



Издаётся  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№50 (10577) 20 декабря 2019

## Расселять по-новому

Госдума приняла  
законопроект  
о механизмах расселения  
аварийного жилья

Алексей ТОРБА

Государственная Дума РФ приняла в третьем чтении законопроект о новых механизмах расселения аварийного жилищного фонда. Этот документ был разработан Минстроем России в целях реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», который является частью нацпроекта «Жилье и городская среда». Как известно, в рамках этого федерального проекта к концу 2024 года предстоит расселить 9,54 млн кв. м непригодного для проживания жилищного фонда и переселить в новое жилье более 530 тыс. человек. Решение поставленных задач потребует значительных финансовых затрат (свыше 400 млрд рублей), из которых 86% должны составить федеральные средства. В этой ситуации было принято решение разработать дополнительные механизмы расселения, которые бы дали больше свободы регионам и позволили бы привлечь к работе частных инвесторов.

К разработке законопроекта Минстрой России приступил летом 2018 года. За прошедший год была проведена работа по анализу программ расселения, осуществлявшихся в последние 10 лет. Он показал, что в этой области регионами и федеральным центром был накоплен большой практический опыт. Он и был использован при разработке положений закона. «Основное преимущество законопроекта — это то, что он не отменяет той системы, которая уже доказала свою эффективность», — заявил министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев. — И в то же время мы собрали лучшие практики и предложения регионов, законопроект предлагает регионам не жесткие нормы, а набор решений, который можно адаптировать к проводимой социально-экономической политике».

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



190502



91770491166776

## Целевое использование

Проекты благоустройства в Нижегородской области  
получили высокую оценку



Глава Минстроя России Владимир Якушев (в центре) и губернатор Нижегородской области Глеб Никитин (справа) посетили парк в Выксе

Оксана САМБОРСКАЯ

В 2018 году четыре города Нижегородской области — Арзамас, Выкса, Семенов и Саров — стали победителями Всероссийского конкурса проектов благоустройства для малых городов и исторических поселений. Общая сумма средств, выделенная им на реализацию проектов, составила 325 млн рублей. Год спустя министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев посетил область и увидел, как были ис-

трачены деньги. Вместе с губернатором региона Глебом Никитиным глава Минстроя открыл парк культуры и отдыха им. А. П. Гайдара в Арзамасе и парк «Лебединый рай» в Выксе. «То, что мы посмотрели, действительно впечатляет», — признался Владимир Якушев.

Нижегородские проекты действительно можно считать образцовыми. Во-первых, в работу были взяты большие пространства «с перспективой»: парки площадью в несколько гектаров, благоустройство которых будет

вестись в несколько этапов. Во-вторых, как отметил министр, произошло соединение финансовых ресурсов, полученных из разных источников. Помимо федерального бюджета, деньги выделили муниципалитеты, подключились и бюджетные источники. «Чем больше вокруг проекта заинтересованных людей и внебюджетных источников, тем больше можно сделать, не рассчитывая на бюджет», — заявил Владимир Якушев. В-третьих, при разработке обоих проектов учитывалось

мнение граждан. «Очень важно, что в создании проектов благоустройства активно участвовали жители, в том числе самые маленькие из них», — отметил Глеб Никитин. — Такие места качественно меняют жизнь в малых городах. Чем больше их будет появляться в Нижегородской области, тем лучше».

Выксинский «Лебединый рай» теперь выглядит по-столичному: открылся туристско-информационный центр, на здании которого установили светодиодную панель с картой города, смонтировали экран, на котором будут транслироваться видеоролики о Выксе и афиши мероприятий. На месте танцевальной деревянной площадки в парке построен амфитеатр. От него к набережной Верхнего пруда проложена велороллерная дорожка длиной в километр. Благоустроен пруд «Малая Лебединка», его почистили, привели в порядок береговую зону. На плотине Верхнего пруда появилось освещение, тротуар, несколько смотровых площадок. Построено новое здание лодочной станции. Летом здесь будет возобновлен прокат лодок и катамаранов, будут проводиться соревнования по плаванию, сдача нормативов ГТО.

Окончание на с. 14

## Сделать жилье доступным

В нынешнем году льготникам выдано около  
семи тысяч жилищных сертификатов

Татьяна ВЛАДИМИРОВА

В течение нескольких лет в России реализуется государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Регионы имеют возможность получить федеральные

субсидии на строительство жилья, объектов коммунальной инфраструктуры, на приобретение жилья для отдельных категорий граждан и другие мероприятия. Благодаря программе тысячи российских семей смогли улучшить свои жилищные условия. Ряд направлений госпрограммы координирует подве-

домственное Минстрою России учреждение — Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ. О предварительных итогах работы дирекции в 2019 году в интервью «Стройгазете» рассказала ее руководитель Дмитрий МИХЕЕВ.

«СГ»: Дмитрий Владимирович, помощь в улучшении жилищных условий отдельных категорий граждан является одним из важных направлений в дея-

тельности дирекции. Для этого используется механизм предоставления государственных жилищных сертификатов. Сколько таких сертификатов было выдано в 2019 году? Кто стал их получателем?

Дмитрий Михеев: Напомню, что выдача государственных жилищных сертификатов является социальным обязательством государства.

Окончание на с. 4

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## ОБЪЕМЫ РАСТУТ

По данным Росстата, ввод жилья в стране за 11 месяцев 2019 года показал прирост в 9,1% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. «За период с января по ноябрь в России введено 63,5 млн кв. м, в прошлом году за это время было введено 58,2 млн кв. м, — заявил глава Минстроя России Владимир Якушев. — Такой рост показателя дает уверенность, что по итогам года мы выйдем на цифру не меньше 2018 года. Отрасль перешла к ритмичной работе, что позитивно сказалось на результатах и росте вводимых метров жилья». За 11 месяцев 2019 года в Российской Федерации было введено 31,1 млн кв. м многоквартирных домов. Этот показатель на 3,2% выше, чем за аналогичный период 2018 года. Индивидуальное жилищное строительство также показывает уверенный рост: 32,4 млн кв. м, или на 15,4% больше, чем на 1 декабря 2018 года.

## В МИНСТРОЙ ПО ДЕЛУ

12 декабря в Министерстве строительства и ЖКХ РФ прошел день приема граждан. Всего было рассмотрено 137 заявлений. Большая часть заявителей — 109 человек — обратились в ведомство с вопросами, связанными с долевым строительством. Также граждан волнуют проблемы расселения аварийного жилья, капитального ремонта многоквартирных домов и другие. Отдельные вопросы были адресованы Департаментам градостроительной деятельности и ценообразования. Прием проводился в порядке живой очереди. Граждане России могли прийти в министерство без предварительной записи, лицам, не являющимся гражданами РФ, надо было подать заявку заранее.

## НОВЫЙ ИНСПЕКТОР

Решением председателя правительства России Дмитрия Медведева заместитель министра строительства и ЖКХ Максим Егоров назначен главным государственным жилищным инспектором РФ. Соответствующее распоряжение было опубликовано 13 декабря. Главный госжилинспектор страны координирует деятельность региональных жилищных инспекций, контролирует качество их работы, согласовывает назначение и освобождение от должности руководителей региональных ГЖИ. Кроме того, он следит за соблюдением законодательства лицензионными комиссиями субъектов РФ. «В первую очередь предстоит создать систему управления государственным жилищным надзором в России, — заявил Максим Егоров. — ГЖИ выполняют важную функцию, помогая гражданам решать их бытовые проблемы, связанные с обслуживанием жилья, поэтому важно оказывать им помощь».

## ПОПРАВКА

В №48 «Строительной газеты» от 6 декабря 2019 года был опубликован материал о награждении финалистов и победителей конкурса профессионального мастерства для инженерно-технических работников (ИТР) в строительстве. В подписи к фотографии, сопровождавшей статью, была допущена ошибка. Ольга ЗИМНЯКОВА (АО «МСУ-90» / Ассоциация «Саморегулируемая организация «Строители Ленинградской области») заняла 3-е место в номинации «Лучший специалист по охране труда в строительстве». Победителем в этой номинации стал Максим ЕРШОВ (ООО «ТюменьПромМонтаж» / Союз «Саморегулируемая организация строителей Тюменской области»). Редакция приносит свои извинения читателям и участникам конкурса.

# Расселять по-новому



## с.1

Как уже ранее отмечалось, не все положения закона будут обязательными к применению, часть норм носит рекомендательный характер.

В частности, региональные власти смогут устанавливать дополнительные меры социальной поддержки при переселении граждан из аварийного жилья, если это жилье является для них единственным. Это может быть субсидия, которая покроет часть расходов на покупку жилья, или компенсация процентов по ипотечным кредитам. Субсидии предполагается предоставлять за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ. Законопроект предусматривает также создание маневренного фонда для времен-

## Справочно

Фонд содействия реформированию ЖКХ будет выполнять функцию агента правительства РФ по предоставлению социальных выплат на приобретение жилых помещений на территории России гражданам, переселяемым из аварийного жилья.

ного отселения жильцов аварийных зданий.

Поскольку многим регионам не хватает средств на расселение «аварийки», законом предусмотрен мотивационный механизм для инвесторов. «Законопроект дает нам ин-

## Справочно

Первая большая программа по переселению граждан из аварийного жилья реализовалась федеральным правительством совместно с региональными и муниципальными властями в 2008-2018 годах. За это время (по состоянию на 1 сентября 2018 года) было расселено 15,8 млн кв. м аварийного жилищного фонда. Свои жилищные условия улучшили более 1,025 млн человек. Объем финансирования программы составил 578 млрд рублей, из них 296 млрд — средства федерального бюджета.

струмент привлечения инвесторов в проекты развития застроенных территорий, — отметил министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев. — Те застройщики, которые захотят участвовать в программе, смогут компенсировать 25% затрат на расселение граждан. Это позволит, в свою очередь, сэкономить бюджетные средства. Очень важно прямо сейчас дать сигнал бизнесу, чтобы застройщики запланировали участие в проектах развития застроенных территорий уже в следующем году, поскольку именно сейчас идет формирование инвестиционных программ».

Важно и то, что закон закрепляет целевой принцип использования земельных участков под расселяемыми аварийными домами (это положение является обязательным). Как подчеркнул министр, документ закрепляет принцип целевого использования территорий из-под расселяемых аварийных домов. Тот земельный участок, который освободится после демонтажа аварийного дома за счет средств федерального бюджета, может быть использован только для размещения общественных пространств, строительства социальных объектов или нового жилого дома.

Законопроект вызвал оживленную дискуссию в Думе. Так, председатель комитета по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская выступила против исключения из законопроекта подпрограммы по ветхому жилищному фонду. Однако большинство депутатов не поддержали ее, дабы не вносить путаницу в существующее законодательство.

## «Аварийка» идет на убыль

Субъекты федерации продолжают расселение аварийного жилья

Ксения ЧЕРНЫХ, Татьяна ТОРГАШОВА

В регионах набирает ход работа по реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (входит в нацпроект «Жилье и городская среда»). Как известно, новая программа расселения «аварийки» разбита на три этапа по два года каждый. В Архангельской области в рамках первого этапа (2019-2020 годы) будет построено 15 новых многоквартирных домов для переселения граждан из аварийного жилья. Два из них — в Архангельске и Северодвинске — уже возводятся, по остальным завершается разработка проектной документации. Предыдущая программа расселения завершилась в регионе в 2018 году с неплохими результатами: потратив 10 млрд рублей, область расселила около тысячи аварийных домов площадью 264 тыс. «квадратов». В них проживало более 15 тыс. человек, для которых построили 211 новых МКД. По новой программе за шесть лет планируется расселить 450 тыс. кв. м аварийного жилья, объем финансирования составит 22 млрд рублей.

В Новосибирской области целевые показатели стартового 2019 года были довольно скромными. Планировалось переселить в новые квартиры всего 100 человек, проживавших в аварийном жилье площадью 1,7 тыс.



Строительство дома для переселения граждан из аварийного жилья (Северодвинск, Архангельская область)

кв. м. Как пояснил министр ЖКХ и энергетики области Денис Архипов, это связано с необходимостью разработать большой объем нормативной документации в подготовительный период. Фактически в текущем году удалось переселить 136 человек из 89 домов площадью 2,2 тыс. кв. м. Объем финансирования программы на текущий год составил 900 млн рублей, из которых 400 млн рублей — федеральные средства. В планах на будущий год расселение 660 человек (12 тыс. кв. м «аварийки»). Регион уже заключил соглашение с госкорпорацией — Фондом содействия реформированию ЖКХ о предоставлении фи-

нансирования. В рамках предыдущей программы расселения (2008-2017 годы) в области было ликвидировано 285 тыс. кв. м аварийного жилого фонда, переселено более 20 тыс. человек. На эти цели потрачено 11,23 млрд рублей, половину из которых составили федеральные средства.

Помимо федерального проекта, в Новосибирской области реализуются две региональные программы. Ежегодный объем средств, заложенных в областном бюджете на эти цели, составляет порядка 500 млн рублей. На данный момент фонд аварийного и ветхого жилья в регионе составляет 170 тыс. кв. м.



АЛМЕТЬЕВСК, ТАТАР

## Справочно

■ Инициаторы конкурса — администрация города Альметьевска и ПАО «Татнефть» им. В. Д. Шашина при поддержке правительства Республики Татарстан. Оператор — Агентство стратегического развития «ЦЕНТР».

