

Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№9 (10487) 9 марта 2018

## ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ!

От имени Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации поздравляю вас с профессиональным праздником!



От работы огромной армии профессионалов ЖКХ зависят условия жизни граждан нашей страны. Сегодня перед нами стоит важная задача, поставленная Президентом, — благо-

устройство городов. Первый год реализации приоритетного проекта показал, что вовлеченность работников системы ЖКХ в решение этой задачи, их умение слышать и учитывать пожелания жителей нашей страны позволяет создавать совершенно новую среду для жизни — эстетически выверенную, безопасную и удобную.

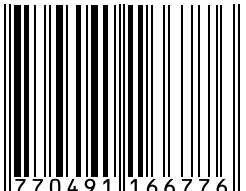
Новые задачи отрасли также привлекают и молодежь, настроенную на реализацию прорывных идей. Сегодня ведущие вузы нашей страны целенаправленно готовят специалистов для ЖКХ, и эта профессия снова становится популярной и престижной. Энтузиазм молодежи и опыт профессионалов, уверен, позволят добиться улучшения качества услуг жилищно-коммунальной сферы, сделают ее современной и по-настоящему ориентированной на создание нового качества жизни россиянином.

Всем нам предстоит еще много работать, чтобы наши города стали по-настоящему благоустроенными, а дома — уютными. Однако уже сегодня мы можем говорить, что отрасль успешно развивается — количество аварий снижается, заработали концессии, идет большой капитальный ремонт МКД. Спасибо работникам отрасли за самоотверженный труд! Доброго здоровья, благополучия, счастья вам и вашим семьям!

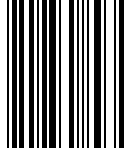
Министр строительства  
и жилищно-коммунального  
хозяйства М.А. МЕНЬ

г. Москва  
2018 год

ISSN 0491-1660



1 8 0 0 9 &gt;



91770491166776

## На донском берегу

Механизм концессионных соглашений может стать эффективным способом модернизации общественных пространств



Глава Минстроя России Михаил Мень во время осмотра набережной в Ростове-на-Дону

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

На минувшей неделе в Ростове-на-Дону прошел региональный форум «Городская среда на Дону», в работе которого принял участие министр строительства и ЖКХ Михаил Мень. Столица Южного федерального округа была выбрана в качестве площадки для обсуждения проблем городской среды не случайно. В последнее время здесь реализуется ряд интересных проектов по благоустройству обще-

### Справочно

■ Реализация приоритетного федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» началась в 2017 году. На мероприятия по благоустройству общественных пространств и дворов из федерального и регионального бюджетов было направлено 42,2 млрд рублей. В 1653 муниципальных образованиях России было благоустроено 20183 двора и 2790 общественных пространств.

ственных пространств. И один из главных — реконструкция части набережной реки Дон.

Долгое время старая городская набережная не имела целостной концепции и стиливого решения, и главной целью проекта стало превращение ее в современное туристическое место, которое стало бы визитной карточкой города и всего региона. При разработке плана реконструкции архитекторы постарались максимально учесть местную донскую специфику. Был очищен и полностью восстановлен участок первой ростовской мостовой XIX века, который станет теперь особым памятным объектом. На набережной уже установлен отделанный гранитом фонтан, он соединен со скульптурой «Ростовчанка». В ходе реконструкции удалось также сохранить скульптуры «Дед Щукарь» и «Нахаленок».

Разумеется, наряду с историческими объектами на набережной будут присутствовать и все необходимые элементы современной городской инфраструктуры: велосипедные дорожки, питьевые фонтанчики, бесплатный Wi-Fi, зоны для посадки-высадки пассажиров речных судов, игровые площадки для детей. Планируется также создать дендрарий.

Заметим, что набережная — первая на Юге России территория, которая прошла сертификацию на соответствие требованиям для маломобильных групп населения. На ростовской набережной сделаны тактильные покрытия и мнемосхемы для слепых и слабовидящих, пандусы, ступенькоход на причалах, спуски для колясочников, установлены и указатели специализированных зон.

Окончание на с. 14

## Миссия выполняема?

Чиновники и бизнес о задачах в области жилищного строительства

Сергей НИКОЛАЕВ

Президент России Владимир Путин в своем послании Федеральному собранию обозначил ряд задач, которые в ближайшие годы должны быть решены в жилищной сфере. В частности, глава государства заявил о необходимости повысить число семей, которые ежегодно улучшают жилищные условия, с 3,1 млн до 5 млн. По словам президента, для этого нужно нарастить объемы ежегод-

ного ввода жилья до 120 млн кв. метров, а также добиться снижения ипотечной ставки до 7-8%. Владимир Путин вновь заявил о необходимости перехода к механизмам банковского финансирования жилищного строительства и подчеркнул важность создания в стране комфортной городской среды, основанной на широком внедрении передовых инноваций в строительстве и архитектуре, а также использовании цифровых технологий.

Комментируя выступление главы государства, министр строительства и ЖКХ Михаил Мень назвал поставленные задачи реализуемыми. По его мнению, добиться увеличения объемов ввода жилья реально при грамотной, в том числе государственной, поддержке спроса и предложения. «Уже сейчас третий год подряд мы показываем высокий объем ввода жилья порядка 80 млн кв. метров, при этом стандартное жилье постоянно демонстрирует уверенный рост с 26,9 млн кв. метров жилья в 2013 году к 44,9 млн кв. метров в 2017 году.

Окончание на с. 2



## НОВОСТИ

Поздравление председателя Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Сергея Степашина с Днем работников жилищно-коммунального хозяйства

## Уважаемые коллеги, друзья!



Примите самые искренние поздравления с профессиональным праздником — Днем работников жилищно-коммунального хозяйства!

Вы достойно справляетесь с такими масштабными и важными задачами, как расселение аварийного жилья, повышение качества коммунальных услуг, обеспечение работы региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, внедрение современных энергоэффективных и энергосберегающих технологий.

Отрасль ЖКХ уверенно развивается. Но и жизнь не стоит на месте. Программа пространственного развития России, предложенная президентом, предусматривает модернизацию и расширение всей инфраструктуры страны, в том числе жилищно-коммунальной. Одновременно с обновлением городов и поселков будет происходить появление новых населенных пунктов, построенных и обустроенных на современном уровне. Время барачков, БАМовских балков и прочих временок прошло. Необходимо обеспечить достойные условия проживания наших граждан. Поэтому от работников жилищно-коммунальной сферы потребуются действия в опережающих темпах. ЖКХ должно идти на шаг впереди.

За годы реформы жилищно-коммунальной отрасли вы обрели опыт и знания, благодаря которым, я уверен, справитесь с этой новой и масштабной задачей.

**С праздником, уважаемые коллеги! И новых успехов!**

Председатель Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

Сергей Степашин

## Уважаемые коллеги!



От всего сердца поздравляю вас с профессиональным праздником! Символично, что в этом году День работника ЖКХ выпал на день выборов — 18 марта. Убежден, это хороший знак и повод всей дружной командой работников ЖКХ со всей страны встретиться на избирательных участках. А затем, с чувством выполненного гражданского долга, продолжить день в кругу друзей, родных и близких.

Отрасль ЖКХ сегодня находится на рубеже. Те законодательные решения, кото-

рые мы принимаем в целях реформирования коммунального хозяйства, совершенствования управления жилищным фондом, благоустройства общественных пространств, во многом определяют то, насколько привлекательными станут российские города в мировой конкуренции за человеческий капитал.

Необходимо и дальше стремиться к увеличению заработной платы работников отрасли ЖКХ, повышать престиж профессий. Оценка квалификации кадров — залог успешной модернизации отрасли!

Ваш добросовестный каждодневный труд, преданность делу и самоотдача делают жизнь миллионов наших сограждан комфортной и уютной. Наша общая задача адаптировать ЖКХ к условиям цифровой экономики. Внедрить самые современные энергосберегающие технологии в инфраструктуру малых и больших городов. Если нам удастся существенно снизить потери при поставке коммунальных ресурсов, сделать их потребление более рациональным, сделать тарифообразование прозрачным и понятным, это станет серьезным прорывом.

