнению с девятью месяцами 2018 года). В то время как доля Санкт-Петербурга наоборот снизилась за год — с 28% до 18%. Оставшиеся после двух столиц 9% рынка делят между собой такие города, как, например, Мурманск, Нижний Новгород, Волгоград, Новосибирск и Калуга (их доля держится на уровне прошлогодних показателей).

Лидером по объему привлеченных инвестиций с начала года стала офис-

ная недвижимость, на долю которой приходится сейчас 32% всех вложений. Последней крупнейшей сделкой в этом сегменте стало соглашение Райффайзенбанка с Группой «Эталон» о строительстве офисного центра на территории бизнес-парка Nagatino i-Land.

На втором месте — жилая недвижимость с долей 30%, куда вошли сделки по приобретению участков под строительство, а также апартаментов в инвестиционных целях. Самой большой жилой сделкой стало недавнее приобретение компанией Seven Suns Development у RDI Group части девелоперского проекта «Южная Долина».

Тройку наиболее привлекательных для инвесторов активов замыкает торговая недвижимость (21%). Покупка компанией «Сбербанк Управление Активами» московского торгового центра «Речной» в третьем квартале стала второй крупнейшей сделкой с торговыми активами в 2019 году, после покупки компанией PPF Real Estate Russia торгового центра «Невский Центр» в Санкт-Петербурге.

В свою очередь, член совета директоров, руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций JLL Наталия Тишендорф уверена, что инвесторов сейчас особенно стимулирует позитивная разница между ставками капитализации и стоимостью банковского финансирования, которая начала формироваться недавно. «Снижение российской регулятором ключевой ставки с начала года в общей сложности на 75 базисных пунктов уже находит отражение в стоимости финансирования под залог активов и доходностях объектов, — поясняет эксперт. — По нашей оценке, к октябрю минимальные ставки капитализации в офисной, торговой и складской недвижимости снизились на 25 б.п. При условии дальнейшего смягчения монетарной политики мы ожидаем сохранения данного тренда, при этом позитивная разница между ставками капитализации и стоимостью банковского финансирования в рублях будет способствовать росту интереса инвесторов к российскому рынку».

Ориентиром для российского рынка недвижимости в JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 8,5-10% для офисов и торговых центров, 10,5-12% для складов; в Санкт-Петербурге — 9-11% и 10,75-12,5% соответственно.

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

ГУП «ТЭК СПб» добился ареста имущества одного из крупнейших петербургских девелоперов ООО «СК «Дальпитерстрой», которое задолжало поставщику электроэнергии более 10 млн рублей. По информации ГУП, задолженность копилась с марта 2016 года, штрафные санкции составляют 2,7 млн рублей. Предприятие обратилось в суд, и управление Федеральной службы судебных приставов возбудило в отношении СК «Дальпитерстрой» сводное исполнительное производство. В рамках этой процедуры были арестованы нежилые помещения строительной компании в Санкт-Петербурге общей площадью 1300 кв. метров. Их стоимость оценивается в 158 млн рублей. «Если строительная компания игнорирует требования приставов по погашению задолженности, арестованные площади будут реализованы в счет долга», — уточнила пресс-служба ГУП «ТЭК».

В самом «Дальпитерстрое», узнав о действиях ГУП «ТЭК СПб», заявили, что не считают озвученную сумму проблемой. «Мы за полтора года погасили около

Под градом исков

«Дальпитерстрой» вынужден урегулировать претензии кредиторов и подрядчиков

Справочно

Компания «Дальпитерстрой» была создана в 1998 году. Она построила более 100 жилых, торговых и промышленных объектов общей площадью более 980 тыс. кв. метров. «Дальпитерстрой» — основной застройщик микрорайона Шушары. Также компания в настоящий момент строит дома в Парголово и поселке Ленсоветовский.

полтора миллиардов долга дольщикам за нарушение сроков строительства, десятку (миллионов) мы погасим», — заявил генеральный директор компании Аркадий Скоров. И действительно, требуемая сумма была вскоре выплачена.

Однако, несмотря на относительно небольшой размер долга, эксперты рассматривают эту историю как еще один тревожный «звоночек». Это уже далеко

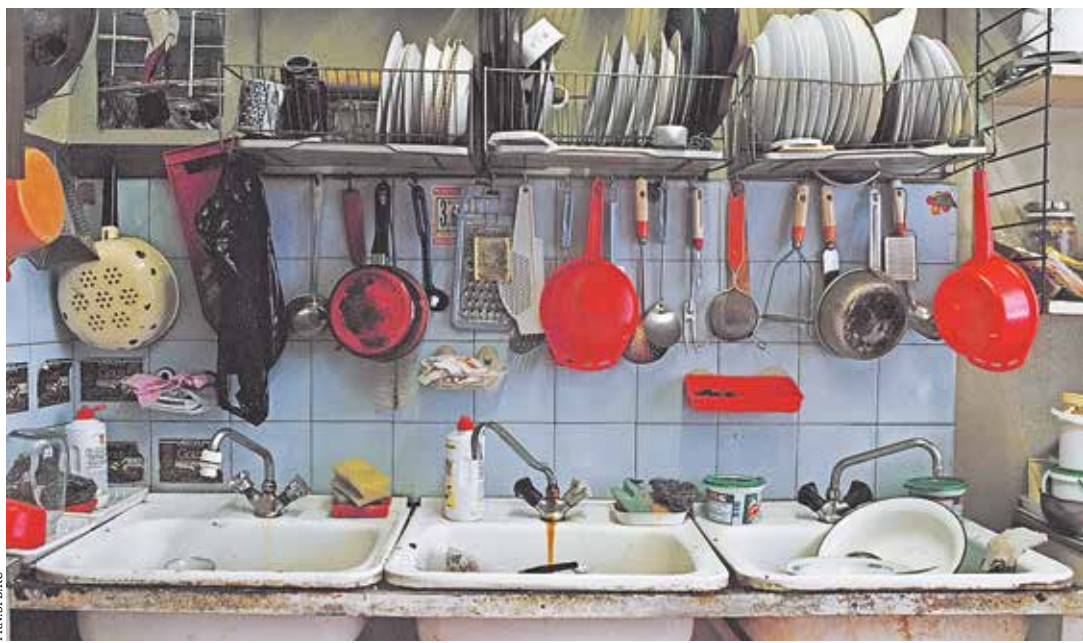
не первый случай, когда СК «Дальпитерстрой» приходится сталкиваться с претензиями кредиторов. Компания на сегодняшний день является лидером на петербургском рынке по суммам выплат неустоек. Только в этом году подрядчики подали уже четыре (!) иска о банкротстве компании. В прошлом году банкротить «Дальпитерстрой» пытались девять раз, в 2017 году — восемь раз. Чаще всего причиной исков является срыв сроков сдачи домов. До сих пор все эти конфликты заканчивались либо мировыми соглашениями, либо выплатой долгов. Пока девелоперу удастся отбиваться и от десятков исков подрядчиков в арбитражном суде. Вот и на этот раз «Дальпитерстрой» решил заплатить, чтобы успокоить людей. «У нас все хорошо. Мы сотрудничали, и

будем сотрудничать с ГУП «ТЭК» и сами между собой разберемся», — сообщил Аркадий Скоров. В пресс-службе компании добавили, что с имущества арест уже снят.