## Эпоха возрождения

**В Казани пройдет конкурс проектов ревитализации крупного земельного массива**

Оксана САМБОРСКАЯ

В Татарстане стартовал открытый международный архитектурно-градостроительный конкурс на разработку мастер-плана территории Альметьевска, прилегающей к водохранилищу на реке Степной Зай (на фото). Проект этот не совсем обычный для республики, его цель — реабилитация земель, подвергшихся

вредному техногенному воздействию, и сохранение ценных природных объектов. Речь идет о возрождении городской территории и превращении ее в узнаваемое общественное пространство, которое отражало бы миссию города и было бы частью его имиджа. В случае, если результаты пилотного проекта окажутся удачными, этот опыт может быть распространен на все такие

территории, как в республике, так и в других регионах страны.

«То, что сейчас задумали в Альметьевске — очень серьезная инициатива», — заявила помощник президента Татарстана Наталия Фишман-Бекмамбетова. — Мы говорим не о благоустройстве еще одного сквера или парка, мы говорим о комплексном развитии более 1700 га территории, из которых 270 га — участки Лесного фонда. Мы сейчас говорим о комплексном, новом для постсоветского пространства планировании будущего наших городов». Международный конкурс, по словам помощника президента РТ, — это возможность привлечь к работе в республике лучшие умы. «Предвкушаю что-то очень интересное и масштабное не только для Татарстана, но и для всей России», — призналась Наталия Фишман-Бекмамбетова.

Конкурс пройдет с 27 ноября 2019 года по 23 апреля 2020 года и будет состоять из нескольких этапов: приема заявок, определения финалистов, установочного семинара, где команды смогут познакомиться с конкурсной территорией. К участию приглашены российские и зарубежные профессиональные организации в области комплексного развития территорий и городского планирования.

В жюри входят представители органов власти республики и Альметьевска, эксперты в сфере экологии, экономики, пространственного планирования. Председателем жюри является Наиль Маганов, генеральный директор ПАО «Татнефть».

## Не закапывать!

**Ставрополье сортирует отходы**

Наталия ЕМЕЛЬЯНОВА

До конца текущего года в Ставропольском крае запустят новую мусоросортировочную линию. Региональный оператор по обращению с ТКО — ООО «Эко-Сити» — завершает монтаж оборудования площадки на хуторе Нижнерусском. Как сообщили в краевом Министерстве ЖКХ, эта линия — одна из двух, приобретенных на средства федерального и регионального бюджетов на условиях софинансирования, ее стоимость составляет порядка 60 млн рублей. Регоператору оборудование передано в аренду.

Компания «Эко-Сити» обслуживает северную зону края, куда входят Апанасенковский, Грачевский, Красногвардейский, Труновский, Туркменский, Шпаковский районы, Новоалександровский, Петровский, Изобильненский, Ипатовский городские округа и город Ставрополь. Всего здесь проживает порядка 1 млн человек. Ежегодно в этой зоне образуется в среднем почти 480 тыс. тонн ТКО. Новая линия позволит увеличить объем полезных фракций, извлекаемых из отходов для дальнейшей переработки. Мощность линии составляет 100 тыс. тонн в год. Она дополнительно оснащена шредером для измельчения отходов. По словам министра ЖКХ Ставропольского края Романа Марченко, регион планомерно развивает инфраструктуру обращения с отходами. Введение в эксплуатацию новых мусоросортировочных линий, в конечном счете, позволит снизить объемы отходов, подлежащих захоронению.

Продолжение темы на с. 12



*С Новым годом  
и Рождеством!*

Уважаемые коллеги в строительном комплексе России! Дорогие партнеры компании КНАУФ!

Примите сердечные поздравления с Новым годом и Рождеством и пожелания всего самого наилучшего в профессиональной и личной жизни!

» [www.knauf.ru](http://www.knauf.ru)  
ООО «КНАУФ ГИПС»

**KNAUF**  
Немецкий стандарт

## РЕГУЛИРОВАНИЕ



Вручение жилищных сертификатов по программе «Молодая семья» в администрации Ленского района (Республика Саха)

# Сделать жилье доступным



Дмитрий Михеев

с.1

За более чем двадцать лет существования этого механизма свои жилищные условия улучшили более 330 тысяч семей — молодые ученые, переселенцы с Крайнего Севера, из закрытых административно-территориальных образований и с комплекса «Байконур», граждане, пострадавшие в результате радиационных аварий, уволенные с военной службы сотрудники органов внутренних дел. В нынешнем году государственные жилищные сертификаты получили 6704 семьи, 5698 уже приобрели жилье общей стоимостью более 13 млрд рублей. Активно выдавали сертификаты в этом году Брянская область — 615 сертификатов на 1,1 млрд рублей, Красноярский край — 275 сертификатов на 567,6 млн рублей, Иркутская область — 173 сертификата на 425 млн рублей.

ипотеку по льготной цене, или погашение части процентной ставки по ипотеке. В текущем году больше всего средств получили Дагестан — более 433 млн рублей, Чувашская Республика — 254,7 млн рублей и Республика Саха Якутия — 230 млн рублей. Мы планировали выдать 15500 свидетельств, а фактически выдали 15667. Реализовали свои свидетельства 11676 семей.

«СГ»: Одной из форм поддержки граждан является компенсация части расходов на выплату взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов. Сколько средств было предоставлено регионам на эти цели в текущем году?

Д.М.: Всего в этом году между 82 регионами было распределено 846,2 млн рублей. По предварительным данным, на начало декабря порядка 90% средств было доведено до граждан.

«СГ»: Пожалуй, менее известным направлением работы вашего учреждения является субсидирование строительства и реконструкции объектов в рамках федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП). Расскажите подробнее, что это за программа и какова ваша роль в ее реализации?

Д.М.: Действительно, направление это для нас новое. В феврале 2019 года сфера деятельности нашего учреждения была расширена. Нам передали полномочия в части стимулирования программ развития жилищного строительства в субъектах федерации, повышения устойчивости объектов в сейсмических районах, поддержки модернизации коммунальной и инженерной инфраструктуры, строительства и реконструкции объектов питьевого водоснабжения, то есть по тем объектам, которые сегодня требуют государственных капвложений. Все эти направления входят в ФАИП. Мы собираем и анализируем заявки регионов на финансирование проектов по перечисленным направлениям. Вместе с профильными подразделениями Минстроя и Минэкономразвития проверяем документы по заявленным объектам и готовим предложения по их включению в программу. Далее формируем проекты соглашений о предоставлении субсидий в информационной системе «Электронный бюджет». И после доведения средств до регионов следим за тем, как реализуются проекты и расходуются средства. Специалисты дирекции

оказывают методическую поддержку регионам в вопросах формирования документации, подготовки проектов соглашений и отчетности.

«СГ»: Какие объекты и где возводятся при поддержке федерального бюджета?

Д.М.: В 2019 году от 83 регионов мы получили более 600 заявок на предоставление субсидий. По этим заявкам заключено порядка 150 соглашений на строительство более 400 объектов социальной и коммунальной инфраструктуры. В программе по стимулированию программ жилищного строительства участвуют 42 региона с общим объемом финансирования из федерального и регионального бюджетов 32,6 млрд рублей. На эти средства строятся 137 объектов инфраструктуры — 62 автомобильные дороги, 23 дошкольных и 47 общеобразовательных учреждений, 1 поликлиника. Наибольший объем строительства осуществляется на территории Центрального, Приволжского и Северо-Кавказского федеральных округов. В девяти регионах по программе повышения сейсмической устойчивости объектов проводятся работы по сейсмоусилению 29 объектов. Это многоквартирные жилые дома, детские сады и общеобразовательные школы, поликлиники и стационарные медицинские учреждения, объекты коммунальной инфраструктуры. Эти работы для регионов необходимы, они позволят обеспечить приемлемый уровень сейсмической безопасности и создать условия для устойчивого функционирования объектов. Общий объем финансирования этих работ составил 4,3 млрд рублей. В 20 регионах проводится модернизация коммунальной и инженерной инфраструктуры на сумму 8,9 млрд бюджетных рублей. На эти средства будут построены 53 объекта капитального строительства. Наибольший объем строительства осуществляется на территории Южного федерального округа.

«СГ»: Когда речь идет о распределении значительных бюджетных средств, неизбежно



Реконструкция здания Усть-Канской школы имени Ч. К. Кыдрашева (Республика Алтай) проводилась в рамках федеральной программы по сейсмоусилению

## Справочно

■ ФКУ «Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ» Министерства строительства и ЖКХ РФ является правопреемником ГУ «Дирекция по строительству-восстановительным работам в Чеченской Республике» Министерства строительства РФ, созданного в апреле 1995 года. В 1996 году сфера деятельности ГУ была расширена, оно было переименовано в «Объединенную дирекцию по реализации федеральных инвестиционных программ». В 2012 году дирекция была передана в ведение Федерального агентства по строительству и ЖКХ. После преобразования последнего в Министерство строительства и ЖКХ РФ (2013 год) учреждение стало подчиняться этому ведомству.

«СГ»: Улучшить свои жилищные условия при поддержке федерального бюджета могут также молодые семьи, для них разработана и действует отдельная программа. Как идет ее реализация?

Д.М.: Эту программу правительство России запустило в 2002 году, и затем срок ее действия несколько раз продлевался — теперь она работает до 2024 года. Это говорит о том, что программа не теряет своей актуальности. В этом году из федерального бюджета на эти цели выделено почти 5 млрд рублей. Сегодня в программе участвуют 83 региона, в каждом из которых действуют индивидуальные виды субсидий. Это может быть возмещение части стоимости квартиры, покупаемой с помощью ипотечного кредита, или реализация муниципальных квартир в

встает вопрос об эффективности их использования. Как вы контролируете получателей?

Д.М.: Дирекция на регулярной основе проводит проверки исполнения, в первую очередь это касается мероприятий по обеспечению жильем граждан. В текущем году мы проверили 4038 учетных дел в 56 регионах на предмет законности выдачи гражданам сертификатов на улучшение жилищных условий. В ходе проверок выявлено 121 нарушение действующего законодательства различного характера, сделано 195 замечаний по ведению учетных дел граждан. По всем нарушениям мы направили в регионы предписания об устранении и продолжаем контролировать этот процесс. Мы видим, что регионы оперативно реагируют и принимают меры, чтобы исправить допущенные нарушения. В целом работа по оформлению и выдаче сертификатов ведется в регионах на достаточно хорошем уровне. По другим направлениям мы также следим за соблюдением порядка и условий предоставления субсидий, контролируем расходование бюджетных средств по мероприятиям госпрограммы. Также мы готовим независимую оценку эффективности программы и годовой отчет о ходе ее реализации.

# Позиция защиты

Новые поправки в закон 214-ФЗ должны упростить процедуру достройки проблемных объектов

Андрей МОСКАЛЕНКО

Депутаты Госдумы РФ одобрили в первом чтении новый пакет поправок в федеральный закон «Об участии в долевом строительстве...» (214-ФЗ). Как пояснил «Стройгазете» один из авторов законопроекта, глава думского комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев, предлагаемые изменения позволят использовать средства компенсационного фонда, созданного за счет взносов застройщиков, на завершение всех объектов вне зависимости от того, уплачивались по ним взносы или нет. Благодаря этому 30 млрд рублей, аккумулированные сегодня в компфонде, можно будет направить на завершение большего числа долгостроев. Кроме того, это существенно ускорит процедуру выделения средств региональным фондам защиты прав дольщиков.

По словам парламентария, предлагается также распространить новые нормы законодательства о банкротстве застройщиков на судебные дела, производство по которым началось до 1 января 2018 года, при условии, что в рамках этих дел еще не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди. Благодаря этому по заявлению федерального Фонда защиты прав дольщиков можно будет прекращать процедуры наблюдения, многие из которых длятся годами,



и переходить к конкурсному производству. Законопроект предусматривает и более жесткие требования к работе арбитражных управляющих в части установления срока (три дня) на предоставление всех документов для принятия решения по финансированию достройки проблемных объектов.

В поправках также говорится о необходимости оптимизировать работу самого Фонда защиты прав дольщиков. С точки зрения законодателей, в связи с ростом объемов осуществляемого строительства в руках фонда следует сконцентрировать функции технического

## Справочно

■ Компенсационный фонд защиты прав дольщиков формируется за счет отчислений застройщиков в размере 1,2% от цены каждого заключенного договора долевого участия (ДДУ). Кроме того, в него поступают деньги из бюджета РФ и инвестиционный доход от размещения средств компфонда.

заказчика и застройщика, упразднив дочерние структуры. Только в этом году фондом уже достроено 10 домов, квартиры в которых получили 4 тыс. россиян. В 2020 году планируется восстано-

вить права более 30 тыс. человек в 400 проблемных объектах.

«Что касается застройщиков, то в законопроекте заложены возможности расходования средств с расчетного счета на цели подготовки проектной документации и выполнение инженерных изысканий, — пояснил суть предлагаемых нововведений Николай Николаев. — Также предлагается ограничить возможности выплат с такого счета по исполнительным листам, эта норма направлена на то, чтобы деньги тратились на стройку, а не на покрытие сомнительных долгов». Помимо этого, застройщикам предстоит также своевременно раскрывать в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) информацию об изменениях, вносимых в проектную декларацию. Это, по мнению парламентария, важно, так как в случае банкротства застройщика у Фонда защиты прав дольщиков должна быть вся необходимая документация для достройки дома. В связи с этим, согласно пояснительной записке к законопроекту, застройщиков собираются обязать еще и ежемесячно актуализировать проектную декларацию. «Это позволит установить единый срок внесения изменений в проектную декларацию застройщиком вне зависимости от изменения конкретных сведений или обстоятельств», — отмечается в документе.