Всем, кто словом и делом помогает отрасли жилищно-коммунального хозяйства развиваться, преодолевать отставание, решать застарелые проблемы, передаю наилучшие поздравления с профессиональным праздником. Успехов всем нам!

Первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ, координатор федерального проекта «Школа грамотного потребителя»

Александр Геннадьевич Сидякин

# Миссия выполнима?

с.1

Опираясь на послание, мы закладываем в Стратегию развития жилищной сферы до 2025 года показатель ввода жилья — 120 кв. метров жилья в год», — отметил министр. Он пообещал, что власти продолжат финансовую поддержку застройщиков в части создания социальной и инженерной инфраструктуры при строительстве крупных жилых микрорайонов. Говоря о переходе от долевого строительства к банковскому финансированию, глава ведомства отметил, что министерство совместно с Центробанком, депутатами Госдумы, профессиональным и экспертным сообществом уже прорабатывает эту реформу.

Михаил Мень также отметил важность задачи по развитию городской среды. «Это очень глобальное и стратегическое направление, включающее в себя развитие архитектуры, градостроительства, использование новых технологий, создание надежно работающих систем ЖКХ», — сказал он. — В этом году этот проект стартовал, в первую очередь, в части благоустройства, а в будущем нам предстоит его значительно расширить».

Реалистичным министр считает и снижение ставок по ипотеке до 7%. «При сегодняшней динамике ставки это реалистично, уже в феврале средняя ставка на первичном рынке составляла 9,6%, — сказал глава Минстроя. — Мы видим, что банки конкурируют на ипотечном рынке, в различных регионах для определенных категорий граждан даже сегодня существуют программы со ставкой значительно ниже рыночной».

Генеральный директор АИЖК Александр Плутник, в свою оче-



редь, считает, что ставка по ипотеке в 7% — это перспектива ближайших одного-двух лет. «Для снижения ставки необходима экономическая ситуация, позволяющая снижать стоимость заимствований, привлекать долгосрочное фондирование для банков», — отметил глава АИЖК. — Такие меры сейчас принимаются правительством РФ и Банком России. По прогнозам АИЖК, уже к концу 2018 года средние ипотечные ставки будут в районе 8%».

По мнению Александра Плутника, в 2018 году активное развитие рынка ипотеки продолжится, и это станет ключевым фактором поддержки платежеспособного спроса на жилье. По прогнозам АИЖК, в этом году 1,3 млн семей улучшат жилищные условия с помощью ипотеки, объемы выдачи увеличатся до уровня 2,5-2,7 трлн рублей.

По мнению директора по стратегическому развитию ФСК «Лидер» Павла Брызгалова, строить ежегодно 120 млн кв. метров вполне реально. Однако для того, чтобы застройщики смогли реа-

## Мнение

**ИРИНА АСЛАНОВА, ЗАМПРЕДСЕДЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ, РУКОВОДИТЕЛЬ БЛОКА РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА БАНКА «ДЕЛЬТАКРЕДИТ»:** «Тренд на снижение ставок по ипотечным кредитам очевиден, и к концу 2018 года мы прогнозируем дальнейшее плавное снижение ставок до 8,5%-9% (при ключевой ставке ЦБ 6,5%-7%), при этом рост рынка составит не менее 25%. При этом можно сказать, что банки так же заинтересованы в снижении общего уровня ставок, так как это делает ипотеку доступной для более широкого круга клиентов, увеличивает объем рынка и в итоге позволяет ипотечному бизнесу динамично развиваться»

лизовать заявленный объем площадей, федеральным властям следует реализовать ряд мер, благодаря которым будет обеспечен спрос на это предложение. «Если бы ощущалась потребность на такое количество квадратных метров со стороны потенциальных покупателей, уверен, девелоперы уже сегодня осваивали бы новые площадки более активно», — считает Брызгалов. — Драйвером спроса в текущих экономических условиях является ипотека. Снижение (ставок) до 7% приведет к тому, что на рынок смогут выйти покупатели с меньшим уровнем доходов». По словам представителя бизнеса, спрос можно поддержать также за счет реализации различных социальных программ, которые помогут улучшить жилищные условия менее обеспеченным категориям граждан (военные, учителя, многодетные семьи и пр.).

## Уверенный старт

Объем выдачи ипотеки в январе 2018 года почти удвоился по сравнению с январем 2017-го

Сергей НИКОЛАЕВ

По данным Банка России, в январе 2018 года в России было выдано 78 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 148,3 млрд рублей. Это на 95% больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 105% — в денежном. По прогнозам ДОМ.РФ (АИЖК), в 2018 году в стране будет выдано 1,3-1,4 млн кредитов на сумму около 2,5-2,7 трлн рублей.

В ДОМ.РФ отмечают, что январские показатели объемов выдачи практически соответствуют предварительной оценке (120-140 млрд рублей). При этом январские темпы прироста существенно превысили значения, наблюдавшиеся с мая по декабрь 2017 года (40-70%). По информации ДОМ.РФ, средний размер предоставленного кредита составил 2,24 млн рублей на первичном рынке жилья и 1,78 млн рублей — на регулярном.

Аналитики также обращают внимание, что средняя ставка по всем выданным кредитам в январе

составила 9,85% (-1,99 п.п. к январю 2017 года). На рынке «первички» ставка составила 9,61% (-1,75 п.п.), а при покупке «вторички» — 9,97% (-2,19 п.п.). По прогнозам агентства, низкий уровень инфляции и прогнозируемое снижение ключевой ставки приведут к продолжению тенденции к снижению ставок по ипотеке. По мнению ЦБ, снижение ключевой ставки до 7,5% в феврале 2018 года будет способствовать продолжению тенденции к снижению ставок в первой половине 2018 года. В ДОМ.РФ прогнозируют, что к концу 2018 года ставки могут составить порядка 8%.

В ЦБ также отмечают, что качество ипотечного портфеля продолжает улучшаться. Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 февраля 2018 года снизилась до 2,19% (годом ранее — 2,68%). Напомним, что в начале 2018 года ЦБ ввел повышенные коэффициенты резервирования по кредитам с низким первоначальным взносом (менее 20%). Аналитики полагают, что



эти меры будут способствовать предупреждению формирования кредитных рисков и дальнейшему росту качества ипотечного портфеля: по статистике Банка России вероятность возникновения просроченной задолженности по ипотеке в течение месяца по кредитам с первоначальным взносом до 10% более чем в 2 раза выше, чем по кредитам с взносом в 20-30%.

## Кстати

Общий объем ипотечного портфеля банков по итогам января достиг 5,37 трлн рублей (+17% к январю 2017 года), из которых 1,13 трлн рублей составляет задолженность по ипотечным кредитам, выданным под залог ДДУ (+22% к январю 2017 года).





# Архитектор, он же эксперт

Главгосэкспертиза и МАРХИ договорились о сотрудничестве

Сергей НИКОЛАЕВ

На днях в Москве состоялась встреча представителей Главгосэкспертизы России и Московского архитектурного института (МАРХИ), на которой обсуждались возможные направления сотрудничества между ведомством и вузом. Одним из важных итогов встречи стала предварительная договоренность о запуске на базе МАРХИ образовательной программы, в рамках которой архитекторы смогут получать навыки экспертов в области аудита результатов инженерных изысканий и проектной документации на предмет соответствия их техрегламентам и иным требованиям.

В ходе встречи было отмечено, что создание специального образовательного цикла, который позволит использовать уникальные знания экспертов в преподавательской и научной деятельности, необходимо как Главгосэкспертизе, через которую проходит больше половины как бюджетных и других стройпроектов страны, так и проектным и экспертным институтам.

В Главгосэкспертизе считают, что привлечение экспертов к преподавательской и научной деятельности становится весьма актуальной темой. Сейчас в ведомстве вводится грейдирование (ранжирование) экспертов, и одним из условий получения специалистом высшей категории должна стать его способность передавать свои навыки другим. Кроме того, с 1 апреля 2018 года вступает в силу требова-

ние, согласно которому для продления лицензии эксперт не реже, чем раз в три года, должен будет проходить повышение квалификации. Сейчас идет подготовка приказов Минстроя России, закрепляющих требования к образовательным учреждениям и программам, по которым эксперты смогут получать соответствующее образование.