По словам Скорова, многомиллионные иски, конечно, бьют по карману компании, но продолжать работать компании помогает «подушка безопасности». СК «Дальпитерстрой» занимается не только строительством, но и имеет в собственности нефтяные скважины, сельскохозяйственные угодья, заводы по производству строительных материалов, энергоснабжающие предприятия, несколько управляющих компаний, агентство недвижимости и собственный земельный банк. «Это позволяет нам компенсировать издержки по неустойкам и вообще уверенно смотреть в будущее, — заявил Скоров. — Судебные тяжбы — вещь, конечно, изнурительная, но это не повод опускать руки для такой большой организации, как наша». Вместе с тем бесконечные тяжбы с кредиторами и подрядчиками создают вокруг компании определенный негативный фон, полностью устранить который не удается.

ЖИЛЬЕ

Коммунальный край



PRN.SPB.RU

Северная столица борется с коммуналками, но победить их пока не может

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Сегодня Северная столица остается «столицей коммуналок», и, несмотря на все усилия и использование механизмов государственной поддержки, справиться с проблемой пока не удастся. По словам председателя жилищного комитета Петербурга Виктора Борщев, в этом году в рамках целевой программы «Расселение коммунальных квартир» социальные выплаты для приобретения или строительства жилья на сумму 2,7 млрд рублей получили 2467 семей. «За счет всех механизмов содействия расселены 2,5 тыс. коммунальных квартир, улучшены жилищные условия более 6 тыс. семей», — отметил Борщев. Для сравнения: в прошлом году жилищному комитету удалось расселить 2723 коммунальные квартиры. Это позволило

улучшить условия проживания 5,8 тысячи семей и обошлось городскому бюджету в 3 млрд рублей. Несмотря на это, ситуация с коммуналками остается сложной. Помочь петербуржцам переехать в отдельные квартиры призвана целевая программа расселения коммунальных квартир, которая действует в Северной столице с 2008 года. Всего за время действия программы в городе удалось расселить 48 тыс. коммуналок. И все же, по данным жилкомитета, в настоящее время в городе остается еще более 68 тыс. коммуналок, в которых проживают 224 тыс. семей.

Проблема расселения

Сегодня выехать из коммунального жилья можно, получив субсидию на покупку новой квартиры. Город также помогает выкупить освободившиеся комнаты оставшимся в коммуналке жиль-

цам с понижающим коэффициентом и рассрочкой на пять лет. Наконец, жители коммуналок имеют первоочередное право на участие в других жилищных программах города, например, в программе «Молодежи - доступное жилье». К слову, жилищный комитет намерен ходатайствовать о продлении этой программы и после 2021 года.

Однако эксперты утверждают, что принимаемых для избавления от коммунальных квартир мер недостаточно. Дело в том, что согласно программе «Расселение коммунальных квартир» право на улучшение жилищных условий имеют граждане, проживающие в Петербурге не менее 10 лет. При этом на человека в коммуналке должно приходиться не более 15 кв. м, а семья должна относиться к категории малообеспеченных. Ее общий доход не может быть выше двукратного прожиточного минимума на человека. Первоочередное право на участие в программе имеют многодетные семьи, имеющие трех и более детей. Между тем, из более чем двухсот двадцати тысяч семей, живущих в коммуналках, на жилищном учете на данный момент состоят только 87 тысяч. «Проблема в том, что мы решаем проблему очередников, а в коммунальных квартирах есть и «неочередники» — те, кто недавно купил жилье и не имеет десяти лет проживания в Санкт-Петербурге», — отмечает Виктор Борщев.

Еще одна проблема состоит в том, что действующая программа помогает людям переехать в новое жилье, но не

уничтожает сами коммунальные квартиры. Даже полностью расселив коммуналку, крайне тяжело найти покупателя на многокомнатное жилье площадью 150—300 кв. м. По словам руководителя De Luxe проектов E&V Галины Черкашиной, желающих реставрировать бывшую коммунальную квартиру после расселения и превращать ее в комфортное жилье в Петербурге немного. Ушли те времена, когда бизнесмены были готовы покупать такую недвижимость, а затем обустроить ее под себя. Сейчас элитное жилье они предпочитают покупать на Крестовском острове.

Драйвер в лице города

Не стоит также забывать, что среди жителей коммуналок есть и те, кто принципиально не хочет из них уезжать. Их устраивает жизнь в коммунальной квартире с общей кухней и без ванны, но зато в центре города. По мнению генерального директора АН «Невский Простор» Александра Гиновкера, тот факт, что в Санкт-Петербурге до сих пор остается множество коммунальных квартир, объясняется не только недостаточными усилиями городских властей, но и позицией самих жильцов, многие из которых не желают покидать жилье в центре города или очень выгодно его сдать. Подсчитано, например, что сдача в наем квартиры в спальном районе города может приносить 5-7% годовых, а комнаты в коммуналке в центре — 10-12%. По мнению петербургских риелторов, для решения проблемы надо объединить государственные программы по расселению коммунальных квартир и план по созданию доступного арендного жилья. В свою очередь генеральный директор «Адвекс—Недвижимость» Владимир Гаврильчук считает, что толчок процессу расселения коммунальных квартир Петербурга должен дать город. «Дома с коммунальными квартирами нуждаются в комплексной реконструкции», — считает он. А это по силам только городу.

Более **68** тыс. коммунальных квартир насчитывается сегодня в Санкт-Петербурге

Спасти «Дом Романовых»

Часть краснодарских недостроев завершат с помощью федерального Фонда защиты дольщиков



NOMOSTROIKIVKULUCHIGOROD.RU

ЖК «Парусная регата» в Краснодаре

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Сегодня Краснодарский край занимает второе место в России по числу проблемных объектов долевого строительства. В региональном реестре насчитывается 300 недостроев, в кото-

рых граждане приобрели 25 тыс. квартир. Чтобы разобраться с ситуацией на месте, край в конце августа посетил зампред правительства России Виталий Мутко. После обсуждения проблем дольщиков вице-премьер пообещал краю финансовую поддержку федерального центра для завершения проблемных объектов. Спустя полтора месяца «Стройгазета» связалась с представителями региональных властей, чтобы выяснить, как изменилось положение.

Как рассказали в департаменте по надзору в строительной сфере Краснодарского края, из 300 проблемных объектов 112 являются инвестиционно привлекательными, для их завершения власти ищут инвесторов. На 13 объектов инвесторы уже найдены, заключены соглашения об их завершении до конца текущего года. Еще 108 домов застройщики достроят своими силами, три объекта по решению гу-

бернатора будут закончены за счет краевой субсидии. А вот для завершения остальных долгостроев, судя по всему, потребуется федеральная помощь. Глава департамента стройнадзора Краснодарского края Максим Карпенко принял участие в совещании с АО «ДОМ.РФ» и публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», где были определены порядок и механизмы финансирования.

По результатам совещания ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» совместно с администрацией края принято решение об определении перечня объектов незавершенного строительства на территории Краснодарского края, которые могут быть достроены с помощью фонда. На сегодняшний день краевыми властями сформирован такой перечень, в него вошло 64 объекта, это, в частности, ЖК «Анит сити», «Снежная королева», «Парусная регата», «Иван да Марья», «Дом Романовых», «Радуга», «Наutilus», «Луч», «Мир» и «Заря». В Москве прошли уже

две встречи с представителями федерального фонда, на которых обсуждались дальнейшие шаги для принятия решения о достройке объектов.

На сегодняшний день региональным законодательством предусмотрено три способа защиты прав дольщиков: завершение строительства проблемного объекта, предоставление квартиры в другом доме и выплата денежной компенсации. В настоящее время в крае создается региональный фонд защиты прав граждан — участников строительства. Он займется работой, связанной с приобретением прав и обязанностей застройщика проблемных объектов в рамках процедуры банкротства и завершении строительства проблемных объектов. Ожидается, что этот фонд будет «наполняться» за счет средств федерального и регионального бюджетов. Ранее сообщалось, что губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев принял решение в течение 2019-2021 годов выделять из бюджета края по 500 млн рублей ежегодно для достройки проблемных объектов. Также в крае ведется работа по созданию акционерного общества, которое будет непосредственно заниматься достройкой проблемных объектов.