Парламентарий надеется, что новый закон заработает уже в феврале 2020 года, и достройка проблемных объектов будет проводиться быстрее и эффективнее.



Олег Богомолов

## ИК «ИНТЕРБЛОК»: технологические прорывы в энергосбережении и экологии

Владимир ЧЕРЕДНИК

Сегодня экономика России — одна из самых энергоемких экономик в мире, энергозатраты которой на единицу ВВП в 2,3 раза выше среднемирового значения. В канун Дня энергетика ученый-практик, действительный член Международной инженерной академии Олег БОГОМОЛОВ поделился опытом разработки инновационных технологий, кардинально повышающих энергоэффективность в строительстве, ЖКХ, других отраслях производства.

«СГ»: Олег Владимирович, за 22 года вашего руководства Инженерной компанией «ИнтерБлок» коллектив разработал энергетические модели, указывающие направления преодоления проблемы высокой энергоемкости промышленного производства.

Олег Богомолов: Да, за это время мы создали и внедрили в практику различных отраслей промышленности, сельского хозяйства и жилищно-коммунального комплекса инновационные разработки, отличающиеся высокой энергоэффективностью и экологичностью. Один из самых успешных проектов — модернизация паросилового хозяйства на более 60 заводах ЖБИ России. Замена традиционных паровых котлов в технологических процессах производства ЖБИ на промышленные парогенераторы ИНТЕРБЛОК обеспечила сокращение расхода природного газа на 1 куб. м ЖБИ в три раза. В числе наших приоритетных достижений — создание отопительной блочно-модульной котельной для

эффективного теплоснабжения зданий и сооружений. Технология не требует установки дымовых труб, нет вредных выбросов в атмосферу. КПД БМК ИНТЕРБЛОК составляет 96-97%. Стоимость 1 Гкал тепла в 2-2,5 раза ниже по сравнению с централизованным теплоснабжением.

«СГ»: Ваши инновационные разработки имеют и другие применения?

О.Б.: Энергонезависимые промышленные парогенераторы ИНТЕРБЛОК, не требующие электроснабжения, широко применяются в условиях чрезвычайных ситуаций. Две уникальные технологии созданы в 2018 году. Это технологический комплекс ИНТЕРБЛОК для ликвидации разливов нефти на ледовой и водной поверхности. Он обеспечивает очистку морских и речных акваторий от нефтяных загрязнений без нанесения ущерба окружающей среде, патент на изобретение №2643271. Вторая технология — мобильные снегоплавильные установки на базе промышленных парогенераторов ИНТЕРБЛОК для коммунальных служб. Они убирают и утилизируют снег на урбанизированных территориях, объектах производственной, дорожной, торговой инфраструктур. Производительность от 5 до 60 куб. м снега в час. Установки отличаются высокой энергоэффективностью — затраты на энергоресурсы на 30-35% ниже, чем у существующих установок. В планах на 2020 год — разработка универсальной системы пожаротушения на промышленных предприятиях и системы антиобледенительной обработки воздушных судов.

[www.interblock.ru](http://www.interblock.ru) [www.promo.interblock.ru](http://www.promo.interblock.ru)

НА ПРИБЛИЖИТЕЛЬНОМ

12-14  
МАРТА

ПРИГЛАШАЕМ  
К УЧАСТИЮ

## КРЫМ. СТРОЙИНДУСТРИЯ. ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ. ВЕСНА-2020

34-Я МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ  
ВЫСТАВКА

**ФОРУМ** КРЫМСКИЕ  
ВЫСТАВКИ

📍 г. Симферополь,  
ул. Набережная, 75 В,  
ТЦ «Гагаринский»

☎️ т.: +7 978 78 178 83,  
+7(3652) 500 864  
[marketing@expoforum.biz](mailto:marketing@expoforum.biz)  
[expoforum.biz](http://expoforum.biz)

## БИЗНЕС



### Проекты с использованием эскроу-счетов в разрезе кредитных организаций

Наименование банка	Количество домов	Общая жилая площадь, тыс. кв. м
Всего по РФ	24 298	2 366
Сбербанк	13 876	1 490
ВТБ Банк	3 213	239
Банк ДОМ.РФ	2 607	215
Банк ГПБ	666	51
Промсвязьбанк	620	56
ФК Открытие	587	37
Альфа-банк	522	53
Россельхозбанк	380	46
Банк Санкт-Петербург	221	18
РНКБ Банк	207	28
Прочие	1 399	133

Источник: ДОМ.РФ, по состоянию на 1 декабря

# При прочих равных

## Доступность проектного финансирования не зависит от размера застройщика и места его «прописки»

Андрей АЛЕКСЕЕВ

Спустя пять месяцев после перехода на новый механизм финансирования жилищного строительства в стране с использованием эскроу-счетов возводится 2,4 тыс. домов общей площадью свыше 24,3 млн «квадратов», или 21,5% всего строящегося «метража». Об этом говорится в исследовании аналитического центра ДОМ.РФ, с результатами которого ознакомились «Стройгазета».

Исследование опровергает уже устоявшиеся представления о том, что доступ к проектному финансированию могут получить только крупные застройщики, работающие в столицах или больших городах-миллионниках. Ранее небольшие строительные компании (особенно из регионов) жаловались на то, что коммерческие банки отказывают им в предоставлении кредитных средств, мотивируя это низкой маржинальностью проектов или небольшими объемами работ.

Аналитики ДОМ.РФ поделили обследованные компании на три группы (малые, средние, крупные), и оказалось, что во всех группах доля застройщиков, получивших проектное финансирование, примерно одинаковая. «Зависимости между доступностью проектного финансирования с использованием эскроу-счетов и размером застройщика или площадью строящегося им жилья не выявлено, — заявляют в ДОМ.РФ. — Уровень проникновения везде примерно на равном уровне — 21-25%». Так, к примеру, доля девелоперских проектов, перешедших на «новые рельсы», у малого строительного бизнеса (свыше 2 тыс. компаний) составляет 21,5%. В группе средних застройщиков (490 компаний) — 23%. У восьми крупнейших девелоперов страны доля строящегося жилья с привлечением проектного финансирования немногим больше — 24,6%. А у двух системообразующих застройщиков (групп «ПИК» и «ЛСР»), получивших льготные условия в рамках реформы долевого строительства, доля проектов с использованием эскроу-счетов составляет примерно 11,8%.

Аналитики ДОМ.РФ не зафиксировали связи и между размером населенного пункта и уровнем проникновения эскроу-счетов. В миллионниках, крупных, средних и малых городах он сопоставим и колеблется в диапазоне 20-23%. И в целом региональные застройщики достаточно активно «встают на новые рельсы». По данным исследования, более 70% от общего числа обследованных компаний, привлекающих проектное финанси-

рование, реализуют свои проекты за пределами Москвы и Московской области. «За пределами МКАД» в общей сложности таким образом строится 17,4 млн «квадратов». Оставшиеся 6,9 млн кв. м жилья (почти 28% всех площадей), возведение которых предусматривает использование эскроу, приходится на долю столичной агломерации.

Из числа субъектов РФ с объемом строительства жилья более 1 млн «квадратов» максимальную долю проектов с использованием эскроу-счетов и проектного финансирования имеют Челябинская область (52,9% всей стройки в регионе), Ставропольский край (41,9%) и Самарская область (33,3%). Для сравнения: доля проникновения нововведений в Санкт-Петербурге составляет всего 11%.

Большинство экспертов, ознакомившихся с исследованием ДОМ.РФ, считают, что промежуточные итоги перехода строительной отрасли на проектное финансирование внушают определенный оптимизм. По мнению президента фонда «Институт экономики города» Надежды Косаревой, достаточно большой задел проектов, начатых по новым правилам, говорит о том, что в следующем году вряд ли стоит ожидать существенного падения объемов ввода жилья.

В свою очередь, генеральный директор Института развития строительной отрасли Кирилл Холопик отмечает, что, несмотря на то, что строительная отрасль поначалу отнеслась к введению новых механизмов с осторожностью, сегодня уже можно утверждать, что переход на новую модель финансирования состоялся. А вот к числу показателей, которые стоит держать на контроле, относится количество банков, участвующих в кредитовании застройщиков. На сегодня проектное финансирование предоставляют застройщикам 24 кредитные организации, однако 80% всех выданных кредитов приходится всего лишь на трех игроков: финансовых «гигантов» Сбербанк и ВТБ и созданный в этом году Банк ДОМ.РФ (подробнее о распределении ролей кредитных учреждений — в таблице).

# 113,1 КВ. М

— таковы объемы текущего долевого строительства в России, из них 24,3 млн «квадратов» (21,5%) уже реализуется с использованием эскроу-счетов

## Есть предложения!

### СРО должны участвовать в выработке решений по ключевым вопросам отрасли



Максим ФЕДОРЧЕНКО, координатор НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе, президент Союза строителей Новосибирской области

Сегодня саморегулируемым организациям нельзя замыкаться исключительно в формальных рамках своих полномочий, им необходимо участвовать в решении всего комплекса проблем строительной отрасли.

Первый серьезный вопрос — это переход на проектное финансирование, оказавшийся болезненным для строителей и поставивший под вопрос выживание небольших региональных компаний. Сейчас главными застройщиками становятся банки. Да, они стараются грамотно войти в этот рынок, нанимают специалистов, но нужно помогать им, просвещать, разъяснять. Союз строителей НСО уже устраивал встречи застройщиков с местными банками, а также с государственной компанией ДОМ.РФ (в состав которой входит одноименный банк). После встречи с новосибирцами ДОМ.РФ начал кредитовать и новосибирских застройщиков.

Вторая проблема — плохой имидж строителей в глазах большинства граждан. Это приводит к постоянным конфликтам с общественностью и к «закручи-

ванию гаек» со стороны регулирующих органов, постоянно ужесточению правил игры для строителей.

Свежий пример — требование властей Санкт-Петербурга обеспечивать новостройки местами в школах, что при цене создания одного места в школьном учреждении, достигающей миллиона рублей, является невыполнимым для большинства застройщиков. Будет беда, если подобные вещи станут требовать, скажем, мэрия Новосибирска, ведь это способно убить экономический эффект любого жилищного проекта.

Третья проблема — потребительский экстремизм. Его профессионально подогревают проживающие на судебных исках к застройщикам юристы, которые используют пробелы в законодательстве. В итоге из-за мелких придирок, нереально сжатых сроков устранения замечаний суммы исков к застройщикам угрожающе растут. Так, в Челябинске одну из компаний суд обязал выплатить по подобному иску около 300 млн рублей, после чего компания обанкротилась.

Четвертая проблема — ценообразование. Предполагалось, что мы быстро, за два года, перейдем от базисно-индексного метода к ресурсному, подразумевающему более справедливые и адекватные сметные

расценки. Однако фактически задачу перехода в запланированные сроки на новый метод решить не удалось. При этом мы потеряли и возможность своевременно готовить новые поправочные индексы для старого метода.

Результат: в массовом порядке начальная цена государственных и муниципальных контрактов оказывается ниже себестоимости строительства, из-за чего контракты срываются. Ведь ни один добросовестный застройщик не захочет работать себе в убыток.

Ситуацию усугубляет тот факт, что по-прежнему остаются в силе положения ФЗ-44 о государственной контрактной системе, ставящие низкую цену во главу угла при конкурсном выборе подрядчиков для выполнения госзаказа.

Бок о бок с этими проблемами идут откровенно дискриминирующие часть строительных компаний методы работы фискальных органов. Почему-то стало «нормой» требовать с генподрядчиков суммы налогов, недоплаченных субподрядчиками.

Целый пласт проблем связан с подготовкой и переподготовкой кадров, со сложностями вхождения в программы капитального ремонта МКД, и этот перечень можно продолжать.

Убежден, что деловое сообщество в лице СРО, а также союзов, ассоциаций и других объединений в сотрудничестве с органами власти способно с успехом защитить интересы строительной отрасли, формируя единую позицию по ключевым вопросам и предлагая конструктивные пути их решения.

Материал подготовил Александр РУСИНОВ (Новосибирск)

# Индикатор надежности

## Региональные застройщики начинают работать по новым правилам



Валерия СЕМЁНОВА

Уходящий год оказался богат на события в строительной отрасли. Началась реализация национальных проектов, в том числе проекта «Жилье и городская среда», вступили в силу важные поправки к закону о долевом строительстве № 214-ФЗ, заработали механизмы проектного финансирования. Как все эти новации повлияли на работу региональных строительных компаний, специализирующихся на возведении жилья? Об этом в интервью «Стройгазете» рассказал Александр РОГАЧЁВ, генеральный директор корпорации «ОДСК», ведущей активное строительство в Липецкой и Орловской областях.

**«СГ»: Конец года — это время подводить итоги. Что из намеченного удалось выполнить?**

**Александр Рогачёв:** До ввода в эксплуатацию последних в этом году домов остается несколько дней, поэтому уже можно говорить о том, что план по объему ввода выполнен. В 2019 году мы сдадим в эксплуатацию 116 тыс. кв. метров жилья в Орловской области (в этом регионе компания работает под историческим брендом «Орелстрой» — «СГ») и 93 тыс. кв. метров — в Липецкой. Заметным событием уходящего года стало завершение строительства нескольких проблемных

объектов в Липецке. Выход на рынок этого региона — одна из целей компании.