В ходе встречи глава Главгосэкспертизы Игорь Манылов отметил, что в целом ведомство работает над тем, чтобы превратить учреждение в методический центр в области строительной экспертизы. По его словам, эксперты организации смогут читать лекции соискателям степени как бакалавра, так и магистра. «Дополнительная профподготовка наших сотрудников и использование их уникальных знаний для обучения профильных специалистов должно стать особым направлением в нашем сотрудничестве», — сказал он.

В свою очередь, представители МАРХИ убеждены, что организация подобного сотрудничества вуза и экспертов будет способствовать повышению интегрирующей роли архитектора, который сможет комплексно видеть весь процесс создания объекта, владеть пониманием инженерной, экономической стадий разработки и реализации проекта, этапов жизненного цикла объекта и так далее. Как отметил ректор МАРХИ Дмитрий Швидковский, в итоге такой архитектор-эксперт сможет создавать не только интересное с точки зрения архитектуры, но конструктивно и технически надежное здание.

## По совету профессионалов

Сергей НИКОЛАЕВ

### Назначен новый главный архитектор Воронежа

Спустя год с лишним после скандальной отставки бывшего главного архитектора Воронежа Антона Шевелева город обрел нового архитектурного начальника. Им стал 35-летний Константин Кузнецов (на фото). Ранее он участвовал в подготовке проекта планировки центральной части Воронежа. Одна из наиболее известных его работ — концепция реновации ти-

пографии «Коммуна». Кандидатуру Кузнецова на должность главного архитектора предложили по итогам общего голосования члены воронежского отделения Союза архитекторов России (в марте 2017 года руководство города обратилось в Союз с просьбой рекомендовать кандидата на пост главного архитектора). Кузнецов представил свою программу и набрал наибольшее число голосов.

Длительная пауза с назначением главного архитектора Воронежа связана с переменами, произошедшими в архитектурно-строительном блоке города после ареста бывшего руководителя управления главного архитектора (УГА) Шевелева. В январе 2017 года его обвинили в получении взяток за незаконно выданные разрешения на строительство нескольких объектов на привокзальной площади. В настоящий момент УГА возглавляет Людмила Подшивалова, а Кузнецов как ее заместитель будет управлять двумя отделами — архитектуры и дизайна городской среды.

## Уважаемые коллеги!



Не секрет, что жилищно-коммунальная сфера является одной из самых важных и сложных отраслей экономики страны. Каждый день слаженную работу жилищно-коммунальных служб обеспечивают более двух миллионов человек.

Сегодня в жилищно-коммунальное хозяйство приходят энергичные менеджеры, способные осуществить системные преобразования отрасли и внедрить новые технологии для формирования комфортной и современной городской среды.

Мы вместе формируем новые стандарты жилищно-коммунальной отрасли, и положительные перемены уже очевидны. Желаем, чтобы на вверенном вам участке всегда царил порядок и было поменьше утомительных хлопот.

Генеральный директор Ассоциации «ЖКХ и городская среда»,  
руководитель рабочей группы по развитию ЖКХ  
Экспертного совета при Правительстве  
Российской Федерации

Алексей Вячеславович Макрушин



## Города и цифры

Оксана САМБОРСКАЯ

### Проект «Умный город» включат в госпрограмму «Цифровая экономика»

Минстрой России выступил с предложением включить проект «Умный город» в госпрограмму «Цифровая экономика». Об этом сообщил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень во время первой стратегической сессии по проекту, состоявшейся 5 марта. Для участия в сессии помимо участников рабочей группы были приглашены эксперты, представители регионов.

«Минстрой уже направил соответствующую заявку на включение темы «Умного города» в госпрограмму, а также мы сейчас работаем над включением этого направления в паспорт приоритетного проекта «ЖКХ и городская среда», — отметил министр. По словам Михаила Меня, проект «Умный город» подразумевает применение современных IT-решений для формирования комфортной городской среды, развития ЖКХ, повышения безопасности, управления транспортными и пешеходными потоками.

Минстрой также планирует завершить подготовку банка типовых решений для «умного города» и справочника эффективных технологий в ЖКХ. «Наша задача — отобрать наилучшие муниципальные практики и создать из них общую базу данных. Нужно сформировать единое понимание принципов формирования «умного города», общую терминологию, а также определение подходов к измерению «интеллектов городов», — заявил глава ведомства.

Как пояснил руководитель рабочей группы, замминистра Андрей Чибис, принципиально важно, чтобы проект «Умный город» синхронно вошел в два государственных проекта «Городская среда» и «Цифровая экономика», где заложен огромный массив задач, связанных с объединением и синхронизацией всех систем. Как отметил замминистра, уже сегодня есть несколько пилотных площадок, где начата подготовка проекта, — это Пермь, Владикавказ, города в Нижегородской и Челябинской областях. Готов присоединиться Ижевск. И, как отметил Андрей Чибис, это не полный список. Минстрой намерен наладить работу по сопровождению пилотных городов и территорий (в программе могут принимать участие не только города, но и районы и микрорайоны).

Надо отметить, что начало «банку умных решений» уже положено: в двух городах страны — Воронеже и Владивостоке реализованы элементы «умного города», которые показали свою эффективность. К примеру, установка умных светофоров в Воронеже дала 30% увеличение трафика без расширения проезжей части. «Это отработанные решения, которые можно «класть в банк» и запускать уже везде», — заявил Андрей Чибис.



## НОВОСТИ

# Кому медиацентр?

Субхолдинг «Газпрома» ищет покупателя на крупный объект в Москве



Сергей НИКОЛАЕВ

Холдинг «Газпром-медиа» (входит в «Газпром») выставил на продажу готовое здание телецентра, расположенное на северо-востоке Москвы, рядом с Останкинской телебашней (на фото). Об этом «СГ» сообщили в консалтинговой компании Colliers International, которая выступает эксклюзивным консультантом по инвестиционной продаже актива, известного на рынке как медиацентр канала НТВ. Ранее предполагалось, что в офисно-телевизионном комплексе разместятся компании «Газпром-медиа» с якорным арендатором в лице телекомпании НТВ, а также сторонние арендаторы. В центре имеется нескольких телестудий, площадь крупнейшей из которых составляет 1200 кв. метров.

«Газпром-медиа» рассматривает вариант прямой продажи здания общей площадью 69 тыс. кв. метров, а также инвестиционную продажу с обратной арендой (sale-leaseback) с заключением долгосрочного договора аренды. По данным участников рынка, здание оценивается в 10-12 млрд рублей, а его аренда будет обходиться потенциальному арендатору в 869,4 млн рублей ежегодно.

Консультанты отмечают, что предлагаемый инвесторам объект является одним из самых качественных проектов built-to-suit на офисном рынке России. Планировалось, что он станет одной из доминант Останкинского делового кластера. Кроме того, здание обладает удобной транспортной доступностью благодаря близости станций «Улица Академика Королева», «Телецентр» и улицы Академика Королева.

«Мы считаем, что в случае заключения долгосрочного договора аренды потенциальный инвестор может рассчитывать на стабильный и прогнозируемый денежный поток с минимальным вовлечением в управление активом, — прокомментировал Станислав Бибики, партнер Colliers International в России. — Данный актив будет являться знаковым предложением на рынке, которое вне всяких сомнений заинтересует широкий круг инвесторов».

Напомним, что проект строительства медиацентра для канала НТВ появился еще в конце прошлого века, когда группа «Мост» Владимира Гусинского, контролировавшая тогда НТВ, получила в долгосрочную аренду от мэрии участок площадью 1,4 гектара. Сроки его проектирования и строительства неоднократно переносились. Изначально предполагалось, что телецентр введут в 1999 году, но проект было заморожено. Его реализация возобновилась в 2007 году. На тот момент НТВ уже принадлежал «Газпром-медиа». Сообщалось, что комплекс будет полностью готов в 2017 году, но запуск был перенесен «Газпром-медиа» из-за перераспределения бюджета в пользу телепроизводства. На данный момент здание центра построено, но не оснащено оборудованием. На 2015 год инвестиции в проект составили 8-9 млрд рублей.