ЖК «Бунинские луга»

«Сватовство» министра

Справочно

■ Министерство по развитию Дальнего Востока и Арктики (Минвостокразвития России) — федеральный орган исполнительной власти, занимающийся координацией деятельности по реализации государственных программ и федеральных целевых программ, а также управлением федеральным имуществом на территории Дальневосточного федерального округа.

с.1

Он подчеркнул, что на Дальнем Востоке разворачивается также строительство жилья для сотрудников крупных предприятий. «Это город Большой Камень в Приморском крае, где есть потребность в более чем 5 тыс. квартир, это города Циолковский и Свободный в Амурской области. Так, в Циолковском, по данным Роскосмоса, нужно больше 240 тыс. квадратных метров жилья. Есть много других проектов, — отметил министр. — Однако нужно говорить не только о квартирах, но и об инфраструктуре. Жилые кварталы, в которых людям будет комфортно жить! Поэтому, конечно, хотим, чтобы на Дальний Восток приходили современные, технологичные строительные компании, которые, опираясь на наших местных строителей, смогли бы создавать кварталы будущего».

Ранее стало известно, что в министерстве уже проходят рабочие встречи и совещания с крупнейшими строительными компаниями, которые готовы обеспечить строительство нового жилья в ДФО. Один из рассматриваемых вариантов: Минвостокразвития с помощью одного из своих подведомственных учреждений займется созданием инфраструктуры и инженерных сетей, а строительным компаниям останется только «ставить дома». Это значительно удешевит их работу, и они смогут построить гораздо больше новостроек.

В министерстве рассматриваются также вопросы предоставления застройщикам дальневосточных преференций, в числе которых льготные кредиты, режим территорий опережающего развития, инфраструктурная и административная поддержки. Все эти вопросы находятся сейчас в стадии проработки. «Наша задача убедить крупные компании, в том числе ГК ПИК, что на Дальнем Востоке можно работать и можно зарабатывать. Мы готовы предложить площадки, готовы предложить финансирование. Ждем всех!» — сказал Александр Козлов.

В ответ Сергей Гордеев заявил, что «Дальний Восток — регион, в котором огромные перспективы, и компания считает, что ее технологии и мощности будут там востребованы и полезны». По его словам, во взаимодействии с Минвостокразвития компания предметно рассматривает возможность начать строительство жилья в Петропавловске-Камчатском, Южно-Сахалинске, Владивостоке и других городах ДФО. «Есть задача сделать жилье доступным на Дальнем Востоке и увеличить количество жилья, но я бы еще отметил, что надо подумать о качестве, — сказал Сергей Гордеев. — И мы сегодня хотели как раз показать, какие современные подходы и технологии позволяют размышлять над вопросами «Что такое качественное жилье?» и «Что такое качественная среда?». Здесь (в «Бунинских лугах» — «СГ») много цвета, много света в специально продуманных пространствах. То есть здесь не грустно! И считаю, что это важно. Чтобы люди не уезжали, в жилых кварталах они

Справочно

■ Группа Компаний ПИК — крупнейшая российская девелоперская компания, реализующая проекты в Москве, Московской области и регионах России. Группа работает на рынке с 1994 года и специализируется на проектах в сегменте доступного жилья. С начала деятельности компания построила около 19 млн кв. м жилой недвижимости, обеспечив квартиры более 300 тыс. российских семей.

должны себя чувствовать позитивно. Мы говорим о продуманной философии современного жилья».

На сегодняшний день в ГК ПИК обсуждаются два варианта «захода» на Дальний Восток: либо в лице генерального подрядчика для массовой застройки жилья, либо путем предоставления франшизы (технологии компании) местным компаниям. «Мы рассматриваем все опции, которые имеем в нашем портфеле», — сказал Сергей Гордеев, добавив, что не исключен и вариант fee-девелопмента. «Конкретные цифры будут позже, пока серьезно обсуждаем задачи, — заявил глава ГК ПИК. — А по поводу льготной ипотеки хочу сказать, что это правильное, классное решение, потому что Дальний Восток огромный, а людей живет мало, и надо сделать так, чтобы люди не уезжали оттуда, а себя там чувствовали хорошо. И эта мера поддержки, я считаю, очень своевременная, правильная, и надеюсь, что она даст резкий толчок в развитии жилого рынка, а это за собой уже потянет другие процессы».

Ранее сообщалось, что ГК ПИК намерена заключить соглашения о комплексном освоении территорий с властями четырех городов: Владивостока, Хабаровска, Южно-Сахалинска и Читы. Во Владивостоке, в частности, в конце года будет выставлено на торги 60 участков с проектами планировки и межевания территории на улицах Борисенко, Катерной, Басаргина и Можайской. Девять из них планируется продать под размещение объектов розничной торговли, автопарковок и инженерной инфраструктуры. Остальные 51 предназначены для строительства многоквартирных жилых домов и домов так называемой блокированной застройки. В настоящее время идет подготовка к аукционам. Кроме того, в ближайшей перспективе также реализация еще 300 га на полуострове Саперном.



Министр РФ по развитию Дальнего Востока Александр Козлов и глава ПАО «Группа компаний ПИК» Сергей Гордеев во время посещения микрорайона



НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

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

www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ГИПС»

Справочно

■ В ходе посещения ЖК «Бунинские луга» представители ГК ПИК рассказали, что проект предназначен для обычных людей, ценящих простоту и комфорт, — планировки здесь функциональны и удобны, а отделка и интерьер выполнены в скандинавском стиле. Зонирование дворов тщательно продумано: есть площадки для людей разных возрастов. А сами дома отличают фирменные «пиковские» фасады разных цветов со специальными декоративными «корзинами» под кондиционеры и окнами разных конфигураций. Школу на 1100 учеников проектировало известное британское архитектурное бюро JMR. В ней целых три спортивных зала, несколько различных мастерских и лабораторий. На территории школы помимо игровых площадок будут стадион, площадка для игры в мяч, открытый учебный класс, теплица и собственный фруктовый сад.

Расчет на будущее



Цифровые технологии позволяют получить реалистичные данные для моделирования контрактов жизненного цикла

Владимир ТЕН

ВШколе управления «Сколково» прошла конференция Autodesk University Russia 2019, посвященная технологиям создания объектов будущего. Она собрала ведущих российских и зарубежных экспертов в области технологий проектирования и строительства. Участники конференции обменялись мнениями об основных трендах развития

строительной отрасли и поделились опытом использования передовых технологий (BIM, искусственный интеллект, мобильные технологии) на всех этапах жизненного цикла объекта строительства. Одной из самых интересных стала панельная дискуссия «Цифровая и культурная трансформация компании», самыми активными участниками которой стали Александр Ермонский (Трансмашхолдинг), Александр Ручьев (ГК «Основа»),

Цитата в тему

ВАСИЛИЙ ЧЕКАНОВ, СТАРШИЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ДИРЕКТОР — ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА СТРОИТЕЛЬСТВА ПАО СБЕРБАНК: «Меня, когда я впервые оказался на стройке, в первую очередь напугала абсолютная непрозрачность процесса — куда ни посмотри, везде свои подводные камни. Многие и до сих пор не понимают до конца, как устроен строительный процесс. BIM — это, по сути, инструмент достижения прозрачности на стройке. Если BIM применяется не только для трехмерного проектирования, а во всей своей полноте — с контролем сроков, управлением стоимостью и так далее, тогда это еще и дополнительный инструмент для диалога с кредитным инспектором или менеджером, через который можно получить понижение ставки»

BIM СТОИТ СВЕЧ

Как информационное моделирование меняет стройку



ства записывается в среде программ или сервисов, поддерживающих BIM-процесс. Многие проектные бюро уже имеют опыт создания информационных моделей, сформировали свои команды специалистов и крупные застройщики.