**«СГ»: Слово «эскроу» стало в этом году одним из самых употребляемых в строительной сфере. Как вы оцениваете новый механизм расчетов за предоставляемое жилье?**

**А.Р.:** Как мы помним, основной целью реформы отрасли жилищного строительства является ее «обеление» и систематизация. Безусловно, одномоментно совершить такие преобразования нереально, невозможно было и учесть все нюансы при подготовке реформы. Мы очень рады, что правительство РФ и Минстрой России ведут мониторинг и корректируют новые правила с учетом обстоятельств.

**«СГ»: Как нововведения отразились на работе компании?**

**А.Р.:** Если говорить о нашей компании, то введение механизма эскроу прошло относительно безболезненно. Мы заблаговременно начали подготовку к реформе и поэтому смогли плавно перейти в новую реальность. Основные изменения коснулись служб корпоративного центра, если раньше они были ориентированы на внутреннего «клиента», то теперь больше времени уделяют работе с кредитными учреждениями. У производственных подразделений главное изменение носит скорее идеологический характер. Если раньше темп строительства

каждого объекта определялся по усмотрению компании, то при получении проектного финансирования важно брать максимальный темп, чтобы как можно быстрее завершить строительство и «разморозить» деньги на эскроу-счетах.

**«СГ»: В течение последних месяцев банки снижают ипотечные ставки. Затронул ли этот процесс регионы, где вы работаете?**

**А.Р.:** ЦБ последовательно проводит политику по снижению ключевой ставки, что позволяет коммерческим банкам предлагать клиентам более привлекательный ипотечный продукт. В регионах доля сделок с использованием ипотеки имеет тенденцию к увеличению, это говорит о востребованности данного инструмента. В Орловской области благодаря программе субсидирования, реализуемой региональным правительством и компанией «Орелстрой», удалось снизить ипотечную ставку до 5,8%. Это позволило многим орловчанам приобрести комфортное жилье, не откладывая принятие решения «до лучших времен».

**«СГ»: Еще в советское время в Орловской области был накоплен большой опыт типового жилищного строительства. Достаточно вспомнить хотя бы знаменитую «орловскую непрерывку». Насколько актуальна эта тема сегодня?**

**А.Р.:** Любое массовое производство имеет своей целью быстрое удовлетво-

рение спроса населения на определенный товар или услугу. Индустриальное строительство — один из самых эффективных «инструментов» для решения проблем, стоящих сейчас перед обществом. Возвращение института типового проектирования сможет, на мой взгляд, положительно повлиять на ситуацию по обеспечению россиян современным комфортным жильем, особенно если проекты и используемые для их реализации технологии будут совершенствоваться.

**«СГ»: Одной из целей национального проекта «Жилье и городская среда» является создание комфортной городской среды. Какова роль застройщиков в этом процессе? Удастся ли наладить эффективный диалог с местными властями в этих вопросах?**

**А.Р.:** Формирование комфортной городской среды очень важно для российских городов. Во многих регионах проблема стоит достаточно остро, и, как вы правильно заметили, для ее решения необходим диалог между властью и застройщиками. Ведь нужно направлять ресурсы именно в те проекты, которые дадут наибольший социально-экономический эффект, а застройщики как раз обладают значительным объемом данных и могут серьезным образом облегчить для органов государственной власти решение проблем конкретных территорий.

### Цитата в тему

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОРПОРАЦИИ «ОДСК» АЛЕКСАНДР РОГАЧЁВ: «Вопреки опасениям крупные региональные компании смогли относительно безболезненно перейти на новые механизмы финансирования жилищного строительства. Использование эскроу-счетов стало сегодня, по сути, показателем надежности»

### Кроме того

■ На заседании комиссии Минстроя России по рассмотрению заявлений лиц, имеющих намерение стать приобретателями незавершенных объектов строительства, принято положительное решение о возможности передачи обязательств по достройке второй очереди ЖК «Елки Вилладж» Фонду защиты прав граждан — участников долевого строительства Ленинградской области. Ранее уже было принято решение о предоставлении средств на завершение строительства. Финансовой помощи составляет около 695 млн рублей.

## Разговоры под елкой

### В Петербурге прошел Рождественский саммит недвижимости



Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Трансформация жилищного строительства, возведение инфраструктурных объектов и другие процессы, идущие на рынке Петербурга и Ленинградской области, стали темой обсуждения на традиционном Рождественском саммите недвижимости в Северной столице.

В целом, как отмечали участники форума, строительный сектор региона чувствует себя неплохо. Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз сообщил, что Северо-Западный федеральный округ занимает 2-е место по объему текущего строительства и 4-е по объему

ввода жилья (по этому показателю зафиксировано снижение на 14% по сравнению с прошлым годом). По словам Мороза, сегодня основной объем жилищного строительства на Северо-Западе формируют два субъекта: Санкт-Петербург и Ленинградская область. Так, например, в Северной столице в стадии строительства и активных продаж сегодня находится более 12 млн кв. м жилья, еще 1,4 млн кв. м — будущие проекты. Количество выданных разрешений на строительство обеспечивает город необходимым объемом ввода жилья на следующие два года. Что же касается Ленинградской об-

ласти, то здесь в стадии строительства и активных продаж находится почти 3 млн кв. м жилья и еще 1 млн кв. м составляют будущие проекты. Проблемные объекты в регионе составляют 12% от объема текущего строительства, но есть основания полагать, что в ближайшее время этот показатель будет сведен к нулю.

Шла речь на саммите и о том, как идет на Северо-Западе реформа жилищного строительства. По словам вице-президента Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД) Михаила Возиянова, рынок недвижимости Петербурга отличается тем, что на нем 95% застройщиков продолжают работать по старой схеме. «А потому «времена эскроу» для петербургских девелоперов еще не настали, — отметил эксперт. — Это значит, что процесс перехода будет растянут на два-три года и не будет таким резким, как в других регионах». По расчетам, полностью перевести рынок на механизмы проектного финансирования можно будет к 2022-2023 году.

Вместе с тем Михаил Возиянов обозначил проблемы, которые необходимо решать уже сегодня. Среди них вопрос поэтапного раскрытия эскроу-счетов и проблема стимулирования спроса на жилье. Он также считает, что необходимо уделить особое внимание субсидированию затрат на строительство объектов инфраструктуры, формированию подготовленных для строительства земельных участков, усилению консультативной поддержки банками застройщиков при предоставлении проектного финансирования.

Заместитель директора по внешним коммуникациям АО «Мосинжпроект» Алексей Расходчиков рекомендовал властям Петербурга больше уделять внимания развитию транспортной инфраструктуры. По его словам, каждый рубль, вложенный в такие объекты, дает 4 рубля экономике города. «В свое время Москва пошла по этому пути, а сегодня именно вдоль новых магистралей и возле новых станций метро и наблюдается девелоперская активность», — отметил он.

Первый заместитель председателя комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области Антон Финогенов подтвердил, что в ближайшие годы задачей областного правительства станет развитие инфраструктуры, как социальной, так и транспортной, и инженерной. «Мы в прошлом году были среди первых по вводу жилья, а теперь нам нужно наращивать темпы строительства детских садов и школ», — заметил он. Финогенов рассказал также, что в следующем году перспективными точками роста в регионе станут порты — из транзитных объектов они будут превращаться в индустриальные зоны со строительством жилья. «И здесь мы готовы к тестированию новых форм — вести жилищное строительство на основе ГЧП, — заявил он. — Пока такой практики у нас нет, но мы попробуем осуществить это».

Начала решаться в Ленобласти и проблема обманутых дольщиков. В качестве одного из достижений президент ЛеноблСоюзСтроя Руслан Юсупов назвал создание в регионе Фонда защиты прав дольщиков. По его словам, первые объекты уже согласованы на наблюдательном совете фонда, и начинаются выплаты.

## ЖИЛЬЕ



Глава Минстроя России Владимир Якушев (слева) во время посещения ЖК «Анкудиновский парк» в Нижнем Новгороде

## Кроме того

■ Находясь в Нижнем Новгороде, глава Минстроя России Владимир Якушев вручил ключи от 53 квартир обманутым дольщикам жилого комплекса «Зеркало». Этот многоквартирный 16-этажный дом был введен в эксплуатацию спустя 15 лет после начала строительства. Начала стройку объекта компания «Волго-нефтехиммонтаж», однако в 2009 году она прекратила работы, а в 2017-м была признана банкротом и ликвидирована. Завершение строительства занималась компания «Выбор-ННДК». В качестве компенсации затрат компания получила без торгов в аренду три земельных участка, рыночная стоимость которых сопоставима с объемом понесенных ей расходов на завершение строительства «Зеркало».

# В рабочем режиме

Минстрой России ведет диалог с региональными застройщиками

Сергей МОСЕНКО

Во время рабочего визита в Нижегородскую область глава Минстроя России Владимир Якушев встретился с застройщиками региона и обсудил с ними проблемы, связанные с переходом на новые правила финансирования строительства жилья. Выездное совещание прошло на территории строящегося жилого комплекса (ЖК) «КМ Анкудиновский парк» в Нижнем Новгороде. Площадка эта была

выбрана не случайно, девелопер проекта — группа компаний «Каркас Монолит» — одним из первых в Нижнем Новгороде подписал соглашение по совершению операций с применением эскроу-счетов. В августе этого года Сбербанк России открыл застройщику проектное финансирование.

Участие во встрече с министром приняли губернатор Нижегородской области Глеб Никитин и представители 26 местных строительных компаний. Одной из главных тем разгово-

## Час расплаты

Часть обманутых дольщиков получают квартиры, часть — денежные компенсации

Алексей АНДРЕЕВ

На минувшей неделе наблюдательный совет Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства принял решение о выделении 3,9 млрд рублей на восстановление прав более 2,4 тыс. дольщиков, купивших квартиры в 41 недостроенном доме в восьми субъектах РФ. Об этом сообщили в пресс-службе фонда, уточнив, что примерно половина долгостроев будет завершена за счет бюджетных средств, а в остальных случаях дольщикам выплатят денежную компенсацию.

Достраиваться будет 21 дом в Ленинградской и Тамбовской областях и в Республике Чувашии.

Как стало известно «Стройгазете», речь, в частности, идет о второй очереди малоэтажного жилого комплекса (ЖК) «Шотландия», расположенного в селе Агалатово Всеволожского района Ленобласти. Строительство этого ЖК, в который вложился в общей сложности 531 дольщик, началось в 2015 году. Однако в феврале этого года застройщик Navis Group Development был признан банкротом («СГ» подробно писала об этом). В чувашском реестре проблемных объектов числятся два не менее печально известных проекта (оба находятся в Чебоксарах) от застройщиков «Кратонстрой» и «Победа». Здесь пострадавшими соинвесторами признаны почти триста граждан, подписавших с горе-строителями договоры долевого участия (ДДУ). Всего на завершение строительства 21 объекта потребуется 2,5 млрд рублей, а ключи от долгожданных квартир получат более 1,4 тыс. человек.

А вот еще 20 проблемных объектов из шести регионов (Саратовская, Ярославская, Ленинградская, Калининградская, Ивановская и Оренбургская области) решено не достраивать. На основании заключений строительной экспертизы члены набсовета фонда пришли к выводу, что это экономически нецелесообразно. 900 дольщиков получат денежное возмещение. Напомним, такая возможность решения проблемы появилась у фонда после принятия законов №218-



ЖК «Шотландия» — один из проблемных объектов в Ленинградской области

### Справочно

■ ЖК «КМ Анкудиновский парк» — крупный жилой комплекс комфорт-класса, в состав которого войдут 33 дома на 10 964 квартиры общей площадью 522 189 кв. м. Предполагается, что к окончанию строительства ЖК, которое запланировано на 2027 год, в нем будет проживать более 25 тыс. человек.

ра стал переход отрасли на проектное финансирование и сложности, с которыми сталкивается в этой связи бизнес. Владимир Якушев напомнил, что сегодня вместо просуществовавшего около 15 лет долевого строительства внедряется единый механизм, призванный установить баланс между интересами покупателей жилья и застройщиков, привлекающих средства на строительство. Глава Минстроя России подчеркнул, что переход на проектное финансирование — изменения, к которым отрасль пришла вынужденно, ради решения проблемы обманутых дольщиков.

«Процесс идет непросто, но мы видим положительные эффекты, — отметил министр. — Сейчас порядка 25 млн кв. м жилья строится с применением эскроу-счетов. Мы в постоянном режиме обсуждаем с застройщиками и банками их взаимодействие, ищем решения сложных ситуаций. Важно защитить деньги граждан и сделать так, чтобы переход не сказался на отрасли отрицательно. В будущем все 100% жилья должны строиться с применением механизмов проектного финансирования».

Если говорить о Нижегородской области, то сегодня по новым правилам в регионе реализуется около 25% строек. Положительные решения банков получили 32 девелоперских проекта. По мнению губернатора Глеба Никитина, переход на проектное финансирование в области проходит в рабочем режиме, в том числе благодаря обратной связи и постоянному диалогу с федеральным Минстроем. «В регионе не падают, а наоборот нарастают темпы строительства жилья, — сообщил он. — За 11 месяцев этого года в Нижегородской области по нацпроекту «Жилье и городская среда» построено и введено в эксплуатацию свыше 1,28 млн «квадратов» жилья».

Генеральный директор «КМ Анкудиновка» (структура ГК «Каркас-Монолит») Павел Фролов поднял вопрос о строительстве социальных объектов. Сегодня, когда нагрузка на застройщиков возросла, этот вопрос приобретает особую актуальность. Одним из возможных решений является предоставление федеральной поддержки для строительства объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры. В этом году нижегородский застройщик подал заявку на участие в федеральной программе «Стимул». «Это позволит уже в I полугодии 2020 года начать строительство школы на 675 мест и второго детского дошкольного учреждения на 280 мест», — сообщил Фролов.