## Справочно

■ «Газпром-медиа» — ведущий диверсифицированный медиахолдинг в России и в Восточной Европе, объединяет активы во всех сегментах медиарынка — телевидении, радио, прессе, кинопроизводстве и дистрибуции, интернет-платформах. Охват аудитории на ресурсах «Газпром-медиа» составляет 90 миллионов человек.

## Уважаемые коллеги!



В канун профессионального праздника примите самые искренние поздравления и слова благодарности за ваш добросовестный труд!

Для нас давно стали привычными коммунальные блага, и мы порой не задумываемся, что стоит за обеспечением стабильной работы большого разветвленного коммунального хозяйства. Ведь сфера ЖКХ — это

сердце больших и малых городов, это особая сфера экономики. От вашего профессионализма, качества предоставляемых услуг, душевного тепла во многом зависит настроение людей, благополучие и условия их жизни.

Благодаря вашему опыту, знаниям, трудолюбию и высокой личной ответственности решаются важные социальные задачи — удовлетворение потребностей населения в чистой питьевой воде, в тепле каждого дома, в чистоте наших улиц. От вас зависит бесперебойная работа предприятий и учреждений, больниц, школ и детских садов.

В последние годы ситуацию в ЖКХ удалось изменить в корне. С момента создания Минстроя РФ принят ряд важнейших программ и стратегических решений, благодаря которым отрасль активно развивается, становится более прозрачной и эффективной.

Требования к ЖКХ постоянно растут — перед нами стоит задача модернизировать предприятия, воспринять и внедрить в жизнь инновационные технологии, реализовать новые идеи и масштабные проекты, освоить современное и высокотехнологичное оборудование.

От всей души желаю вам дальнейших профессиональных успехов, преодоления всех трудностей, стабильности. Доброго здоровья, оптимизма, благополучия вам и вашим семьям! С праздником!

С уважением,  
Генеральный директор  
Российских коммунальных систем

Павел Курзаев

# ТРАНСГИДРОМЕХАНИЗАЦИЯ — 80 лет курсом созидания



История становления гидромеханизации в транспортном строительстве ведет свое начало с Приказа Народного комиссариата путей сообщения СССР № 184/а от 16 марта 1938 года об образовании хозрасчетного бюро «Гидромеханизация». Первые кубометры песчано-гравийного путевого балласта были добыты в Каширском и Серпуховском карьерах. Первые железнодорожные насыпи были намыты на подходах к мосту через реку Клязьму в районе города Орехово-Зуево.

Сергей ЗЕНИН

Гидромеханизированный способ проведения земляных работ зарекомендовал себя во всем мире. Его основные преимущества: низкая энергоёмкость с пересчетом на условное топливо; ускоренный процесс осадки сооружения на слабом основании в связи с более высокими нагрузками в процессе намыва; возможность попутного, в процессе укладки, фракционирования грунта за счет естественного разделения; возможность подачи грунта с большей интенсивностью на ограниченные площади и труднодоступные для автотранспорта участки строительства; не требуется строительство подъездных автодорог от карьеров к строительной площадке. Применение этого высокоэффективного метода наиболее целесообразно на крупных объектах промышленного, транспортного и гражданского строительства, где необходимо в короткие сроки выполнить большие объемы земляных работ.

Развитие транспортной гидромеханизации в стране шло ударными темпами. Если до начала 60-х годов по объемам работ впереди были тресты гидромеханизации Минмонтажспецстроя СССР и Минэнерго, то уже в ходе строительства Волго-Балтийского судоходного канала (1957-1964 гг.), железной дороги Тюмень—Сургут (1965-1971 гг.) и освоения нефтяных и газовых месторождений в Западной Сибири (1965-2000 гг.) трест «Трансгидромеханизация» Минтрансстроя СССР становится лидером отечественной гидромеханизации по всем показателям.

Лидерство было достигнуто благодаря грамотному руководству, умной кадровой политике, созданию и внедрению передового оборудования и новых высокоэффективных технологий. Производство специальной техники и технологического оборудования было организовано на собственных заводах в городах Цимлянске и Кашире. Важную роль сыграла также качественно новая комплексная система подготовки инженерно-технических и управленческих кадров высшей квалификации.



Руководители компании «Трансгидромеханизация» (слева направо): А.К. Романов, И.Т. Мельников, Н.И. Леванов, А.В. Соболев, В.Н. Васильев

В результате непрерывного научно-технического поиска, направленного на расширение эффективного применения и перемещения фронта гидромеханизированных работ на север и на восток Сибири отечественные транспортные гидромеханизаторы первыми в мире преодолели и южную границу вечной мерзлоты и полярный круг и стали вести работы по намыву дорожных насыпей, площадок под кустовое бурение скважин, территорий под застройку и дренажирующего грунта на вечномерзлые грунты оснований в субарктической и арктической тундре.

В ряду сложных и стратегических важных объектов, где роль и значение вклада транспортных гидромеханизаторов оказались решающими, такие стройки, как Волго-Донской и Волго-Балтийский судоходные каналы; железнодорожные линии БАМ, Тюмень—Сургут, Сургут—Нижегород, Сургут—Уренгой, Ягельная—Ямбург, Хребтовая—Усть-Илимская ГЭС; автодорожные магистрали Москва—Минск—Брест, Тюмень—Тобольск, Чита—Хабаровск, Сургут—Нефтеюганск—Мамонтово, Комсомольск-на-Амуре—Хабаровск, Чита—Хабаровск, Ростов—Ба-

тайск, Набережные Челны—Казань; сети промышленных дорог для освоения нефтяных и газовых месторождений Западной Сибири и Ямала; морские и речные порты в Клайпеде, Риге, Николаеве, Мурманске, Калининграде, Находке, Санкт-Петербурге.

Все эти достижения — результат труда нескольких поколений специалистов компании «Трансгидромеханизация», объединившей коллективы многих проектных, конструкторских, научно-исследовательских и производственных организаций и предприятий и работающей над реализацией государственных и отраслевых комплексных программ.

Наиболее трудными для компании «Трансгидромеханизация» стали перестроечные годы, когда разваливались многие предприятия-гиганты. Очень сложный период в ее истории был преодолен благодаря трудам и заложенным традициям предшествующих поколений, гармоничному сочетанию опыта и человеческой культуры. Смена социально-экономической формации в стране, уход государства из экономики привели к существенному сокращению объемов земляных работ гидромеханизированным способом. В годы либеральной разрухи транспортным гидромеханизаторам под руководством А.К. Романова, И.Т. Мельникова, Н.И. Леванова, А.В. Соболева удалось во многом сохранить десятилетиями отлаженную дееспособную структуру гидромеханизации как важнейшую подотрасль строительного комплекса.

Сегодня компания «ТГМ» располагает большим парком земснарядов общей производительностью до 200 млн куб. метров в год. В ее арсенале имеются мощные электрические земснаряды с годовой производительностью 1,5 млн куб. метров. Наличие дизельных земснарядов с месячной производительностью 120 тыс. куб. метров позволяет вести работы в труднодоступных регионах, где отсутствует промышленная электроэнергия. На Цимлянском судомеханическом заводе продолжают проектироваться и изготавливаться современные земснаряды и другое передовое оборудование для гидромеханизации. Компания «ТГМ» имеет собственные предприятия и мощную современную производственную базу во всех регионах России и располагает высокопрофессиональным коллективом, способным выполнить любые задачи по строительству различных объектов гидромеханизации.

Редакция «Строительной газеты» поздравляет коллектив компании «Трансгидромеханизация» с 80-летием и желает ему удерживать лидерские позиции!