Информационная модель — это не только графическое трехмерное изображение здания. Фактически это большая база данных, где в числовой, графической, текстовой форме отражены различные свойства элементов здания. В BIM-модели вы видите все: как выглядит здание изнутри и снаружи, из каких материалов оно должно быть построено, кто эти материалы произвел и сколько они стоят.

Модель последовательно развивается вместе с проектом: в зависимости от стадии меняется характер информации. Когда идет работа над концепцией здания, достаточно обобщенной модели, без подробностей и деталей. А

Игорь Байков (НЛМК) и Василий Чеканов (Сбербанк).

Состав тронулся

По словам заместителя генерального директора по техническому развитию АО «Трансмашхолдинг» Александра Ермонского, в настоящее время компания переживает процесс цифровой трансформации. «Мы, например, поставляем новые составы для Московского метрополитена, — рассказал менеджер. — А рынок складывается таким образом, что заказчик, в первую очередь, хочет получить сервис. Он хочет подписать заказ жизненного цикла на большой срок — на 30, скажем, лет. А каким образом мы можем рассчитать, сколько будет стоить жизненный цикл? Можно сколько угодно считать на бумаге в столбик, это все равно будет попадание пальцем в небо. И здесь мы неминуемо приходим к современным цифровым технологиям. Только используя их, мы сможем получить хоть какие-то реалистичные данные для моделирования контракта жизненного цикла».

Начинается все, по словам Ермонского, с промышленных дизайнеров, которые создают общую концепцию. Эта «картинка» приходит к конструкторам, которые делают цифровую модель конструкции. Далее проводятся виртуальные испытания, разрабатываются различные версии проектирования конструкций. Затем формируется «цифровой двойник» изделия, в котором собраны данные анализа жизненного цикла и рассчитано, как часто надо будет менять ту или иную деталь, каким образом ее надо будет ремонтировать и сколько в конечном итоге будет это стоить. Таким образом, компания получает представление о том, сколько она как производитель состава затратит на его создание, сколько продукт будет стоить в эксплуатации на протяжении 30 лет, и сколько производитель сможет на этом заработать.

Нужны новые правила

Наибольший интерес для строителей представляло, пожалуй, выступление

президента ГК «Основа» Александра Ручьева. «Как цифра может помочь на стройке, и вообще может ли она помочь? — задался вопросом предприниматель. — Уже было бесчисленное количество попыток внедрить эту самую цифру на стройке, но она никак не приживается. Я несколько лет назад был на совещании у председателя правительства Дмитрия Медведева, на которой он сказал: все, страна переходит на стандарты BIM-проектирования. Это было лет пять назад. Но и по сию пору всего около 10% проектов делается в BIM. А все потому, что проектирование в BIM дороже. И когда девелопер или генподрядчик заказывает проект, у него всегда есть выбор: заказать на 30-40% дешевле или заказать в BIM. И для себя выгоды он не чувствует».

По мнению Ручьева, для того чтобы была выгода, необходимо по-другому формировать и проводить тендеры. Сейчас госзаказчик разыгрывает тендеры сначала на проект, а потом на стройку и рабочее проектирование. Если перевести процедуру на другие рельсы, возможно, цифра на стройку придет быстрее. При этом, по словам президента «Основа», бизнесу не нужна поддержка государства, ему надо, чтобы государство изменило правила игры. «BIM позволяет проектировать в одну стадию — РД сразу со сметой и выставлять ее на тендер», — считает Ручьев. При этом он усомнился в том, что внедрение BIM в строительство будет идти гладко из-за особенностей российского рынка. «Мы год совместно с одной японской компанией готовились к тендеру на реконструкцию коллектора в Крыму, — рассказал он. — Взяли японскую технологию, посчитали и получили цену — 3,7 млрд рублей, пошли на тендер и вдрызг проиграли его компании, которая предлагала цену в 12 млрд. Японцы удивились: как так?! Пришлось им объяснять это местной спецификой и менталитетом». Пока же, по словам предпринимателя, в России, как правило, проектируется одно, строится второе, а эксплуатируется третье. «Как бы мы красиво ни запроектировали все с применением BIM, в итоге подрядчик будет строить так, как он это понимает, — сказал Ручьев. — Когда же придет эксплуатант, он заставит многое переделывать, упростить в соответствии со своей квалификацией и желанием».

вот на проектной стадии требуется уже конкретизация: описание каждого элемента, его структура, огнестойкость и другие параметры. При подготовке тендерной документации, помимо физических характеристик — количества, объема, погонного метра, — добавляются параметры, которые помогают оценить стоимость материалов: производитель, артикул, код по классификатору. На стадии создания рабочей документации и выходе на стройплощадку в модель может быть добавлена информация по монтажу, типам крепления и т. д.

BIM облегчает и эксплуатацию уже построенного здания — в информационной модели управляющая компания может, например, найти информацию о графике обслуживания инженерных сетей, необходимости капитального ремонта, замене счетчиков или труб.

Технология информационного моделирования открывает перед застройщиками широкие возможности. Она позволяет решить проблемы пересечений коммуникаций, автоматически создать сводный план инженерных систем, с большой точностью заполнить подсчеты объемов строитель-

но-монтажных работ. С помощью BIM можно определять стоимость будущего строительства, сокращать число ошибок в проектной документации, которые выявляются на этапе строительства и ведут к дополнительным затратам, в автоматическом режиме проверять все решения на соответствие нормативным документам.

В идеале к этой базе данных должны иметь доступ все участники процесса — заказчики, проектировщики, строители. В процессе работы можно изучать разные варианты, выбрать оптимальный проект, внести в него изменения быстро и без ошибок, ускорить принятие любых решений на стройке.

В то же время надо признать, что BIM-технология сделала процесс проектирования существенно более сложным, и нехватка подготовленных специалистов чувствуется все более остро. Ошибки, допущенные при создании модели на начальном этапе, могут существенно затруднить работу впоследствии, привести к большим переделкам, неверным результатам. Поэтому единственный выход для проектировщиков и строительных компаний — растить своих специалистов.



Андрей МИХАЙЛОВ, партнер и главный инженер бюро «Крупный план»

Сегодня технология информационного моделирования становится центральным элементом в процессе проектирования зданий — вся ключевая информация по объекту строитель-

Апгрейд асфальта

В Ленинградской области испытывают новое дорожное покрытие



Проверка укладки верхнего слоя покрытия на участке дублера трассы «Скандинавия»

Светлана СМИРНОВА

Дублер трассы «Скандинавия» под Выборгом на участке от Огоньков до поселка Толоконниково оделся в новый особо прочный асфальт. Покрытие обладает способностью сжиматься и растягиваться при определенных температурах, что увеличивает срок его эксплуатации. Смесь для верхнего слоя разработана в лаборатории «ДСК АБЗ-Дорстрой» специально для Ленинградской области и полностью изготовлена из отечественных материалов. В производстве инновационного дорожного покрытия использовала методика объемного проектирования, которая подразумевает создание оптимального гранулометрического каркаса, в котором имеются воздушные пустоты. Они нужны для того чтобы при растяжении или сжатии материала, например, в мороз или в дождь, асфальт мог деформироваться без изломов.