### Справочно

■ В 2019 году Фонду защиты прав граждан — участников долевого строительства на восстановление имущественных прав дольщиков (через достройку проблемных домов или выплату денежной компенсации) из федерального бюджета предоставлено 32,5 млрд рублей. Также был утвержден перечень из 38 субъектов, где программа помощи реализуется в этом году и будет продолжена в следующем.

ФЗ и №151-ФЗ. Выплата возмещений возложена на дочернюю структуру госкомпании ДОМ.РФ — Банк ДОМ.РФ. При этом, как пояснили «Стройгазете» в фонде, в каждом случае размер выплат будет рассчитан по рыночной стоимости одного квадратного метра в сопоставимых по расположению и классности домах. При этом сумма компенсации не может быть меньше суммы, уплаченной по ДДУ. Утвержденный объем финансирования на выплату компенсаций по 20 объектам составляет 1,4 млрд рублей.

Напомним, что в ноябре набсовет фонда принял решение о выплате денежных компенсаций еще по 31 проблемному объекту в семи субъектах РФ. По словам генерального директора Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства Олега Говоруна, выплаты уже стартовали в Саратовской области, а в Ивановской области и Красноярском крае идет прием заявлений от дольщиков. «Принятое решение позволит гражданам оперативно получить деньги и воспользоваться ими уже в этом году, — отметил Говорун. — Полученные выплаты в среднем на 25% превышают стоимость квартир по ДДУ. С момента приема заявления, по закону, на выплату компенсации отводится не более 10 рабочих дней. Получив компенсацию, можно вложиться в проект добросовестного застройщика и купить квартиру в доме, построенном по современным стандартам и с соблюдением всех строительных норм». Глава фонда также добавил, что до конца текущего года планируется подготовить для рассмотрения набсоветом еще более 150 недостроенных домов из примерно тридцати регионов. Общее число обманутых дольщиков в этих проектах превышает 9 тыс. человек.

# Товар лицом



ГК ПИК

Современные технологии позволяют делать фасады зданий яркими и не похожими друг на друга

Владимир ТЕН

Панельное домостроение, освоенное советскими строителями в середине прошлого века, позволяло строить много и относительно дешево. Однако при этом «панель» страдала и существенными недостатками — низкой энергоэффективностью, плохой звукоизоляцией, а кроме того, внешне дома получались скучными и однообразными. Избежать этого помогают современные технологии и строительные материалы. Так, значительно рас-

ширить палитру цветов и фактур можно благодаря использованию облицовочной плитки. Сегодня можно получить практически любые цвета и оттенки и выкладывать на стенах домов сложные узоры и рисунки. А применение монолитного разноцветного кирпича, не несущего нагрузки, а исполняющего исключительно декоративные функции, дает еще больший простор для фантазии. В результате застройщики имеют возможность разрабатывать для каждого квартала индивидуальный дизайн фасадов.

При этом технологии постоянно совершенствуются. Так, например, раскладка облицовочной плитки вручную занимает много времени. Кроме того, «человеческий фактор» становится причиной ошибок в цветовой гамме, а иногда и в текстуре. Для решения этих проблем в группе компаний ПИК были внедрены специальные кассеты, где плитка уже разложена по цветам в последовательности, определенной компьютером. Принцип работы прост: рабочие с чертежа (вида раскладки плитки) фасуют плитку по цветам в многоуровневые блоки-магазины. Затем другой рабочий их забирает и с помощью такого магазина полуавтоматически, с помощью особого механизма раскладывает плитку на поддоне. Вместимость одного магазина — 29 плиток. Сбор магазинов под одно изделие занимает порядка 20 минут, а их раскладка непосредственно на поддоне — всего 7-10 минут. Благодаря внедрению такой технологии на Очаковском заводе ЖБК, принадлежащем ГК, удалось повысить эффективность и сократить время, затрачиваемое на данный производственный процесс.

Но на этом в компании решили не останавливаться. Начиная с весны 2020 года, на Очаковском заводе появятся роботы. Внедрение роботизированного комплекса Aririx Robotics с двумя роботами и системой компьютерного зрения — еще один шаг на пути оптимизации производства. Две машины будут выполнять операции, для которых раньше требовалось восемь человек. Это позволит предприятию увеличить производительность труда на 10%. Кстати, первое, чему «обучат» новых роботов-манипуляторов, ста-

нет именно комплектация цветной облицовочной плитки для фасадных панелей. Автоматизация позволит ускорить сортировку плитки на 30% и, что очень важно, исключить попадание на производственную линию изделий с дефектами. Сегодня на заводе ежедневно выпускается до 530 изделий, а технологические процессы здесь автоматизированы на 45%.

«Традиционно считается, что девелопмент — самая консервативная сфера, где практически не происходит нововведений», — отметил Андрей Журко, директор по ИТ промышленного блока ПИК. — Между тем, благодаря внедрению цифровых решений и технологий только за последний год производительность труда на строительных объектах ГК увеличилась на 49%, а на заводах — на 45%».



ГК ПИК

## Справочно

■ Производственно-строительный комплекс ПИК состоит из пяти заводов железобетонных изделий и шести строительно-монтажных управлений. Мощность всего комплекса — около 1,5 млн кв. м домокомплектов сборного железобетона и 500 тыс. кв. м фасадных конструкций СЭМ в год. Проектная мощность Очаковского завода ЖБК, включающего три производства, пять линий циркуляции, стенды и полигоны, составляет около 500 тыс. кв. м жилья в год.

## Завод не кончился

Немецкие инвестиции позволили обновить предприятие в Ленобласти



КНАУФ

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Группа Кнауф завершила модернизацию завода по производству облицовочного картона в городе Коммунаре Ленинградской области (АО «Кнауф Петроборд»). Соответствующее инвестиционное соглашение было подписано на Петербургском международном экономическом форуме в 2017 году. Объем инвестиций в расширение и обновление производства составил 3,5 млрд рублей.

В ходе модернизации на заводе была установлена новая формирующая часть картоноделательной машины, мощность которой увеличилась почти в 1,5 раза и составляет теперь около 860 млн. кв. м облицовочного картона в год, что равно площади такого города, как Волгоград. Производственные мощности завода позволяют не только обеспечить продукцией все заводы

«Кнауф» в России, но и поставлять ее на экспорт — в Казахстан, Азербайджан, Узбекистан, Латвию и Финляндию. Основным сырьем для завода является макулатура.

Помимо этого, в ходе модернизации предприятия были реконструированы очистные сооружения. По словам губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко, немецкие инвестиции не только спасли завод, но и заметно улучшили экологическую ситуацию в районе. Раньше местные жители постоянно жаловались на неприятные запахи от старого производства, теперь же очистка сточных вод производится по самым современным технологиям. Как отметил губернатор, пробы показали, что качество воды на выходе из очистных сооружений даже лучше, чем на входе в производство.

Со своей стороны управляющий партнер группы Кнауф Манфред Грундке отметил, что обновление производственных мощностей завода в Коммунаре вывело его на уровень передовых мировых технологий. Он также подчеркнул, что этим инвестиционным проектом компания подтверждает свою уверенность в будущем российского рынка. Манфред Грундке напомнил, что группа работает в России с 1993 года, а общий объем инвестиций составил за это время 1,72 млрд евро. Помимо завода в Коммунаре, группа также владеет предприятием в Колпине (ООО «Кнауф гипс Колпино»), выпускающим сухие строительные смеси, пазогребневые плиты и металлические профили. Все эти комплектующие используются для создания конечного продукта — гипсокартона.

# РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2020

31 марта – 3 апреля

Международная специализированная выставка RosBuild 2020

- Салон «Деревянное домостроение» 31 марта – 4 апреля
- Салон «Малозэтажное строительство»
- Форум «Строим будущее России вместе»

[www.rosbuild-expo.ru](http://www.rosbuild-expo.ru)

12+

Организатор:

При поддержке:

Под патронатом:

# Крепкий середняк

Текущий объем строительства жилья в Пензенской области немного снизился

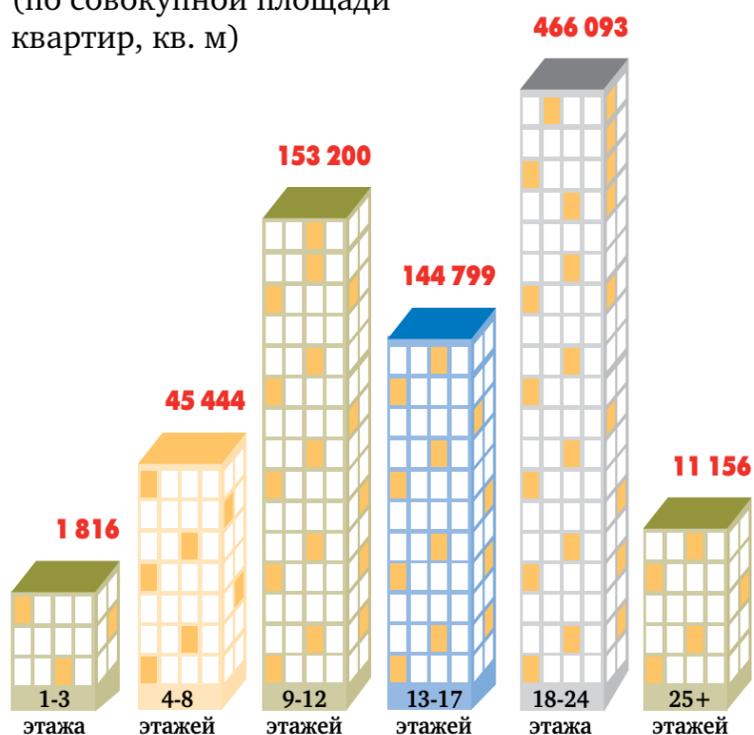


Дмитрий СИМОНОВ

По состоянию на начало декабря 2019 года профессиональными застройщиками в Пензенской области возводилось свыше 822 тыс. кв. метров жилья (-6,3% к декабрю прошлого года). Средняя площадь строящихся квартир составляет сейчас 50,8 кв. метров, что на 1,5 «квадрата» больше, чем годом ранее.

Подробности — в очередном аналитическом обзоре, подготовленном «Строительной газетой» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

**Этажность строящихся в Пензенской области домов (по совокупной площади квартир, кв. м)**



Источник: ИРСО, по состоянию на декабрь 2019 года

## Что, где и кто

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Пензенской области сегодня строится 79 домов, и все они — многоквартирные (домов блокированной застройки (таунхаусов) и домов с апартаментами в регионе не выявлено). В общей сложности здесь появятся 16 194 жилые единицы площадью 822 508 кв. м.

Застройщики жилья в Пензенской области осуществляют строительство в четырех территориальных образованиях. Больше всего жилья строится в самой Пензе. В настоящее время в столице области строится 55 домов совокупной площадью жилых единиц 616 695 кв. м, что составляет 75% от всей строящейся жилой площади региона. На втором месте идет населенный пункт Засечное. Там возводится 15 домов совокупной площадью 155 684 кв. м, что составляет 18,9% от возводимой жилой площади Пензенской области. «Бронза» у города Заречный (7 домов на 32 660 «квадратов», 4%). Меньше всего в работе сейчас находится новостроек в Кузнецке — 2 объекта общей площадью 17 469 кв. м, или 2,2% всего регионального «метража».

На начало декабря 2019 года строительство жилья в Пензенской области осуществляют 24 застройщика (бренда), которые представлены 37 компаниями (юридическими лицами). Больше всего жилья строит группа компаний (ГК) «Территория жизни». Девелопер ведет работы на 13 объектах с 3628 квартирами с совокупной площадью 163 013 кв. м, что составляет 19,8% всей строящейся жилой площади. На втором месте находится компания «Рисан». Несмотря на то, что данный застройщик возводит только 7 объектов, совокупная площадь жилых единиц в нем составляет 120 718 кв. м (14,7%), в то время, как застройщики «Термодом» и «Пензгорзастройщик» возводят по 11 объектов каждый. Однако совокупная площадь жилых единиц в первом случае составляет 115 363 кв. м (14%), а во втором — 99 170 кв. м (12,1%).

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Пензенской области, составляет сейчас 50,8 «ква-



Жилой комплекс «Сурская ривьера»

45 688

рублей за кв. м

составила средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья региона (по состоянию на декабрь 2019 года)

23,7 ТЫС. КВ. М

жилье возводится в среднем в месяц в Пензенской области по данным Росстата

драта», что даже немного превышает аналогичный среднероссийский показатель, равный 49,7 кв. м. Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Эколог» — 38,2 кв. м. Самая большая — у застройщика «СК Интерьер-Строй» — 198,4 кв. м.

#### Кирпич — всему голова

Примечательно, что наибольший объем текущего жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 37,1% площади жилых единиц.

Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Пензенской области является кирпич. Из него возводится 44 объекта совокупной площадью жилых единиц 372 103 кв. м, что составляет 45,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по стране доля кирпичного домостроения, если считать по площади жилых единиц в строящихся домах, составляет 17,6%.