# На любой вкус

На выставке **YugBuild** был представлен широкий спектр новых технологий и материалов

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

В этом году Международная выставка строительных и отделочных материалов, инженерного оборудования и архитектурных проектов **YugBuild**, проходившая в Краснодаре, собрала около трехсот строительных компаний из России, Германии, Италии, Китая, США и других стран. Все четыре дня павильоны выставки были заполнены посетителями — от директоров фирм до будущих специ-



Губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев изучает продукцию компании «Мосстрой-31 ЮГ»

алистов, студентов профильных вузов. Участники и гости смогли получить представление об актуальных тенденциях в области архитектуры и создания комфортной среды, о современных технологиях в производстве строительных и отделочных материалов.

Одним из заметных событий деловой программы стал Международный архитектурный конгресс «Комфортная городская среда» под патронажем Департамента по архитектуре и строительству Краснодарского края и генерального партнера выставки группы «КНАУФ». Большой интерес среди его участников вызвал доклад Михаила Гетца о проекте «Новый дом», который предусматривает создание инновационного предприятия по производству модульных зданий. По словам Михаила Гетца, возведение пилотных зданий из заводских систем планируется начать в столичном регионе уже в текущем году на строительных площадках концерна ЮИТ в Кратово и Рождествено. Набор решений, предлагаемых компанией «Новый дом», помогает партнерам быстро выпускать рабочую документацию, проектировать и возводить модульные здания. «Архитектурные концепции на основе стандартных модулей позволяют получать заказы до начала массового производства, — пояснил докладчик, — а конфигуратор дает возможность партнерам создавать индивидуальные проекты жилых домов, взяв за основу возможные опции элементов и модулей». По словам докладчика, на все модули из каталога



Главный архитектор Краснодарского края Юрий Рысин, директор Южной бытовой дирекции – филиала ООО «КНАУФ ГИПС» Сергей Бондаренко и директор обособленного подразделения ООО «АйТиИ Экспо» в Краснодаре Елена Тельнова

«Нового дома» разработаны BIM-модели по стандарту LOD 300, включающие архитектурные, конструктивные и инженерные решения с выбором оборудования и варианта внутренней и наружной отделки.

Крупнейший производитель строительных материалов — кубанская компания «Славянский кирпич» представила продукт под названием «Флоренция»



На стенде генерального спонсора выставки — компании ОАО «Славянский кирпич»

Руст». Это — лицевой кирпич светло-коричневого оттенка, полученный путем редуционного флэш-обжига с ангобированием и рустированной поверхностью. Кроме того, компания показала камень POROMAX-380-D-vc, предназначенный для устройства вертикальных монолитных железобетонных сердечников в наружных несущих стенах зданий. «Используя нашу продукцию при строительстве дома, застройщик получает эффективный современный материал, который, благодаря своим свойствам, обеспечивает возведение энергоэффективного, прочного и престижного жилища в максимально короткие сроки», — рассказал генеральный директор компании Вячеслав Чайка.

Широкий ассортимент продукции показала фирма «КНАУФ», отмечающая в 2018 году 25-летие деятельности в России. За четверть века компания инвестировала в российскую экономику 1,5 млрд евро, построила и реконструировала 17 заводов, несколько учебных и ресурсных центров. Отдельным разделом экспозиции стали шпаклевки, включая полимерную финишную Polymer Finish и универсальную гипсовую для внутренних работ — FUGEN.

Серию утеплителей предложила Группа компаний «Мосстрой-31», выстроившая первый в России энергоэффективный дом. Она наглядно предоставила разнообразный арсенал пенополистирола — от легких марок ППС до фасадных марок, рекомендованных для утепления стен фасадов зданий и лоджий с наружными штукатурными слоями. «Пенополистирол незаменим при утеплении, — рассказал представитель фирмы Михаил Волконский. — Он обладает низкой теплопроводностью, легким весом, быстрой монтажом, низким водопоглощением, пожаростойкостью и экологичностью».

Объединяя опыт по всему миру

Messe München

## НАШИ РЕШЕНИЯ, ВАШ УСПЕХ.

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

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

Международная выставка строительной техники и технологий.

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

bauma CTT RUSSIA  
РОССИЯ

24–25 мая 2018 г.  
Москва. Экспоцентр

# AQUASTOP

EXHIBITION & CONFERENCE

X МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА И КОНФЕРЕНЦИЯ

## ГИДРОИЗОЛЯЦИЯ

подземных и заглубленных сооружений

AQUASTOP.RU  
email: [sub@alitinform.ru](mailto:sub@alitinform.ru)  
тел. +7 (812) 380-6572 (доб. 208)





MOSREG.RU

## Справочно

■ По данным ГИС ЖКХ, на 1 ноября 2017 года в стране действует 20448 лицензий, выданных управляющим компаниям в сфере ЖКХ. За период с 1 января 2016 года по 31 декабря 2017 года органы государственного жилищного надзора провели 837988 проверок (по лицензионному контролю — 610 724 проверки, по жилищному надзору — 227 264 проверки), по итогам которых выявлено 1 561 260 нарушений (из них по лицензионному контролю — 1119885 нарушений, по жилищному надзору — 441375 нарушений).

# Не сбавлять темпа

## Последовательные реформы в сфере ЖКХ привели к позитивным переменам

Алексей ЩЕГЛОВ, Юлия ПАВЛОВА

В последние годы сфера жилищно-коммунального хозяйства стала ареной энергичных преобразований. Упорядочивание работы управляющих компаний, концессионные соглашения, система капитального ремонта многоквартирных домов (МКД), благоустройство дворов и общественных пространств — вот далеко не полный перечень нововведений. Сегодня с уверенностью можно сказать, что многое в ЖКХ изменилось к лучшему, и отрасль больше не является «черной дырой», в которой бесследно исчезают деньги населения и бюджетов.

### Порядок в доме

Одним из важнейших направлений в деятельности Минстроя России и профильных региональных ведомств является регулирование в сфере управления многоквартирными домами. В стране насчитывается примерно 2,4 миллиона МКД, годовой оборот рынка управления жильем в России составляет 500 млрд рублей. Необходимо было принимать радикальные решения по наведению порядка. В мае 2015 года в стране начала действовать система лицензирования управляющих компаний в сфере ЖКХ. Уже на первом этапе процедуру лицензирования не прошли 13% УК, а в последующем лицензий лишились 437 управляющих компаний.



SHUTTERSTOCK.COM

Наведение порядка в этой сфере продолжается и сегодня. В 2017 году Минстроем разработан целый ряд законопроектов по ужесточению лицензирования УК. Среди них — законопроект о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО). Это позволит исключить из цепочки платежей недобросовестные компании, которые задерживают средства населения у себя на счетах, накапливая долг перед РСО. Этот документ прошел все необходимые согласования и в ближайшее время поступит в Госдуму.

Также в закон вносятся изменения по ужесточению ответственности УК (№ 485-ФЗ), они упрощают порядок изъятия дома из управления в случае грубых нарушений со стороны УК, ограничивают срок действия лицензии пятью годами и пр.

### Прощание с «аварийкой»

Значительным достижением последних лет стала реализация масштабной программы расселения аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года. Всего в рамках этой программы должно было быть расселено 11,1 млн кв. метров жилья, в которых проживало 711,5 тыс. человек. По данным на 1 января 2018 года программа выполнена на 97,8% плановых показателей — расселено 673,3 тыс. человек из 10,55 млн кв. метров аварийного жилья. Полностью завершили расселение запланированного аварийного жилищного фонда 68 регионов, 15 регионов завершают программы.

В целях обеспечения программ переселения финансированием, а также достижения сбалансированности финансовых источников

### Кстати

■ На федеральном уровне введен единый подход по определению размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капремонту общего имущества в МКД, в том числе являющихся объектами культурного наследия. Также создан механизм реализации постановления Конституционного Суда РФ от 3 марта 2016 года по исполнению обязанности проводить капитальный ремонт бывшим наймодателем и усилению работы по информированию собственников о работе региональных систем капремонта МКД.

в 2017 году одиннадцати регионам, испытывавшим недостаток собственных средств, была оказана адресная финансовая поддержка в размере 4,6 млрд рублей.