Эксперты отмечают, что в новом покрытии изменилось также соотношение щебня и вяжущего вещества. В щебеночно-мастичном асфальтобетоне ШМА-19 камня больше, чем в обычном покрытии. Это создает определенные сложности при укладке, так как вязкость материала меньше. Необходимо внимательно следить за тем, чтобы укладка происходила достаточно плотно, но при этом надо не раздробить щебень. До того, как инновационный материал был уложен на трассу, его больше года испытывали на плотность, водостойкость, пластическую деформацию, растрескивание. В итоге было установлено, что расчетный срок службы дороги с таким покрытием может составлять более 10 лет. У нового материала есть и еще одно достоинство — сделанное из него покрытие не такое шумное, как обычный асфальт. При этом, по утверждению создателей, ШМА-19 ненамного дороже обычного — примерно на 10%. По словам заместителя директора КГУ «Ленавтодор» Ильи Банникова, пока использование инновационного асфальта — это эксперимент, чтобы на деле посмотреть, как материал работает. «Мы будем наблюдать за этим покрытием два года, смотреть, как оно будет вести себя в реальных условиях, — сказал Банников. — В лабораторных условиях покрытие зарекомендовало себя с положительной стороны». То, что новое покрытие испытывается на трассе «Огоньки—Стрельцово—Толоконниково» — не случайность. Эта дорога является региональным дублером федеральной трассы А-181 «Скандинавия», интенсивность движения по ней превышает 10 тыс. автомобилей в сутки. Если технология получит признание специалистов, то такой асфальт начнут использовать и при ремонте трасс в Северной столице.



Владимир ТЕН

Российские строительные компании ведут работы по созданию новых асфальтобетонных смесей с улучшенными характеристиками, которые учитывали климатические особенности того или иного региона. Одной из таких разработок стал «теплый асфальтобетон», предложенный одной из рязанских фирм. Преимущество материала заключается в том, что его можно укладывать при пониженной температуре воздуха, перевозить на более дальние расстояния, уменьшить количество битумных паров и выбросов CO₂. Технология позволяет снизить скорость старения материала и увеличить срок службы дорожной одежды в среднем на 2-3 года. Остывание теплой смеси происходит медленнее, что позволяет выйти за пределы обычного сезона и вести работы при температуре окружающего воздуха до -5°C и ниже. Кроме того, исследования специалистов показали, что такая укладка характеризуется меньшей степенью загрязнения окружающей среды. Понижение температуры смеси на 25°C уменьшает выделение вредных веществ более чем на 70%.

Область использования теплого асфальтобетона — строительство и ремонт дорожного полотна. По словам разработчиков, этот про-

Хранит ТЕПЛО

Рязанцы разработали новый вид асфальтобетона

дукт можно использовать на строительстве любых типов автомобильных дорог — от городских до федеральных трасс. Данный тип асфальтобетона также пригоден для покрытия пешеходных дорожек, для обустройства детских, спортивных или бытовых площадок и благоустройства территорий, прилегающих к многоквартирным домам. В настоящее время компания-разработчик уже использует этот вид асфальта на своих объектах.

«Мы пятнадцать лет выполняем весь комплекс дорожных работ в регионе, то есть осуществляем строительство, реконструкцию, капитальный ремонт автомобильных дорог и благоустройство промышленных зон и жилых территорий», — сообщил председатель совета директоров компании Сергей Попов. Специалисты фирмы вели капремонт мостового перехода через Оку на трассе Спас-Клепки — Рязань, строительство Северного обхода Рязани и транспортной развязки на 182-м километре трассы М-5 «Урал», а также ремонт и капремонт участков дороги Рязань — Пронск — Скопин и других объектов.

Справочно

■ Строительный холдинг Vellcom group (Рязань) активно занимается исследованиями, а также внедрением новых технологий. Компания обладает собственным научно-производственным комплексом, в который входят бетонный и асфальтобетонный заводы и собственная исследовательская лаборатория.



МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА
23-25 ОКТЯБРЯ 2019
Москва, Экспоцентр, павильон «Форум»

АВТОМАТИЗАЦИЯ ЗДАНИЙ. УМНЫЙ ДОМ.
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. УМНЫЙ ГОРОД.



www.hitechbuilding.ru

РЕГИСТРАЦИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНА

Организатор: MID EXPO
Партнер: GIRA
Стратегический партнер: Sk
При поддержке: KNX, ИПД



ВЫСТАВКА
ИНСТРУМЕНТА В МОСКВЕ
MOSCOW INTERNATIONAL TOOL EXPO



mitex

МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»
5-8 ноября 2019



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР
ВЫСТАВКИ: 



www.mitexpo.ru

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Здание Комбината газеты «Правда» в советское время

Студенческая «Правда»

Участники форума «Наследие» поработают над планом реставрации исторического комбината

Оксана САМБОРСКАЯ

На прошлой неделе в Москве начал работу молодежный форум «Наследие». В течение полутора месяцев около ста студентов из ведущих вузов столицы будут разрабатывать проекты реставрации и включения в жизнь мегаполиса исторического здания комбината газеты «Правда». Помимо работы в командах студенты будут посещать лекции и мастер-классы специалистов в области архитектуры, экономики, социологии и реставрации. Запланированы коллективные выезды на объект для его исследования.

Как рассказал глава Департамента культурного наследия города Москвы Алексей

Емельянов, форум проводится во второй раз. В прошлом году участники форума разрабатывали проекты реновации нескольких конструктивистских кварталов Москвы.

«Главная идея — необходимость применения междисциплинарного подхода к сохранению объектов культурного наследия, — заявил руководитель департамента. — В этот раз студенты работают с уникальным зданием комбината газеты «Правда». Сейчас оно находится в неудовлетворительном состоянии и действительно требует проведения комплексной реставрации. Командам предстоит придумать как сохранить этот памятник и при этом дать ему вторую жизнь. В прошлом году студентов было в два раза меньше, но они задали очень высокую план-

ку. Мы рассчитываем, что новые участники проявят такую же заинтересованность и достойно защитят свои проекты».

В этом году участниками конкурсной программы форума стали студенты из шести столичных вузов: МАРХИ, НИУ МГСУ, МГУУ Правительства Москвы, ГУУ, РЭУ им. Г.В. Плеханова и Колледжа архитектуры, дизайна и реинжиниринга №26. Ребята разделили на восемь команд, в каждую из которых попали представители разных специальностей: реставраторы, архитекторы, урбанисты, экономисты и менеджеры.

Очная часть форума запланирована на середину ноября. Помимо студентов-участников на нее приглашены представители профессионального сообщества, органов власти и СМИ. В качестве слушателей посетить мероприятие смогут все желающие — в ноябре откроется электронная регистрация. Команда-победитель будет награждена во время торжественной церемонии «Московская реставрация-2019» в декабре.

Нововведением этого года стала межрегиональная программа. По словам Алексея Емельянова, в рамках очной части форума будет организовано прямое включение российских городов: Москвы, Санкт-Петербурга, Самары и Казани. Дискуссия будет посвящена анализу историко-архитектурного кода российских городов. На заседании студенты из регионов совместно с преподавателями представят результаты своих исследований.

Организаторами и кураторами форума выступают Департамент культурного наследия города Москвы в партнерстве с Национальным исследовательским Московским государственным строительным университетом.