### Застройщики Пензенской области по объемам строительства

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м2	%
1	ТЕРРИТОРИЯ ЖИЗНИ	13	16,5	3 628	22,4	163 013	19,8
2	РИСАН	7	8,9	2 055	12,7	120 718	14,7
3	ТЕРМОДОМ	11	13,9	2 459	15,2	115 363	14,0
4	ПЕНЗГОРСТРОЙЗАКАЗЧИК	11	13,9	1 794	11,1	99 170	12,1
5	Т-СТРОЙ	4	5,1	1 459	9,0	69 194	8,4
6	ПЕНЗАСТРОЙ	5	6,3	896	5,5	48 898	5,9
7	САН-ЛИКО	2	2,5	512	3,2	27 033	3,3
8	РКС ДЕВЕЛОПМЕНТ	3	3,8	569	3,5	27 010	3,3
9	ОБЪЕКТСТРОЙ	2	2,5	387	2,4	21 956	2,7
10	МЕГАСТРОЙ	3	3,8	409	2,5	20 567	2,5
11	СТРОЙЗАКАЗЧИК	2	2,5	344	2,1	19 586	2,4
12	ДОМОСТРОИТЕЛЬ	1	1,3	314	1,9	16 143	2,0
13	НОВОЕ РЕШЕНИЕ	2	2,5	296	1,8	16 109	2,0
14	СТРОЙЗАКАЗ	1	1,3	228	1,4	9 592	1,2
15	РЕМСТРОЙ	2	2,5	139	0,9	9 164	1,1
16	АРТ-СТРОЙ	1	1,3	144	0,9	7 877	1,0
17	СУ-2	1	1,3	99	0,6	6 483	0,8
18	ЭКОЛОГ	1	1,3	140	0,9	5 354	0,7
19	ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ	1	1,3	119	0,7	5 224	0,6
20	СКД-ИНВЕСТ	1	1,3	40	0,2	3 381	0,4
21	ИНТЕРЬЕР-СТРОЙ	1	1,3	16	0,1	3 174	0,4
22	ФЖИ ЗАРЕЧНОГО	1	1,3	44	0,3	3 028	0,4
23	КОНТУР	1	1,3	64	0,4	2 655	0,3
24	ЭНЕРГОУЧЕТ	2	2,5	39	0,2	1 816	0,2

Источник: ИРСО, по состоянию на декабрь 2019 года

### Справочно

■ С 2015 года ИРСО (inrso.ru) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Для этого специалисты ИРСО изучают муниципальные реестры выданных разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию, проектные декларации застройщиков и многое другое. Результаты этой большой аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках жилищного строительства, и передаются «СГ» на эксклюзивных условиях. С полной версией мониторингов ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (ezrgf.ru).

На втором месте по популярности стоят «гибридные технологии» — монолит-кирпич. Таким образом, в регионе возводится 15 домов с совокупной жилой площадью 192 846 кв. м, что составляет 23,4% от всего нового «метража». На долю «панели» приходится 22,5% всех площадей — 136 домов (184 767 «квадратов»). «Чистый» монолит заливается сейчас на четырех объектах (45 782 кв. м / 5,6%). Еще три дома площадью 27 010 кв. м строятся из блоков (3,3% площадей).

#### Умеренно высокие

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Пензенской области составляет 14,8 этажа — из расчета на строящийся дом (или 16,5 этажа — в пересчете в квартиры и метры). Однако наибольшая доля текущего жилищного строительства в регионе приходится на дома высотой 18-24 этажа. Таковых здесь насчитывается 33 с совокупной площадью 466 093 кв. м, или 56,7% от всей площади строящегося жилья. На втором месте дома высотой 9-12 этажей (20 домов / 153 200 кв. м / 18,6%). Далее следуют здания высотой 13-17 этажей (14 объектов / 144 799 кв. м / 17,6%). Четвертую позицию занимают дома высотой 4-8 этажей (9 единиц / 45 444 кв. м / 5,5%). Малоэтажное строительство в регионе не сильно развито. Во всей Пензенской области по состоянию на декабрь 2019 года было обнаружено только два дома высотой 1-3 этажа с совокупной площадью жилых единиц 1 816 кв. м (0,2%). Впрочем, как и высотное (25 и более этажей) — «небоскреб» в регионе сейчас строится всего один. Самым высоким строящимся домом считается 25-этажный многоквартирный дом в ЖК «Созвездие» (застройщик «Термодом»). Доля высотного строительства в Пензенской области составляет всего 1,4% от всех площадей. Для сравнения, в целом по РФ доля 25+ превышает 23%.

Самым вместительным (по общей площади квартир) строящимся домом в области является многоквартирный дом на 29 858 «квадратов» в ЖК «Новые сады» от стройгруппы «Рисан».

#### Сроки горят

Застройщики жилья в Пензенской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с декабря 2013 года по июль 2019 года. Больше всего объектов возводится по разрешениям, полученным в 2018 году. По ним строится 42 объекта совокупной площадью жилых еди-



ЖК «Арбековская застава» — самый крупный из строящихся сегодня в области жилых объектов

ниц в 424 854 кв. м (51,7%). На втором месте идут объекты, разрешение на строительство которых было выдано в 2014 году (12 объектов / 136 880 кв. м / 16,6%). Объектов, к работам на которых разрешили приступить в 2017 году, — 9 (77 884 кв. м / 9,5%). По разрешениям, выданным в 2016 году, к декабрю этого года в области строилось 6 объектов, при этом совокупная площадь жилых единиц в них составила 71 293 кв. м, что составляет 8,7% от всей возводимой жилой площади региона. На долю одного единственного «свежего» дома, «добро» на строительство которого дали в этом году, приходится всего 0,8% общего областного «метража» (6 365 «квадратов»).

До конца 2019 года застройщики планируют успеть ввести в эксплуатацию 16 объектов с совокупной жилой площадью 149 197 кв. м, что составляет 18,1% текущих площадей. На 2020 год запланирован ввод 36 домов (321 996 кв. м / 39,1%). Чуть меньше ожидается ввод в эксплуатацию жилых домов в 2021 году. Согласно данным ИРСО на этот год планируется сдать 19 объектов (255 870 кв. м / 31,1%).

Но, как мы знаем, в строительстве не всегда удается удерживать указанные сроки окончания работ и

передачи объектов потребителю. Не стала в этом смысле исключением и Пензенская область.

Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2019 год (46 146 кв. м), что составляет 30,9% от общего объема сдачи жилья в регионе за весь 2019 год. Общий размер совокупной жилой площади, сдача которой была перенесена на этот год, составляет 149 197 «квадратов» (из них, помимо 2016 года, сюда, к примеру, «переехали» 23 157 кв. м — с 2018 года, 3 028 кв. м — с 2017 года).

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Пензенской области по состоянию на декабрь 2019 года составляет 10 месяцев. Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Т-Строй» (возводит 69 194 «квадрата») и составляет 57,7 месяца. Минимальное уточнение ранее заявленной даты ввода у застройщика ГК «Мегастрой» — 2,6 месяца. Стоит отметить, что 16 из 24 пензенских строителей все же сдают жилье строго в намеченный срок.

ЖКХ



КИРИЛЛ ЗЫКОВ / АГН «МОСКВА»

# Зашли по-соседски

Сортировка пластикового вторсырья на московском заводе «ЭкоЛайн» для дальнейшей переработки

## Более половины московского мусора будут вывозить в соседние области

Алексей ЩЕГЛОВ

«Мусорная» реформа добралась до Москвы. Специфика столицы и ее особый статус позволяли московскому правительству некоторое время откладывать принятие решений по этому сложному вопросу. Так, например, не было у Москвы утвержденной территориальной схемы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Между тем, столица — крупнейший производитель мусора в стране. По данным городских властей, в 2020 году в столице образуется 8,1 млн тонн ТКО, а к 2029 году их количество вырастет на 5% — до 8,5 млн тонн в год. А всего за 10 лет в Москве образуется почти 83 млн тонн требующего захоронения мусора. Очевидно, что вопросы, куда этот мусор вывозить и что с ним делать, приобретают особую актуальность.

На минувшей неделе стало известно, что в Москве, наконец, разработана территориальная схема обра-

щения с ТКО. Однако документ этот вызвал ряд вопросов у экспертов и жителей. В соответствии со схемой, за 10 лет из восьмидесяти с лишним миллионов тонн московского мусора 60 млн тонн должно быть вывезено в сопредельные регионы — Калужскую, Владимирскую и Московскую области. Попробуем посчитать. Недавно в СМИ прошла информация о том, что власти столицы согласовали с Московской областью вывоз на ее территорию 3,4 млн тонн отходов ежегодно, начиная с 2020 года, то есть всего 34 млн тонн. Еще 8,7 млн тонн попадет во Владимирскую область. Соответственно, оставшиеся 17 млн тонн отправится в Калужскую область.

Московская область давно уже является местом свалки столичного мусора, и едва ли ситуацию можно переломить за несколько лет. Из столичной террсхемы следует, что с 2022 года часть московского мусора будут сжигать на новых заводах, которые построят корпорация «РТ-Инвест» в Наро-Фоминском, Солнечногорском, Воскресенском и Ногинском районах. Каждый завод ежегодно сможет перерабатывать по 350 тыс. тонн мусора, то есть всего около 1,5 млн тонн, что составляет менее половины ТКО, которые предполагается вывозить в область. По планам, часть столичного мусора будут сортировать и размещать на 11 комплексах переработки отходов в Московской области, но к

## Справочно

В Общественной палате РФ заявили, что неоднократно пытались разобраться в хитросплетениях мусорной реформы и помочь регионам наладить обращение с ТКО, но в случае с Москвой сделать это было сложно. По словам главы комиссии по экологии и охране окружающей среды ОП РФ Альбины Дударевой, столичные чиновники территориальную схему не показывали ни общественности, ни компаниям отрасли. Это, по ее мнению, нервирует людей и вызывает недоверие к властям. «Территориальная схема не дает полной информации, где конкретно и в каком количестве будут размещены московские отходы, какая их часть будет захоронена, а какая переработана», — считает Альбина Дударева.

настоящему времени построены и начали работу только четыре таких объекта.

Со стороны Калужской области никаких протестов по поводу московской террсхемы пока не поступило. Большая часть столичных отходов будет перерабатываться в экотехнопарке близ деревни Михали, первая очередь которого уже построена на средства комплекса городского хозяйства столицы. «Когда возникла проблема утилизации отходов, мы подумали: а почему бы не предложить создать у нас современное безопасное производство, которое бы позволяло решать проблему утилизации отходов для Москвы, а у нас появился бы хороший инвестиционный проект с большим количеством привлекательных рабочих мест и хорошей налоговой базой, — заявил недавно губернатор Калужской области Анатолий Артамонов. — Сами мы не потянули бы такой дорогостоящий проект, здесь огромное количество природоохранных мероприятий».

А с Владимирской областью может выйти заминка. Хотя террсхема содержит детальный график перемещения столичных отходов на территорию региона по годам, вопрос, видимо, до конца еще не решен. Депутаты Владимирского законодательного собрания уже направили главе области запрос с просьбой разъяснить, как так получилось, что в их область должны вывозить порядка 11% столичного мусора? Ранее в администрации губернатора Владимира Сипягина заявляли, что никаких договоренностей с московскими соседями на этот счет не заключалось. Эту позицию областная исполнительная власть подтвердила и в ответе на депутатский запрос. «Администрация области сообщает, что по распоряжению губернатора Владимира Сипягина в скорректированной территориальной схеме обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами, не предусмотрен ввоз на территорию Владимирской области мусора из соседних регионов, — заявил председатель комитета общественных связей и СМИ администрации Владимирской области Григорий Белов. — Любое иное взаимодействие по этому вопросу возможно только в рамках дополнительных соглашений, их в настоящее время не имеется».

## Иногда они возвращаются

### В Новосибирске перестали согласовывать проекты МКД без мусоропроводов

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

Новосибирским застройщикам вновь предлагают проектировать в многоквартирных домах высотой более пяти этажей мусоропроводы. В мэрии города приостановили согласование объектов без таких конструкций. Это решение вызвало сильное волнение среди местных строителей и специалистов. Они говорят, что устройство мусоропроводов удорожит строительство жилья и будет препятствовать переходу на раздельный сбор мусора. Представители строительного сообщества намерены апеллировать к федеральному Минстрою.

Согласовывать МКД выше пяти этажей без мусоропроводов мэрия перестала после того, как получила письменную рекомендацию от научно-технической ассоциации «Академия коммунального хозяйства им. К. Д. Панфилова». Формальным основанием для этого является то обстоятельство, что устройство мусоропроводов в жилых домах предусмотрено сводом правил 31-108-2002 («Мусоропроводы жилых и общественных зданий и сооружений»), одним из разработчиков которого являлась, кстати, академия.

Тем не менее, предложение вернуть в строящиеся дома мусоропроводы выглядит довольно странным, если учесть, что жители города долгое время боролись против такой системы мусороудаления. По данным департамента строительства и архитектуры (ДСиА) мэрии Новосибирска, в 2018 году в 2796 МКД города насчитывался 9041 мусоропровод. Причем на данный момент 90% всех мусоропроводов заварены! Власти объясняют это отсутствием качественной санитарной обработки системы. При этом в мэрии считают, что жители сами должны определиться, нужен ли им мусоропровод, или нет. В этой связи директор ГК «Стрижи» Илья Поляков заявил, что складывается парадоксальная ситуация: если жители МКД на общем собрании решили, что мусоропровод им не нужен — это норма, а если застройщик не предусмотрел его при проектировании, то нарушение.

Все опрошенные корреспондентом «Стройгазеты» застройщики и эксперты против возвращения мусоропроводов. Как заявил директор по развитию ГК «КПД-Газстрой» Кирилл Покровский, в домах компании, которые находятся на стадии строительства, мусоропроводов нет. Но в домах, которые сейчас проектируются, такие конструкции предусмотрены. По словам Покровского, это приведет к увеличению себестоимости строительства. «Отрицательно отношусь к этой инициативе, — заявил застройщик. — Возможно, какой-то производитель этих конструкций пролоббировал такую рекомендацию, так как разумного основания для возвращения мусоропроводов я не вижу».