### Ремонт стал капитальным

Сегодня практически все регионы Российской Федерации охвачены системой капитального ремонта МКД. Всего в региональные программы капремонта включено более 745 тысяч многоквартирных домов. В 2017 году капитальный ремонт выполнен в 46 251 многоквартирных домах общей площадью 172,8 млн кв. метров, в которых проживают 6,3 млн человек. Средний размер минимального взноса на капитальный ремонт в 2017 году составлял 6,59 руб. за кв. метр.

Показателем доверия граждан к системе капремонта является рост собираемости взносов. За 2017 год всего было начислено 186 323,3 млн рублей, собрано 171 621,57 млн рублей. Таким образом, показатель собираемости взносов достиг 92,11%, тогда как в начале действия программы он составлял 75,8%. Отдельным категориям граждан предоставляются меры социальной поддержки, льготы по оплате капремонта.

Не менее важен и вопрос о качестве работ по капремонту. Для этого создана многоступенчатая система контроля. На все работы установлена 5-летняя гарантия, а в приемке работ в домах участвуют представители собственников и УК. Выработаны критерии, которые позволяют отобрать только добросовестных подрядчиков ремонтных работ, конкурсы на их реализацию проводятся только среди компаний, уже доказавших свою компетентность и надежность.

Создана нормативно-правовая база, направленная на стимулирование капитального ремонта с использованием энергоэффективных технологий, утверждена примерная форма перечня мероприятий при капитальном ремонте общего имущества МКД, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов.

### Всероссийское благоустройство

В 2017 году началась реализация приоритетного проекта «ЖКХ и городская среда». Для финансирования проектов городской среды из федерального бюджета было выделено 25,6 млрд рублей. И уже сегодня можно сказать, что благодаря федеральному и региональному финансированию к настоящему времени удалось привести в порядок и благоустроить 20183 дворовые территории (103% от плана 19570), 2578 парков (103% от плана 2502) и другие общественные зоны во всей стране, из них 212 парков в малых городах (96,4% от плана 220). Всего же за время реализации приоритетного проекта на территории регионов в 2017 году проведено 38 206 мероприятий, направленных на вовлечение бизнеса и граждан в реализацию проектов благоустройства.

Важно, что граждане активно участвуют в этой работе. Более 206 тысяч человек приняли участие в благоустройстве дворовых территорий. Финансовую помощь в благоустройстве 3366 объектов оказали более 670 тысяч человек, в общей сложности было собрано 255,303 млн рублей (в среднем на одного человека — 380 рублей, в среднем на один объект — 75800 рублей).

На 1724 объектах, в том числе на 1575 дворовых территориях, 148 общественных пространствах и в одном парке, была проведена синхронизация мероприятий в рамках приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» с региональными программами субъектов Российской Федерации «Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов».

Для дальнейшей полноценной реализации приоритетного проекта понадобилось создать и усовершенствовать нормативную базу. Только за 2017 год Минстроем РФ или при участии министерства было принято 30 нормативных актов (включая 2 федеральных закона, 6 актов правительства РФ, 14 приказов Минстроя России, 8 официальных методических документов и разъяснений).



FONDOKH.RU

Переселенцы из аварийного жилья в Архангельске, получившие ключи от квартир в феврале 2018 года



# Механизм работает

## Минстрой оценил качество концессий в ЖКХ

Юлия ПАВЛОВА

На сегодняшний день в 17 субъектах Российской Федерации действует 54 крупных концессионных соглашения с объемом инвестиций более 500 млн рублей. Об этом министр строительства и ЖКХ Михаил Минь заявил 2 марта во время рабочего визита в Ростов-на-Дону. Глава ведомства также назвал регионы-лидеры по количеству заключенных концессий — Амурская область (178), Республика Татарстан (147) и Кировская область (95).

Ранее в ходе селекторного совещания по вопросам оценки качества заключенных концессионных соглашений в сфере ЖКХ замминистра строительства и ЖКХ Андрей Чибис сообщил, что на сегодня в стране заключена 1831 концессия. Общая сумма инвестиционных обязательств по этим соглашениям превышает 257 млрд рублей, 95% из которых — средства частного инвестора. Фактическое исполнение обязательств по итогам 2015 года составило более 84%, по итогам 2016 года — 85%, по предварительным данным, по итогам 2017 года этот показатель составит порядка 90%.

Предъявляемым требованиям соответствуют 92% концессионных соглашений. В число наиболее эффективных концессий вошли проекты из Волгоградской, Саратовской, Тульской, Тюменской, Московской, Воронежской, Ростовской, Владимирской, Оренбургской, Калужской областей, Алтайского края, Удмуртской и Чувашской республик. «Уже сегодня благодаря концессиям качество повседневной жизни людей выросло, — подчеркнул Андрей Чибис. — В среднем аварийность на объектах теплоснабжения благодаря инвестициям снижается на 47%, в водоснабжении — на 21%».

В числе концессий, которые могут служить примером эффективной работы, Андрей Чибис отметил проекты из 13 субъектов Федерации. «Самой крупной и доказавшей свою эффективность концессией в стране остается водоканал в Волгограде — фактическое исполнение обязательств инвестором составляет более 90%, общий объем средств, которые вложил инвестор, превышает 58 млрд рублей», — сообщил заместитель министра. К числу эффективных концессий он также отнес проекты в сфере водоснабжения и обращения с отходами в Саратовской области и Республике Чувашия. Здесь инвесторы выполняют свои обязательства на 100% и в четком соответствии с графиком. Есть примеры удачных концессионных проектов и в малых городах России, например, в Балабаново Калужской области, Белой Калитве Ростовской области, Рубцовске Алтайского края, ряде муниципалитетов Московской области и, конечно, проект в Ясногорске Тульской области, на базе которого было разработано коробочное кредитное решение. Кроме того, в числе успешных концессий были отмечены концессионные соглашения во Владимирской, Тюменской, Воронежской областях и Удмуртской Республике.

Однако в 8% концессий (155 соглашений) не установлен требуемый объем инвестиций, по каждому из таких проектов поручено провести проверку, а также мониторинг наличия и исполнения инвестпрограмм по всем коммунальным предприятиям. «Профанация недопустима, если соглашение заключено формально, реальных инвестиций нет, то такое соглашение должно быть расторгнуто, — заявил заместитель министра. — Наибольшее число таких концессий мы отметили в Амурской области и Республике Бурятия. Прошу коллег до конца марта направить в Минстрой России детальный анализ ситуации с планом мер».

### Цитата в тему

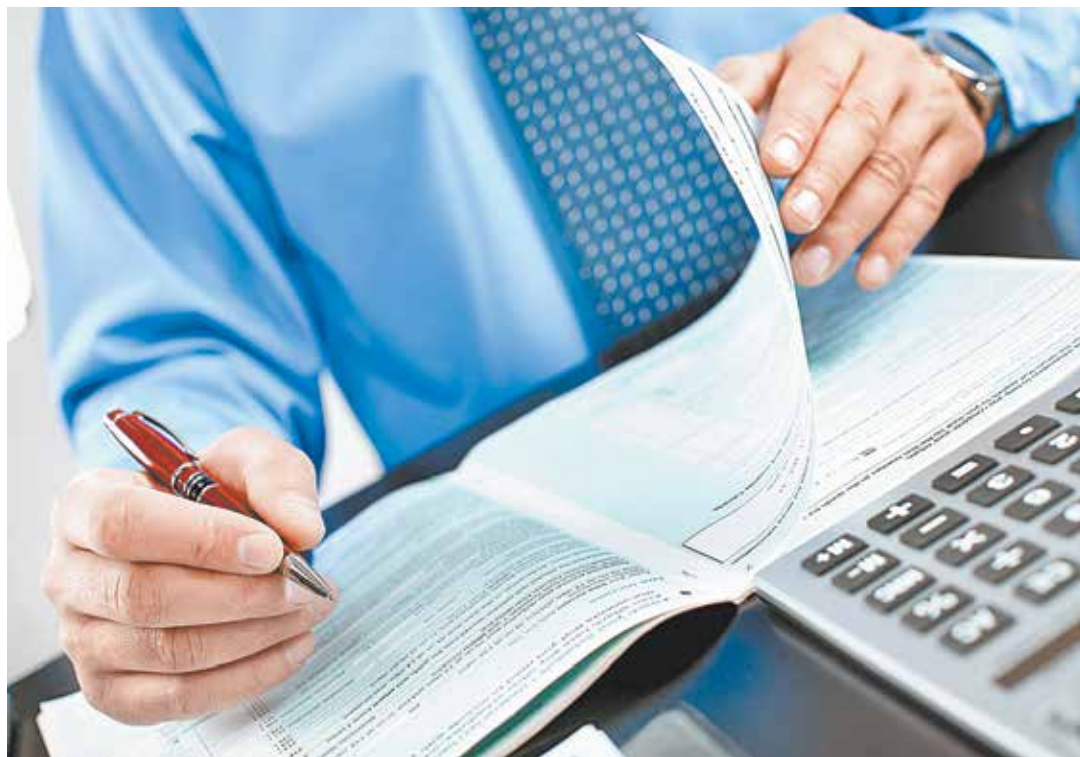
МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ МИХАИЛ МЕНЬ: «Сегодня уже очевидно, что концессионные соглашения — действенный механизм модернизации коммунальной отрасли. При этом особо хочу отметить, что крупные концессии заключаются не только в больших городах. У нас есть 33 работающих соглашения с объемом инвестобязательств свыше 500 млн рублей в муниципальных образованиях с населением менее 300 тысяч человек»