Цитата в тему

ИСПОЛНЯЮЩИЙ ОБЯЗАННОСТИ РЕКТОРА НИУ МГСУ АНДРЕЙ ВОЛКОВ: «Сегодня город концентрирует огромное число новых, перспективных направлений прогресса современного общества, объединяя качественно новую парадигму созидания технические, социальные, культурные, организационные системы. Сохранить в уникальной архитектуре города душу его инновационного облика — настоящее искусство и наша общая профессиональная ответственность»

На выставке была представлена продукция как крупных международных компаний, так и молодых творческих производителей. Чтобы заинтересовать молодых дизайнеров и студии в теме городского комфорта в рамках выставки, прошел конкурс молодых дизайнеров в номинациях: «Уличная мебель», «Детская площадка» и «Арт-объект». Всего было подано 140 проектов. В конкурсе участвовали жители 22 городов — 20 российских и двух зарубежных. В номинации «Детская площадка» первое место заняла Екатерина Никитина из Санкт-Петербурга, победителем в номинации «Арт-объект» стала Анна Бычкова из Москвы. В номинации «Уличная мебель» первое место занял проект Эльдара Хасанова из Алма-Аты. Проекты-победители молодежного конкурса будут рекомендованы к производству.

Более 250 дизайнерских решений

для благоустройства дворов, детских площадок, скверов и улиц были представлены на выставке «Город: детали»

Профессионалы будущего

Молодые архитекторы «открывали» город

Оксана САМБОРСКАЯ

В Москве прошла конференция «Открытый город», завершившая почти полугодичный образовательный проект, который проводит Москомархитектура. На этот раз ее посетили около тысячи молодых архитекторов, а во всех мероприятиях проекта поучаствовали более 1,8 тыс. человек.

В этом году конференция проводилась на новой площадке — в реконструированном флигеле «Руина» Музея архитектуры им. А.В. Шусева, знакомом пространстве, олицетворяющем собой три века русской архитектуры. «Мне очень нравится формат, который, с одной стороны, вовлекает участников в творческую деятельность, а, с другой — дает возможность будущим архитекторам поработать с профессионалами отрасли, — сказал главный архитектор Москвы, куратор «Открытого города» Сергей Кузнецов. — Начиная проект четыре года назад, мы не были уверены, что он будет востребован. Но в итоге видим большой интерес и растущее количество заявок на участие. Кураторам приходится проводить серьезный отбор среди желающих. Я верю, что новое поколение российских архитекторов будет лучше, сильнее, успешнее, чем мы, и уверен, что такие проекты, как «Открытый город», помогут в становлении будущих профессионалов».



ПРЕСС-СЛУЖБА МОСКОВСКОЙ АРХИТЕКТУРЫ

Вкус к малым формам

Москвичи голосуют за необычные решения для городских дворов

Анна ЕВСТИГНЕЕВА

На первой неделе октября на ВДНХ прошла крупная выставка-презентация «Город: детали». Компании из 11 стран мира привезли в Москву самые разные объекты — от «умных» автобусных остановок до интерактивных игровых площадок для детей. Выставка стала уникальным способом взаимодействия города с жителями: москвичи могли не только увидеть, но и опробовать все представленные объекты и даже проголосовать за наиболее понравившиеся с помощью специального приложения.

Чтобы выбор был более осознанным, для посетителей проводили экскурсии, рассказывали им об «умных» фонарях, скамейках, заряжающих мобильные телефоны, и прочих инновациях. В зоне спорта тренеры давали мастер-классы по паркуру, воркауту, аэробике и даже устроили небольшой боксерский турнир. На интерактивных детских площадках можно было поиграть с аниматорами. Кроме того, для детей устроили мастер-класс по строительству города из картона, а в зоне «Улица» малышей учили ездить по дороге, соблюдая правила. Все это превратило выставку не только в профессиональное мероприятие, но и полноценный праздник для горо-

жан: с интересной детской программой, четырьмя концертами, кинопоказами и вечерним световым шоу.

Надо сказать, что горожане не остались в стороне. За несколько дней выставку посетило более 11 тысяч москвичей. Голосовали они в основном за необычные, новые для города решения, например, игру Fast Sculpt с подвижными элементами для создания кинетических скульптур, напоминающую всем известный пинарт, но в большом городском формате. Вызвали интерес интерактивный уличный диджей-комплекс Fono и комплекс для воркаута. Не остались без внимания и декоративные элементы: арт-объект «Шишка» и парковые скамейки в виде гальки. Большим успехом пользовались интересные игровые решения, например, комплекс «Пиратский корабль» с несколькими палубами, горкой, лестницами и скалодромом и остроумный формат качелей «мама и малыш», предназначенных для одновременного качания маленького ребенка и взрослого или детей разных возрастов. Власти города обещают, что самые популярные малые архитектурные формы — скамейки, фонари, площадки, арт-объекты — будут включены в специальный каталог, рекомендованный к закупке.

Живой интерес у участников конференции вызвала презентация воркшопов, которые проходили в этом году под кураторством Blank Architect, Arteza, архитектурной мастерской Тотана Кузембаева, группы «Эталон» и бюро ANR Architects, компании «Сити-XXI век», архитектурной мастерской Николая Лызова, бюро Тимура Башкаева, «МАРШ Лаб». Стажеры занимались проектами трансформации Белорусского вокзала, благоустройства набережных и создания общественных зон. Важно отметить, что «заказчиками» проектов в этом году были не только кураторы, но и ведущие девелоперские компании Москвы, предложившие стажерам разработать элементы инфраструктуры для своих проектов.

Студенты — авторы самых интересных проектов, показанных на воркшопах, отмеченные кураторами и участниками Архсовета, были награждены поездкой в Голландию. Несколько человек за активное участие в воркшопах получили сертификаты на обучающие программы. Всего в проекте приняли участие десять профильных вузов Москвы.

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Идея объединить все факультеты Санкт-Петербургского государственного университета в одном месте обсуждается в городе не одно десятилетие. В 1960-е годы единый кампус начали строить в Петродворцовом районе, однако в итоге туда переехали только четыре естественнонаучных факультета, НИИ и несколько общежитий. Большая часть факультетов и административная часть осталась в историческом центре города. Это только добавило неудобств: многим студентам пришлось жить в общежитиях в Петродворцовом районе и ездить на учебу через весь город. Несколько лет назад идея объединить «под одной крышей» более трехсот университетских объектов, разбросанных по городу, вновь встала в повестку дня. Город предлагал университету построить кампус в районе станции Горская, в Кронштадте, в Приморском районе, на намытых территориях на севере Васильевского острова. Не осталась в стороне и Ленинградская область, соседи Петербурга предложили свои варианты, среди наиболее подходящих локаций называли Сертолово, Кузьмолово, Бутры и Тосно. Всего на рассмотрении в Минэкономки находилось 15 вариантов будущей «прописки» вуза! И вот теперь в этом споре регионов поставлена окончательная точка. Новый кампус СПбГУ будет построен в Пушкинском районе. Строительство планируется начать в 2022 году, а завершить в 2026-м.

Что это будет?

Концепцию кампуса СПбГУ разработала межведомственная рабочая группа под руководством министра экономического развития Максима Орешкина, в работе которой участвовали представители СПбГУ, Смольного и правительства Ленинградской области. По плану университетский городок разместится на малозастроенной территории (не менее 150 га), имеющей транспортную связь с Кольцевой автодорогой и другой транспортной инфраструктурой. В состав кампуса войдут научно-технологические комплексы (медицинский, инженерный, цифровой), учебные и учебно-лабораторные корпуса, об-

Факультетам трубят сбор

Петербургский университет получит новый кампус



Главное здание Санкт-Петербургского государственного университета

45

млрд рублей —

в такую сумму оценивается строительство нового кампуса Санкт-Петербургского государственного университета

щежития, конгресс-центр, а также объекты спортивной инфраструктуры (плавательный бассейн, каток с искусственным льдом, крытый многофункциональный физкультурно-оздоровительный комплекс, открытый стадион). В перспективе в кампусе смогут жить и учиться 25 тыс. человек, из них 18 тыс. человек — на программах бакалавриата и магистратуры). Кроме этого, там будут работать 4 тыс. человек научно-педагогических работников и научно-технического персонала, а также 4 тыс. человек обеспечивающего персонала. По соседству с городком планируется создать «технологическую долину». Общая площадь объектов кампуса (без «технологической долины») превысит 1 млн квадратных метров. Район кампуса должен получить развитую транспортную инфраструктуру — к нему проведут линию скоростного трамвая, будет построен переезд через железную дорогу.