А президент ГК «Sky group» Владимир Литвинов подсчитал, что мусоропровод в доме выше 10 этажей обходится в 1,2 млн рублей. «Мы сдавали дома с мусо-

ропроводами, но в эксплуатацию их не запустили, — сообщил он. — Так зачем 1,2 млн рублей выкидывать на ветер?»

Илья Поляков поднял вопрос на заседании комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам законсобрания Новосибирской области. По его мнению, рекомендация академии противоречит новой системе обращения с ТКО, так как раздельный сбор мусора при таком подходе становится невозможным.

Генеральный директор компании «Энергомонтаж» Иван Сидоренко тоже считает, что мусоропроводы — это вчерашний день. По его словам, новым домам без таких конструкций не требуется постоянного проведения санобработки, там не заводятся крысы.

«Жизнь изменилась, потребности изменились, а все продолжают писать про старые нормы, — возмущается президент Владимир Литвинов. — Знаю, что мусоропроводы регулярно забиваются, становятся очагом неприятного запаха, антисанитарии. Помню множество случаев, когда жители требовали их заварить».

Как стало известно «Стройгазете», Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области подготовлено обращение в Минстрой РФ с просьбой принять решение по вопросу об устройстве заказчиком мусоропровода в жилых домах по согласованию с органами местного самоуправления, без учета этажности объекта. С аналогичной просьбой в Минстрой РФ намерено обратиться и Министерство строительства Новосибирской области. Кроме того, депутаты не исключают, что по этому вопросу будут проведены публичные слушания.



# Придется раскошелиться

## Эксперты предложили ввести плату за въезд в центр Петербурга



Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Власти Северной столицы обнародовали проект схемы развития дорожного движения в городе до 2033 года. Помимо строительства новых магистралей, документ предусматривает организацию платного въезда в центр Петербурга, расширение зоны платной парковки и приоритетное развитие общественного транспорта, на который, по расчетам специалистов, пересядет до 80% населения. Разработкой проекта занималась московская компания «Строй Инвест Проект». Бюджету города он обошелся в 40 млн рублей.

### Узкие места

Авторы проекта отмечают, что в последние годы транспортная проблема в Петербурге обострилась. Средняя скорость движения за последние пять лет снизилась до 25 км/ч, а в часы пик — до 5-10 км/ч. Время в пути для тех, кто едет на работу и учебу на общественном транспорте, в среднем составляет более 70 минут. «Основная причина неблагоприятной транспортной

ситуации — несоответствие пропускной способности дорог растущему спросу на передвижение личным транспортом», — отмечают эксперты.

Среди точек, где систематически образуются транспортные заторы, специалисты упоминают Светлановскую площадь, площадь Мужества, подходы к мостам через Неву, подходы к Московскому и Невскому проспектам, пересечение Коломяжского и Богатырского проспектов, транспортный узел у метро «Черная речка». Кроме этого, в последние годы на периферии города шло активное жилищное строительство, а новые рабочие места создавались преимущественно в центре. При этом система скоростного общественного транспорта не получила в Петербурге адекватного развития.

Авторы проекта схемы развития дорожного движения предлагают разделить работу на три этапа: краткосрочный, среднесрочный и долгосрочный. В рамках первого планируется начать строительство Широкой магистрали скоростного движения (Восточный скоростной диаметр) и реконструировать Приморское шоссе. На втором этапе (2024-2028 годы) предполагается закончить строительство ШМСД, сформировать магистраль на участке от проспекта Стачек до проспекта Энергетиков с мостом через Неву в створе Большого Смоленского проспекта и построить Южную широтную магистраль от Волхонского шоссе до Металлостроя. На третьем этапе (2029-2033 годы) планируется завершить формирование дорожной сети на севере и юге города.

Разработчики также предлагают ввести новые требования к обустройству дорог, создать приоритетные условия для движения общественного транспорта, увеличить количество улиц с односторонним (примерно на 77,4 км) и реверсивным (на 5 км) движением и ввести светофорное регулирование для повышения как средней скорости автомобилей, так и безопасности. Подсчитано, что наибольший эффект от одностороннего движения получит Обводный канал.

### Рост платежей

Не меньший интерес представляет та часть документа, где говорится об изменении порядка движения и парковки на существующих улицах. Здесь главный акцент разработчики сделали на расширение зон платной парковки и введение платы за въезд в центр города. Зоны платной парковки предлагается в 2019-2023 годах распространить на весь Центральный район по границе Невского проспекта вплоть до моста Александра Невского, а также на улицы, прилегающие к станциям метро «Садовая» и «Гостиный двор». В 2024-2028 году водители начнут платить за парковку в районе от Невского проспекта до Обводного канала, в 2029-2036 году — на территории Адмиралтейского района вплоть до судостроительных заводов. Вводить платную парковку в Василеостровском и Петроградском районах и в зоне, прилегающей к порту, пока не планируется.

Ну и, пожалуй, главной «фишкой» предложенного плана является идея введения платы за въезд в центр Петербурга. Чтобы не ставить на пути автолюбителей шлагбаумы, авторы документа советуют оборудовать пункты оплаты на мостах, расположенных в историческом центре города (Благовещенском, Дворцовом, Троицком). Всего предполагается установить 48 таких пунктов. По расчетам, организация платного въезда в центр снизит объем транзитного потока более, чем в три раза. Впрочем, даже приблизительные сроки воплощения этого предложения в жизнь в плане не указаны.

Для финансирования мероприятий комплексной схемы организации дорожного движения потребуется выделить из бюджета Петербурга 270,7 млрд рублей, кроме того, планируется привлечь еще 6,5 млрд рублей из внебюджетных источников.

### Мнение

Предложенный вариант схемы организации дорожного движения Петербурга уже вызвал множество замечаний. Так, по мнению координатора Центра прикладной урбанистики Бориса Юшенкова, платный въезд в центр города был актуален 10-20 лет назад. Сейчас на пороге новые технологии, и было бы очень странно копировать позавчерашние решения. В свою очередь, директор компании «Таксовичкоф» Максим Федоров считает, что это очень перспективная тема и сюда необходимо вкладывать ресурс. При этом он отметил, что как автовладелец он против платного въезда в центр и платных парковок, но как владелец таксомоторной компании — за, потому что это увеличит количество пользователей такси, каршеринга и общественного транспорта.



**Строительная газета**  
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

## ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»



Для индивидуальных подписчиков:

- ПИ107 — на полгода
- ПИ143 — на год

Для предприятий и организаций

- ПИ109 — на полгода
- ПИ132 — на год

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# Болезни роста

Авторы проектов благоустройства в малых городах не всегда знают, что из них получится



Проект благоустройства источника «Святой ключ» в Билярске (Республика Татарстан)



Антон Кочуркин

Оксана САМБОРСКАЯ

В октябре этого года в Нижнем Новгороде был дан старт второму этапу Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Конкурс существует совсем недавно — с 2018 года, но уже успел завоевать большую популярность. В течение шести лет (2019-2024 гг.) в малых городах и исторических поселениях планируется обновить порядка пятисот территорий. Государство направит на эти цели 30 млрд рублей. Однако, как и всякое новое дело, конкурс не избежал некоторых «болезней роста». О них в интервью «Стройгазете» рассказал руководитель проектной группы «8 линий», архитектор Антон КОЧУРКИН.

«СГ»: Конкурс на благоустройство малых городов и исторических поселений можно, пожалуй, отнести к разряду «народных». Жители и администрация активно принимают участие в обсуждении проектов и расстраиваются, если не выигрывают гранты. А как вы, непосредственный участник, видите конкурс?

Антон Кочуркин: Конкурс взбудрил всю страну, в городах все зашевелились и ак-

тивизировались. Это большое достижение, что где-то в далекой Амурской области или в Салехарде люди стали думать, как им сделать свой город лучше. В этом есть огромный плюс конкурса. Я общаюсь с администрациями разных городов и понимаю, что у всех совершенно разные представления о прекрасном, в большинстве случаев нет ясного понимания, с чем выходить на конкурс. Но если этот вопрос поднимается в администрации, это уже плюс, и рано или поздно город найдет возможность подготовить заявку. Еще один плюс в том, что есть попытки провести исследования для конкретизации технических заданий. Я впервые вижу конкурс, где есть и городские социологические исследования, и даже попытки создать социокультурную программу.

«СГ»: Энтузиазм — это хорошо. А какие проблемы вы видите?

А.К.: Проблемы тоже есть. Во-первых, на деньги, которые получают города, максимум сто миллионов, можно сделать не так уж много. Во-вторых, сроки очень сжатые. Где-то проект можно реализовать за год, а где-то нельзя, потому что есть вопросы с землей, с собственниками или с согласованием статуса охраны культурного наследия, которые быстро

не решаются, приходится тратить больше времени, а в конкурсных условиях это не учтено, к сожалению. Хотя, в принципе, то, что есть четкие сроки, в которые надо уложиться, правильно. Еще одной проблемой является авторский надзор, а точнее, его отсутствие. На первом конкурсе наша группа работала с двумя проектами — в Выксе (Нижегородская область) и в Билярске (Татарстан). В Выксе мы успешно защитили концепцию, подружился с администрацией. Но в процессе реализации проекта они сами стали что-то переделывать, и совершенно случайно через несколько месяцев я увидел, что все превратилось в пиратскую копию Диснейленда. Мы вмешались, и нам удалось отстоять идеи, заложенные в концепции. Я написал главе города Выкса о том, что проект нельзя менять в процессе работы. Меня выслушали, собрали консилиум, все обсудили, согласились с моими доводами и даже нашли деньги на сопровождение проекта. В результате мы осуществляли не авторский надзор, но хотя бы контроль над рабочим проектированием, благодаря чему удалось отстоять большую часть наших идей. Тем не менее, я до сих пор не знаю, как все получится, так как проектировало все местное архитектурно-планировочное управление (АПУ), и оно стало автором рабочего проекта, а не мы, а значит, последующий авторский надзор мы тоже не имеем права вести.

Совсем другая ситуация в Татарстане. Там понимают, кто такой архитектор и зачем он нужен. Мы делали проект для совсем маленького Билярска, где живут всего 2,5 тысячи человек. Но отношение к авторам проекта там было совершенно иным. В Выксе мы готовы были сами ехать на стройку и бесплатно консультировать, но подрядчик в этом не был заинтересован. В Татарстане наоборот, люди сами нам звонят и спрашивают, как сделать тот или иной узел, просят приехать посмотреть. Строитель

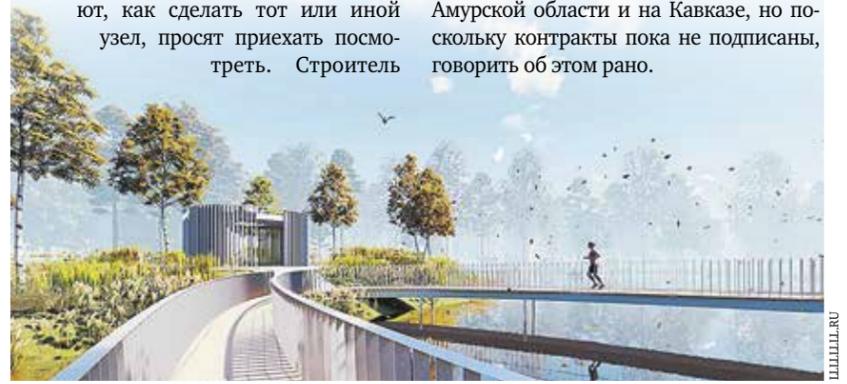
там ничего не делает без согласования с архитектором. Конечно, при таком отношении мы готовы и за какие-то символические деньги работать, чтобы сделать качественный проект, потому что я понимаю, что не только мне это нужно, это нужно всем, кто вокруг — администрации города, его жителям.

«СГ»: Еще в начале конкурса были опасения, что проекты будут похожи друг на друга, особенно если они выходят из одного бюро. Насколько они оправдались?

А.К.: Как они могут быть похожи? В Выксе реновация коснулась парка и набережной. Парку 260 лет, там есть и богатое прошлое, и современная культура. Отсюда родилась концепция трехчастного деления на «прошлое, настоящее и будущее». «Прошлое» — это баскеты и регулярная планировка, отсылающая к планировке времен Баташевых, «настоящее» — территория, где собраны сервисы и все, что продается-покупается в парке, «будущее» — просто сосновый лес с арт-объектами для неспешных прогулок на свежем воздухе. В Билярске другая тема. Там три религии — тенгрианство (язычество), мусульманство и православие — вместе существуют вокруг Святого ключа. Прежде, чем начать работу, мы с местными студентами сделали исследование, провели социологический опрос. И на основе этого уже была выстроена модель. Там все немного такое деревенско-брутальное — лавки из больших толстых бревен, беседки, напоминающие башни древнего Булгара. О какой похожести проектов может идти речь? Разная аудитория, контекст и история порождают разные подходы, разный дизайн.

«СГ»: В новом конкурсе будете участвовать?

А.К.: Да, будем. Сейчас доделываем проект в Губахе в Пермском крае. Еще впереди несколько проектов в городах в Амурской области и на Кавказе, но поскольку контракты пока не подписаны, говорить об этом рано.