### Справочно

Основными рисками для стабильности получения дохода от реализации товаров и услуг в проектах ГЧП в сфере ЖКХ, реализуемых посредством концессий, являются риски: — завышения в схемах водоснабжения и водоотведения прогноза нагрузки и объема реализации поставляемых (оказываемых) товаров и услуг, что влияет как на размер капитальных затрат, так и на расчет такого показателя энергосбережения и энергоэффективности, как удельный расход электрической энергии; — завышения собираемости платежей потребителей товаров и услуг, основную часть которых составляет население; — ограничения роста тарифов.

### Кстати

Механизм МГД используется в концессионном соглашении по созданию комплексного межмуниципального полигона для размещения, обезвреживания и обработки ТКО для городов Нефтеюганска и Пыть-Яха ХМАО-Югры.



## Страховка для концессионера

Алексей ЩЕГЛОВ

### Минимальный гарантированный доход поможет привлечь инвестиции

Реализация практически любого концессионного проекта в сфере жилищно-коммунального хозяйства сопряжена со значительными рисками. На величину планируемых доходов инвестора влияют жесткие тарифные ограничения, изменение цен, введение мер государственного регулирования, налоговые и иные новации, падение спроса на продукцию объекта и т.д. При этом не все риски являются точно прогнозируемыми, что дополнительно отпугивает инвесторов.

Подобная ситуация характерна отнюдь не только для России. Международные финансовые организации, включая Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР), считают, что при существовании рисков спроса в проектах ГЧП целесообразно оказывать инвесторам государственную поддержку. Гарантии возврата вложенных средств за счет применения различных механизмов являются распространенной стандартной практикой при реализации проектов ГЧП за рубежом. Одним из таких механизмов, призванных разделить между сторонами проекта риски снижения рентабельности и повысить привлекательность проектов, является система минимального гарантированного дохода (МГД). Суть ее сводится к компенсации доходов, недополученных концессионером по не зависящим от него причинам.

В целом ряде стран данный механизм напрямую закреплен в законе и подразумевает обязательство публичной стороны (государства, муниципалитета) гарантировать доходы частных инвесторов до некоего определенного уровня. Распространенной международной практикой при использовании механизма МГД является гарантия от 60 до 85% планируемых частной стороной доходов. Это позволяет покрыть частично или полностью расходы инвестора на обслуживание, например, банковских займов, взятых на реализацию проекта.

Что касается России, то прямое описание МГД у нас имеется только для законодательства об автомобильных дорогах. Несмотря на это, механизм используется и в ряде проектов и в других областях, в том числе в ЖКХ. Отраслевое законодательство в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения предусматривает механизм учета при установлении тарифов ранее не учтенных экономически обоснованных расходов инвестора или недополученных им доходов, вызванных снижением фактической реализации товаров и услуг (полезного отпуска) по сравнению

с плановой. А учет таких недополученных доходов в полном объеме может быть «растянут» органом регулирования тарифов на три года, начиная с года, в котором недополучение доходов подтверждено финансовой отчетностью.

В то же время исследование, проведенное Национальным центром ГЧП совместно с юридической фирмой LECAP и Центром прикладных исследований МГИМО, свидетельствует, что в целом российское законодательство в этих моментах содержит существенные пробелы. Как следствие, имеются различия в законодательных подходах к определению МГД, а неполнота регулирования данного института напрямую влияет на детализацию условий проектов. Попросту говоря, госорганы на местах, «выставляющие» на конкурс объекты ЖКХ, и инвестор при составлении концессионных соглашений имеют различные мнения о том, как следует компенсировать инвестору непредвиденные расходы. И даже когда стороны ГЧП договорились о едином понимании компенсационных механизмов, избежать проблем при реализации проекта не удастся. Следствием законодательных пробелов и отсутствия единообразия при отражении механизма МГД в договорах является неоднозначная практика арбитражных разбирательств в спорных случаях. Так, один из судов с подачи регионального УФАС недавно посчитал, что включение в конкурсную документацию (конкурсная как раз создания инфраструктуры по переработке и утилизации ТКО) положения об использовании МГД неправомерно. Это приводит к тому, что распространенный в странах с развитыми формами ГЧП и объективно необходимый в проектах с «неокупаемыми» инвестициями частной стороны МГД нередко рассматривается сторонами проекта (государством и инвестором) как сложный, рискованный институт. В результате в России инвесторы зачастую отказываются от проектов, так как знают, что если используют механизм МГД, это может быть неоднозначно оценено судами.

В связи с этим эксперты советуют модернизировать законодательство (в первую очередь, внести правки в Федеральный закон № 115-ФЗ) и сделать его более удобным и «безопасным» для инвесторов. В частности, предлагается определить МГД как возможное финансовое обязательство концедента (стороны, предоставляющей концессию) и указать, что МГД может быть структурирован как в составе платы концедента, так и в виде самостоятельного платежа. В свою очередь, обязательства по выплате МГД, показатели, условия и порядок расчета предложено определить в качестве существенных условий концессионного соглашения, а предельный размер МГД — в качестве критерия концессионного конкурса.





Петр Бирюков

Дмитрий КОСТЕНКО

Москва — самый большой город России и один из крупнейших мировых мегаполисов. И городское хозяйство столицы решает беспрецедентные по своим масштабам задачи. Однако, несмотря на уникальность Москвы, ее опыт в сфере ЖКХ представляет большой интерес для всех российских городов и регионов. О том, как в столице обновляют инженерную инфраструктуру, благоустраивают общественные пространства и борются со снегопадами, — в интервью заместителя мэра Москвы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Петра БИРЮКОВА.

**«СГ»:** Петр Павлович, пожалуй, самой обсуждаемой москвичами темой минувшего месяца стала очистка улиц от снежных заносов. На ваш взгляд, городским коммунальным службам удалось справиться с этой проблемой?

**Петр Бирюков:** Сказать, что февраль выдался сложным с точки зрения зимних осадков, — это ничего не сказать. За два дня при месячной норме 36 см их выпало 47 см, то есть 85 млн кубометров снега. И потом каждый день к этому добавлялось еще по 2-3 сантиметра. Даже в снежную зиму 2012–2013 годов больше 40 см за такой короткий срок не выпадало. Если в начале зимы на уборки улицы выходило 15 тысяч единиц снегоуборочной техники, то в феврале — уже 18 тысяч. Половина из них грузовики-самосвалы. Помимо машин ГБУ «Автомобильные дороги» и техники ГБУ «Жилищник» был мобилизован парк техники инженерных компаний, таких как ПАО «МОЭК», АО «Мосводоканал», ГУП «Мосводосток», ГБУ «Гор-мост». На уборке снега в пиковые дни было задействовано 80 тыс. человек, причем 25 тыс. из них — персонал переносимых инженерных организаций. А вот личный состав подразделений МЧС и воинских частей к уборке снега на улицах и во дворах не привлекался. Солдаты, как обычно, убирали только территорию воинских частей.