С участием бизнеса

Как сообщили на ректорском совещании СПбГУ, строительство кампуса обойдется в 45 млрд рублей. При этом 19 млрд рублей будет выделено из федерального бюджета, а 26 млрд вложат инвесторы на основе механизма государственно-частного партнерства. Предполагается, что к строительству будут привлечены крупные промышленные предприятия и строительные компании, а также представители частного медицинского бизнеса, которые смогут использовать площади университетской клиники. К концу января 2020 года Санкт-Петербургский университет должен провести первый этап технологического и ценового аудита для подготовки к переезду. По предварительным оценкам сам переезд займет не менее десяти лет.

Эксперты по-разному оценивают перспективы и выгоды от переезда уни-

верситета. Споры о том, надо ли переезжать СПбГУ из центра Петербурга, не стихают. По мнению генерального директора СРО «Объединение строителей СПб» Алексея Белоусова, учиться и жить в центре Петербурга — это большой «бонус» для иногороднего студента. С этой точки зрения, потеря такой уникальной локации — минус. Но, с другой стороны, избавится от части недвижимости и от больших затрат на ее содержание — плюс для университета.

В свою очередь исполнительный директор «Паритет Групп» Александр Перминов отмечает, что на Западе тоже строятся новые кампусы, но и старые корпуса никто не бросает. По его мнению, лучшим вариантом было бы оставить университет на прежнем месте, но расширить его возможности за счет нового кампуса.

Справочно

■ В перспективе в Пушкинском районе может вырасти целый университетский кластер. Ведь кампус СПбГУ станет вторым масштабным проектом на этой территории. Ранее о планах перевести часть факультетов в город-спутник Южный заявили в Университете ИТМО. Проект «ИТМО-Хайпарк» оценивается в 41 млрд рублей (часть средств выделяет из бюджета Петербурга). Первый этап, включающий строительство главного учебного корпуса, центра информационных технологий, центра фотоники и квантовых технологий и общежития, должен завершиться к 2024 году. По плану к 2027 году здесь начнет действовать национальный центр урбанистики, центр наук о жизни и здоровье, центр обработки данных, бизнес-инкубатор и спорткомплекс.

Преобразователи пространства

Столичный Арт Квартал получит благоустроенную территорию и уникальный дизайн-код

Оксана САМБОРСКАЯ

Два творческих конкурса по преобразованию и благоустройству первого в России Арт Квартала запускают Центр современного искусства «Винзавод» и Центр дизайна ARTPLAY. Цель первого конкурса (благоустройство сквера на территории Арт Квартала) — создание многофункционального общественного пространства, которое станет также и основным входом и въездом на территорию («главные ворота»). Призовой фонд конкурса — более 500 тыс. рублей. Предусмотрено три призовых места. Второй конкурс имеет своей целью создание уникального дизайн-кода Арт Квартала. Его призовой фонд превышает 400 тыс. рублей, здесь также предусмотрено три призовых места. Сроки проведения конкурсов — с 4 октября по 20 ноября 2019 года. Принять участие в них могут дизайнеры, архитекторы, художники, в том числе студенты творческих вузов и представители профессиональных сообществ.

Территория вокруг Курского вокзала за последние десять лет из задворков с мрачными заведениями превратилась в одно из самых известных креативных



FACBOOK.COM/CENTER.WINZAVOD

пространств столицы. Произошло это благодаря появлению здесь творческих «предприятий» — Центра современного искусства «Винзавод» и Центра дизайна ARTPLAY. Они стали формировать облик района, все больше напоминая теперь европейский город.

«Вопрос благоустройства района — один из самых актуальных, — говорит

президент Фонда поддержки современного искусства «Винзавод» Софья Троценко. — В результате конкурсов мы надеемся найти необычные, запоминающиеся и в то же время функциональные решения, которые позволят создать уникальный, комфортный и яркий образ первого в России Арт Квартала. Особенно приятно, что инициатива по реализации этих конкурсов была поддержана правительством Москвы, префектурой ЦАО и Москомархитектурой». По мнению Троценко, это говорит о готовности города к дальнейшему развитию. Концепции победителей станут основой проекта благоустройства района. Надо сказать, что правительство города не только поддержало реализацию творческого конкурса на проекты благоустройства, но и готово, в последующем, реализовать идеи победителей. «Уверен, что мы получим очень перспективные проекты — и на благоустройство сквера на территории Арт Квартала, и на уникальную для Москвы тему — разработку дизайн-кода данной территории», — заявил главный архитектор Москвы, первый заместитель председателя Москомархитектуры Сергей Кузнецов.

В свою очередь, генеральный директор Центра дизайна ARTPLAY Сергей Десятов полагает, что организация творческих конкурсов и реализация их

Справочно

■ В состав жюри конкурсов вошли главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов (председатель жюри), префект Центрального административного округа города Москвы Владимир Говердовский, президент Фонда поддержки современного искусства «Винзавод», основатель Центра современного искусства «Винзавод» Софья Троценко, основатель ARTPLAY, генеральный директор ООО «УК «Артплэй» Сергей Десятов, преподаватель архитектурной школы MAPSH, архитектор Кирилл Асс, партнер Buromoscow, архитектор Ольга Алексакова, преподаватель Британской Высшей Школы Дизайна, куратор программы «Промышленный дизайн», архитектор Умберто Джераудо, руководитель мастерской ландшафтного дизайна «Артеза», архитектор Дмитрий Онищенко, партнер архитектурного бюро Wowhaus, член попечительского совета Института медиа, архитектуры и дизайна STRELKA Олег Шапиро.

результатов будет важным шагом к созданию в Москве настоящего Арт Квартала, где не на словах, а на деле осуществляется участие профессионального сообщества в формировании городской среды.