Визуализация обновленного городского парка в Выксе (Нижегородская область)



Парк Гайдара в Арзамасе (Нижегородская область)

## Целевое использование

с.1

В парке культуры и отдыха им. А. П. Гайдара в Арзамасе появился комьюнити-центр, арка для молодежи, велодорожка и дорожка для скандинавской ходьбы, сцена, ярмарочная площадь, конструкция «Звезда Гайдара» — девять арт-объектов с героями из произведений писателя. Установлены стенды с информацией по истории парка. «По-моему, получились отличные новые пространства — функциональные и удобные», — отметил губернатор.

Здесь уместно будет сказать, что, начиная с 2006 года, в регионе проходит также местный смотр-конкурс «Лучшее муниципальное образование Нижегородской области в сфере благоустройства и дорожной деятельности». Для того чтобы конкуренция была справедливой, участники областного конкурса распределены на пять групп — по численности населения, причем районы Нижнего Новгорода выделены в отдельную груп-

пу. Победители получают дипломы правительства Нижегородской области и денежные гранты, сумма которых зависит от места и группы и составляет: для первого места в группе — от 1,5 до 2,2 млн. руб; для второго места в группе — от 1,2 до 2 млн. руб; для третьего места в группе — от 0,9 до 1,4 млн руб. «Здорово, что внутри региона есть свой конкурс, на котором подводятся итоги и вручаются гранты», — отметил Владимир Якушев.

Глава Минстроя и губернатор области приняли участие в церемонии награждения победителей регионального смотра-конкурса за 2019 год. «Мы одними из первых в стране запустили голосование за объекты благоустройства», — отметил Глеб Никитин. — Особый акцент я делаю на том, чтобы не искажалась воля людей. За что они проголосовали, то неукоснительно должно быть и сделано. У нас были случаи, когда местные власти для своего удобства или от недостатка ресурсов пересматривали проекты. Хочу еще

### Справочно

■ В 2019 году победителями всероссийского конкурса вновь стали четыре города от Нижегородской области — Дзержинск, Богородск, Навашино и Урень. Общая сумма гранта в этот раз составила 249 млн рублей. К обустройству этих общественных пространств приступят в 2020 году.

раз повторить: я в этом случае всегда буду на стороне людей»

Кстати, с 10 по 31 октября 2019 года в 18 городах Нижегородской области с численностью населения свыше 20 тыс. человек прошло открытое рейтинговое голосование по выбору общественных пространств, которые будут благоустроены в 2020 году. В перечень вошло 163 объекта, 84 из них находятся в Нижнем Новгороде, 79 — в Нижегородской области.

### Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РОССИИ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Уезжая сегодня с нижегородской земли, я совершенно уверен в том, что проект идет в правильном направлении, и буквально в течение ближайших лет и города, и населенные пункты, которые находятся в сельской местности, получат комфортную городскую среду. Запрос россиян на качественные общественные пространства давно назрел»



ВЯЧЕСЛАВ ПРОКОФЬЕВ / ИТАР-ТАСС

«Художественный» до начала реконструкции

# Внимание к деталям

Кинотеатру «Художественный» вернут исторический декор

Оксана САМБОРСКАЯ

Кинотеатр «Художественный» — одно из самых известных зданий в Москве. Его строительство заказал московский предприниматель Роберт Альберт Брокша. Автором проекта стал архитектор Николай Благовещенский. Тогда кинотеатр носил название «Художественный электро-театр». Это было первое в городе здание, предназначенное и оборудованное именно для показа фильмов. Зрительный зал был рассчитан на 400 мест, а украшением фойе стал светящийся фонтан. «Художественный электро-театр» был настолько популярен среди горожан, что скоро перестал справляться с наплывом посетителей, поэтому в 1912-1913-х годах здание перестроили по проекту знаменитого архитектора Федора Шехтеля. Почти сто лет спустя, в декабре 2016 года, кинотеатр перешел из ведения городского Департамента культуры под управление компании «Пионер», которая планировала вложить в его развитие больше 1 млрд рублей и провести реконструкцию. И вот теперь стало известно, что до завершения работ остался примерно год.

Как пояснил руководитель Департамента культурного наследия Москвы Алексей Емельянов, в 2018 году в здании были проведены противоаварийные работы. Северная часть здания находилась в плачевном состоянии, и усиление стен и фундаментов было необходимо для начала следующего этапа — реставрации фасадов и интерьеров.

Параллельно с укреплением ведутся работы по спасению декоративных элементов. В 1950-

1960-х годах, когда в архитектуре была объявлена борьба с излишествами, барельефы, маскароны и модульоны сбили, окна были заложены, и здание кинотеатра приобрело более строгий вид. Сегодня в реставрационных мастерских находится около тысячи фрагментов лепного декора, есть подлинные элементы 1913 года, есть элементы послевоенной реконструкции.

Отдельно стоит упомянуть декор главного Западного фасада, который был утрачен в 1950-х годах. Однако сохранились архивные фотографические материалы, проектные чертежи Федора Шехтеля, а также аналоги данного исторического периода, по которым с достаточной степенью достоверности можно воссоздать элементы, в том числе барельефы в арочных нишах входных ризалитов, мутулы на карнизах, женский маскарон над входом, цилиндрические фонари.

Для воссоздания утраченных участков каменной или терразитовой штукатурки (покрытия, популярного в начале XX века, выполненного по особой технологии с применением крошки мрамора и слюды) в мастерской производится подборка наиболее точной фактуры, тона и наполнения из мрамора и слюды. «Работы по реставрации и воссозданию штукатурного слоя начнут в апреле», — рассказал Алексей Емельянов. — Около 40% лепных элементов будет отреставрировано и докомпоновано для возвращения на фасады, остальное из-за большого процента повреждений от атмосферных воздействий необходимо воссоздать по отливкам с подлинных элементов».

Сохранившийся декор главного фойе и зрительного зала также будет отреставрирован, а утраченные элементы будут воссозданы по результатам историко-архивных исследований.

По окончании реставрации кинотеатр получит и новые функции. Как рассказал директор научно-реставрационной фирмы «Виктория» Сергей Руденко, увеличится число залов. Помимо главного зала на 368 мест, который является предметом охраны, появятся три вспомогательных — небольших. «В залах будет самая современная акустика, кинотеатр, как когда-то, будет самым прогрессивным по изображению и по звуку», — добавил Сергей Руденко. Кроме того, в «Художественном» появятся бары и рестораны, фойе, лаунж-зона. За порталом сцены большого зала будет культурная площадка, где будут проходить выставки, конференции, встречи и другие мероприятия.



АНДРЕЙ НИКЕРИЧЕВ / АНН-МОСКВА

Реставрация декоративных элементов, украсивших здание кинотеатра

## Какой «Пассаж»!

В Петербурге завершилась реставрация здания старейшего торгового дома

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

«Пассаж на Невском» считается одной из визитных карточек Северной столицы. Его построили в 1848 году по заказу графа Якова Эссен-Стенбок-Фермора. В XIX веке, помимо магазинов, там размещались музей анатомии, рестораны и кабаре, а также концертный зал. В последнем проходили лекции и встречи, в которых участвовали Тургенев, Некрасов, Достоевский. В начале XX века актриса Вера Комиссаржевская открыла в здании «Пассажа» драматический театр. Тогда же там начали работать «Ле Солейль», один из первых городских кинотеатров, и ателье фотографа Карла Буллы. И в советские годы «Пассаж» оставался крупным торговым предприятием, в 60-е там открылся первый в стране универмаг для женщин — с парфюмерией, одеждой и украшениями. После распада СССР универмаг стал акционерным обществом закрытого типа, в 90-е там работали частные торговые лавки. В 2011 году «Пассаж» выкупил американский инвестфонд Jensen Group, который сразу приступил к реновации универмага. Итоговую сумму капиталовложений фонд не раскрывает, ранее в СМИ называлась сумма в 25 млн долларов. Концепцию приспособления «Пассажа» для современного использования разработало Архитектурное бюро «Студия 44».

### Кроме того

■ Как сообщил Дмитрий Абрамов, «Пассаж» пользуется большой популярностью не только у покупателей, но и у арендаторов. Универмаг загружен на 92%. Средневзвешенная арендная ставка выросла на 40%, годовая выручка увеличилась в 2,5 раза, если сравнивать с показателями до начала реставрации.

Строителям пришлось работать с несколькими историческими пластами, работы велись постепенно, и торговый центр не закрывался для посетителей. В «Пассаже» были полностью заменены инженерные коммуникации, усилены своды, частично заменены перекрытия. Воссоздан исторический облик входных групп и центральных лестниц, отреставрированы фасады и интерьеры. В результате реставрации здания появилась возможность эксплуатировать кровлю пассажа, с которой открывается прекрасный вид на Невский проспект. Одной из самых интересных новинок стали панорамные лифты. «По сути, любой пассаж — это крытая улица, в нашем случае идущая от Невского к Итальянской», — рассказывает директор «Пассажа» Дмитрий Абрамов. — Люди, которые зашли сюда, уже потратили достаточно сил на пешую прогулку и не хотят подниматься по лестницам. В связи с этим мы поменяли кабины в исторических лифтовых шахтах и установили два новых панорамных лифта. Появился эскалатор, все это позволяет жить всем этажам».



SHUTTERSTOCK.COM

После проведенной работы арендная площадь торгового дома увеличилась в 1,5 раза — с 7,1 тыс. до 10,6 тыс. кв. м. Современный «Пассаж», как и раньше, делает ставку не только на шопинг, но и на развлечения, еду и культурно-познавательные программы. Более 30% площадей занимают операторы, так или иначе связанные с общепитом: три ресторана, бар, шесть кофеен и фудмаркет. В торговом комплексе проводят книжные выставки, лекции, киносеансы, литературные и музыкальные вечера.

ПРЕМИЯ

# Под звуки горна



Сергей МОСЕНКО

В атмосфере беззаботного «родительского дня» в советском пионерском лагере прошла IX церемония одной из самых любимых премий рынка недвижимости — JOY. В этом году организаторы премии из ассоциации REPA предложили журналистам, пишущим о недвижимости, и отраслевым PR-специалистам стать героями популярного фильма Элема Климова «Добро пожаловать, или Посторонним вход воспрещен!».

Участников церемонии импровизированный детский лагерь принял, как и положено, веселыми пионерскими песнями, звуками горнов и барабанов. Началась церемония с торжественной линейки, а в перерыве гостей ждал «пионерский костер»; ведущий, артист Максим Жучков, развлекал публику «страшилками» на тему рынка недвижимости. А еще был компот в огромной алюминиевой кастрюле и мальчик с сачком, который у всех интересовался: «Что это вы тут делаете?», и песня, которую «Гагарин пел в космосе».

Но главной частью церемонии стало, конечно, награждение лауреатов. Премию получили лучшие журналисты, самые эффективные PR-подразделения и самые яркие работы о недвижимости. В числе победителей дважды оказалась и «Строительная газета». Сначала «в пионеры» торжественно приняли всю редакцию «СГ» как «Профильное издание года». Потом отдельной награды — «Журналист года» — был удостоен Сергей Николаев. Родовались не только те, кто выходил за наградами на сцену, но и зрители, от всей души болевшие за коллег.

**В Москве**  
назвали лучших журналистов, пишущих о недвижимости



## Победители JOY-2019

Номинация	Победитель (Издание / компания)
Аналитический материал. Жилая недвижимость	Сергей Ермак (Эксперт-Урал)
Аналитический материал. Коммерческая недвижимость	Екатерина Сахарова (Shopping Centers Russia)
Журналистское расследование	Александр Переверзев («Аргументы и факты» Прикамье)
Репортаж	Александр Черных, Елизавета Михальченко («Коммерсантъ»)
Полезное видео (B2C)	«Пять шагов нового дольщика: заключаем сделку по эскроу» (МосДольщик.рф)
Радио	Алексей Гусаров («Эхо Москвы»)
Авторская колонка	Руслан Дзюка («Российский строительный комплекс»)
Интервью года	Ольга Мамаева (РБК-Недвижимость)
Полезные советы	Игорь Воронин (BN.ru)
Архиважно	Дмитрий Воронков («Версия — Саратов»)
Новостник года	Вера Козубова (РИА Недвижимость)
Региональное издание года	BN.ru
Интернет-портал года	РИА Недвижимость
Профильное издание года	«Строительная газета»
Информационное агентство года	РИА Недвижимость
Ежедневное деловое издание года	«Коммерсантъ»
NEWформат	Профиль в Facebook «Ванильный девелопер»
Корпоративное издание года	Журнал INGRAD
PR-агентство года	Правила общения (кейс «Премия «Headliner Года»)
Пресс-служба года (компания)	Метриум, Est-a-Tet
Пресс-служба года (госструктура)	Москомстройинвест, Москомархитектура
«Легенда. За вклад в профессию». Специальная номинация от Группы ЛСР	Валерия Мозганова (Business FM)
Журналист года	Сергей Николаев («Строительная газета»)

## Справочно

- Партнеры премии JOY 2019:
- Генеральный партнер — Группа ЛСР
- Официальный партнер — ГК «А101»
- Партнер номинации «Интернет-портал года» — Группа ПСН
- Партнер номинации «Информационное агентство года» — AFI Development
- Партнер номинации NEWформат — Stone Hedge
- Партнер номинации «Пресс-служба года» — Promotion Realty
- Партнер номинации «Корпоративное СМИ года» — СоцМедиаМаркетинг



**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 «Новая Строительная газета»  
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3, офис 5  
Тел.: (495) 987-31-49

Время подписания в печать:  
по графику: 21.00 18.12.2019  
фактическое: 19.30 18.12.2019

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:  
3397