ПРОЕКТ

У ВОДЫ



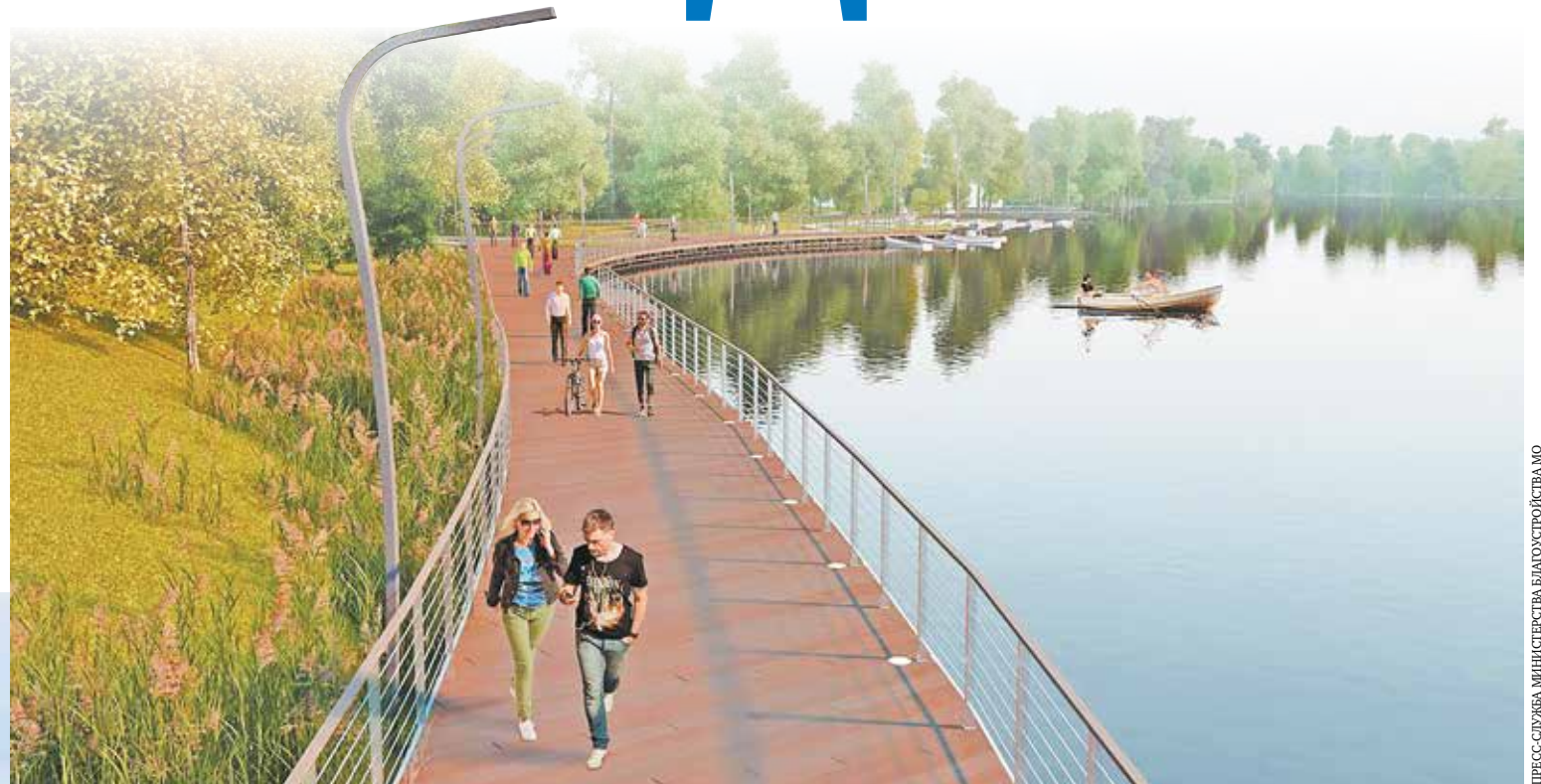
ПРЕСС-СЛУЖБА МИНИСТЕРСТВА БЛАГОУСТРОЙСТВА МО



ПРЕСС-СЛУЖБА МИНИСТЕРСТВА БЛАГОУСТРОЙСТВА МО



ПРЕСС-СЛУЖБА МИНИСТЕРСТВА БЛАГОУСТРОЙСТВА МО



ПРЕСС-СЛУЖБА МИНИСТЕРСТВА БЛАГОУСТРОЙСТВА МО

Так будет выглядеть природно-рекреационная зона на берегу реки Пехорки в Балашихе

Пять благоустроенных набережных появится в Подмоскovie в этом году

Владимир ТЕН

Сегодня в Московской области ведется благоустройство общественных пространств, в том числе набережных вокруг водоемов, расположенных в населенных пунктах. Так, активно идут работы на Верхнем русле озера реки Загзы в городе Власихе близ Одинцова. Общая площадь благоустройства составляет здесь 10 га, это практически вся территория вокруг водоема. Протяжен-

ность пешеходной сети — 1,55 км, это будет система дорожек для прогулок и скандинавской ходьбы, а также велодорожек. Планируется обустроить также более десятка объектов тихого отдыха — пикниковые зоны, беседки, пляжную зону с песком и т. п. Кроме того, проектом предусмотрено строительство пешеходного мостика через ручей. В ходе благоустройства будет оборудована площадка для выгула собак со специальной тренировочной зоной.

К 90-летию Пушкинского района областной бюджет выделил 200 млн рублей на благоустройство набережной реки Серебрянки. 10 млн рублей из этой суммы было потрачено на проектирование. При разработке проекта использовалась подготовленная ранее концепция благоустройства набережной, которая обсуждалась и на портале «Пушкино Сегодня». Благоустроен будет 1 км берега, от моста на ул. Чехова до водноспортивной базы. Вдоль реки создадут пешеходную зону шириной 4 м. Планируется также положить велодорожку, но она пройдет ближе к жилым домам и будет закольцована по маршруту «Набережная—Старая Ярославка—Дзержинец».

В Раменском благоустроят береговую зону пруда Чернавка. Берег пруда превратится в ме-

сто для спокойного отдыха, прогулок и общения, здесь появятся экотропы в виде деревянных понтонов, располагающихся на водной глади, деревянные спуски к воде с местами для отдыха, пирсы для рыбной ловли и даже пляж, на котором можно будет загорать в теплое время года. На территории предусмотрено функциональное и декоративное освещение, а также подсветка понтонов и пирсов, встроенная в ограждения. Планируется провести озеленение территории и воссоздать естественный пейзаж.

Концепция природно-рекреационной зоны на берегу реки Пехорки в Балашихе состоит в создании многофункционального природного комплекса, который в будущем станет отправной точкой для формирования единого зеленого каркаса всего округа. В основу проекта легла идея создания паркового комплекса на берегу реки при максимальном сохранении природного ландшафта, сложившейся объемно-пространственной структуры и существующих ценных биоценозов. Природная красота этой территории бережно дополнена живописными «картинами» видовых раскрытий, деревянными настилами, нисходящими к зеркалу воды, а также коллекционными посадками декоративных и плодовых растений, формирующих экспозиционные сады и прибрежные композиции из высокого разнотравья.

В Солнечногорске завершается второй этап благоустройства набережной озера Сенез. Здесь проложены велосипедные и пешеходные дорожки, установлено освещение. С целью обеспечения безопасности на набережной установлено видеонаблюдение, домики для охраны. Протяженность велотрассы увеличилась на 2 км. В рамках второго этапа благоустройства набережной создан еще один пляж, установлена детская площадка, зоны тихого отдыха. Кроме того, созданы безопасные пирсы для купания и рыбной ловли, детские купальни с навесами, а также амфитеатры для загара и уединения.

В Министерстве благоустройства МО рассчитывают завершить реализацию всех пяти проектов уже в этом году.

Набережная озера Сенез

Набережная реки Серебрянки в Пушкине

Справочно

■ Как сообщил министр благоустройства Московской области Михаил Хайкин в эфире «Радио 1», в 2019 году 6,9 млрд рублей будет направлено на формирование общественных пространств и парков, 3,2 млрд — на формирование дворовых территорий и детских площадок.



Проект благоустройства набережной Верхнего руслового озера реки Загзы в городе Власихе

ПРЕСС-СЛУЖБА МИНИСТЕРСТВА БЛАГОУСТРОЙСТВА МО

Строительная газета

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-76523
от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором.
Цена свободная
52 000 экземпляров

Главный редактор
М.А. Логинов

Учредитель
Ассоциация «Национальное
объединение строителей»
Адрес: 123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3

Редакция ООО «Издательская группа «Юрист»
Адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская набережная, д. 26/55, стр. 7

Подписные индексы:
Пресса России — 32010, 50092, 32538, 32539
Почта России — П2011, П2012, П3475, П3476

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 09.10.2019
фактическое: 19.30 09.10.2019
Отпечатано: ОАО «Московская газетная типография»
123995, Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
Тел.: (499) 259-53-54

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена.
Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя.
Рукописи не рецензируются и не возвращаются.

Номер заказа:
3026