Одним словом, нам удалось достойно справиться с решением возникшей проблемы. Возьмите, например, такой сопоставимый с Москвой мегаполис, как Париж. Там, когда выпадает 15 см осадков, движение на улицах останавливается, общественный транспорт парализован. У нас же и в пик невиданного снегопада автобусы продолжали ходить, пусть и с увеличенным интервалом. И мне хотелось бы поблагодарить наших горожан за проявленную в дни этой чрезвычайной ситуации сознательность. Во время интенсивного снегопада мы попросили автомобилистов по возможности воздержаться от поездок. И москвичи прислушались.

«Если в 2010 году город потреблял 29,5 млрд кубометров газа, то сейчас, благодаря внедренным мероприятиям по энергосбережению, — около 23 млрд»

Многие граждане обратились в управляющие компании, к старшим по подъезду с предложением оказать помощь в расчистке своего двора, получили инвентарь и взялись за работу. Мы такие инициативы будем только приветствовать. Ведь дворникам и снегоуборочной технике приходилось в эти дни работать в авральном режиме. По нормативу в дни осадков вывоз снежного вала должен начинаться только через 16 часов после того, как снегопад закончился. Нам же в нарушение приня-



Уборка снега на Кутузовском проспекте

## Умение справляться с проблемами

Москва — единственный регион в России, где инженерная инфраструктура обновляется на 2% в год

ных норм в социально значимых местах приходилось это делать, пока еще шел снег. Иначе движение было бы парализовано. И количество прометаний техника делала вдвое больше, чем положено по нормативу. Вместо трех за сутки выполнялось семь.

По нормативам мы должны убирать 10 см снега за три дня. Каждые последующие 5 см — плюс один день. То есть 10 дней для того, чтобы убрать весь снег. Мы это делаем почти вдвое быстрее. А вы представляете, сколько снега нам

дет сделано по этой программе в нынешнем году?

**П.Б.:** В 2017 году на улицах центральной части города выполнен беспрецедентный объем работ: треть того, что было сделано в рамках программы «Моя улица» за все предыдущие годы ее реализации. Если за период с 2011-го по 2016-й годы в городе было благоустроено 327 улиц и площадей суммарной протяженностью 311 км, то в наиболее продуктивном 2017 году — 119 улиц протяженностью 72,5 км. Общая площадь благоустройства при этом составила 308 гектаров.

Новый облик обрели двенадцать набережных — они стали единой велопешеходной зоной с местами для отдыха и смотровыми площадками. Вдоль Москвы-реки был проложен уникальный пешеходный маршрут длиной 17 км. Славянская площадь стала крупным транспортным хабом. Особое внимание мы уделяли работе с объектами культурного наследия. В целом за период комплексного благоустройства найдено примерно 25 тыс. различных артефактов, которые сегодня стали экспонатами музеев.

В этом году масштаб работ по программе будет скромнее. Главная причина тому — проведение в Москве этим летом матчей Чемпионата мира по футболу. По просьбе FIFA с начала июня и до середины июля никаких работ по

благоустройству производиться не будет. В местах проведения мероприятий чемпионата и в оживленных туристических местах не планируется даже плановых ремонтных работ.

По требованию FIFA в апреле-мае мы дополнительно установим указатели на русском и английском языках — на подходах к стадионам, тренировочным базам ЧМ, гостиницам и т.д. Надо сказать, что это — часть планомерно выполняемой работы. Еще в 2013 году Комплекс городского хозяйства запустил проект по созданию единой системы пешеходной навигации на русском и английском языках. И в этом году его реализация должна завершиться. Всего должно быть установлено более 80 тыс. домовых указателей названия улицы и номера дома (к настоящему моменту их уже установили 69 тыс.) и более десяти тыс. отдельно стоящих городских указателей (на данный момент установлено 8,7 тыс.).

Однако работы по программе «Моя улица» в этом году все же будут проводиться и, что важно, за пределами исторического центра города. В границах же Садового кольца предстоит сделать не так много. В порядок будут приведены Кадаши и переулки в районе Солянки и Маросейки, самый значительный из которых Большой Спасоглинищевский переулок. За пределами Садового, но на небольшом удалении от центра,





АГЕНТСТВО ГОРОДСКИХ НОВОСТЕЙ «МОСКВА»

благоустроят семь крупных пространств — территории возле Киевского вокзала, пространство перед главным входом ВДНХ, площадь перед станцией метро «Улица 1905 года» и возле Еврейского музея и центра толерантности, а также подходы к Парку Горького со стороны Ленинского проспекта — там будет создана новая пешеходная зона. Общая протяженность подлежащих реконструкции улиц составляет 18,5 км, а суммарная площадь подлежащих благоустройству территорий равняется 90 гектарам.

**«СГ»:** Одна из основных задач Комплекса городского хозяйства — содержание объектов инженерной инфраструктуры. В то время, когда в среднем по России степень износа инженерных сетей увеличивается, Москве удается год от года обновлять сетевое хозяйство. Как это удается делать?

**П.Б.:** Действительно, Москва — единственный регион в России, где инженерная инфраструктура обновляется на 2% в год, в то время как по России в целом ежегодно «стареет» на 4%. В столице из года в год реализуется комплексная программа перекладки и обновления инженерии, благодаря этому уровень износа энергетической и коммунальной инфраструктуры планомерно снижается. Например, степень износа сетей электроснабжения удалось снизить с 65,2% в 2011 году до 56,3% в 2017-м, магистральных сетей теплоснабжения — с 46,5 до 45,2%, газопровода — с 36,5 до 35,6%, канализации — с 50,2 до 48,7%.

По оценке Всемирного банка, Москва стала одним из мировых лидеров по надежности электроснабжения. С 2012-го по 2017-й год срок подключения к электросетям в Москве уменьшился в 3,5 раза с 281 дня до 80 дней. В 2018 году период ожидания подключения должен снизиться до 77 дней.

Также удалось полностью устранить дефицит мощностей и добиться формирования 40-процентного резерва по тепло- и водоснабжению, а также по канализации сточных вод. В сфере газоснабжения накоплен резерв в размере 22% от потребляемых объемов, а в области электроснабжения — 25%. Существующий резерв мощностей позволяет обеспечить бесперебойную работу всех объектов городской инфраструктуры и запланированный ввод жилья и других социально значимых объектов города.

За последние семь лет в городе построено 12 опорных подстанций на 220 кВ, 7 газогенераторных блоков. И если в 2010 году энергоемкость составляла примерно 14 тыс. мегаватт и

мы вынуждены были с наступлением холодов отключать от электричества рынки, заводы и другие предприятия, то вот уже шесть лет зимой не отключаем. При этом максимальное потребление в декабре 2017 года составило 17,5 тыс. мегаватт, а 4 тыс. мегаватт было в резерве.

Упомянутые высоковольтные питающие центры должны стать основой создаваемого энергетического кольца сети напряжением 220 кВ. В него войдут подстанции «Очаково», «Магистральная», «Белорусская», «Бутырки», «Мещанская», «Красносельская», «Кожевническая», ТЭЦ-20, подстанция «Золотаревская», ТЭЦ-12, подстанции «Пресня», «Матвеевская» и «Очаково». Решение о создании кольца было принято еще в 2006 году. Такая система питающих подстанций позволяет достигать исторического максимума энергоемкости, которые обеспечивают быстрое, оперативное подключение потребителей, надежное обеспечение их электроэнергией, и даже пиковые нагрузки город сможет проходить без ограничения потребления электроэнергии и создания резервных запасов угля и мазута. Сегодня город хоть и продолжает закупать на всякий случай это так называемое грязное топливо, но уже четвертый сезон оно не используется. Все генерирующие мощности работают только на природном газе. Что же касается распределительных сетей среднего напряжения, то город осуществляет планомерный переход от сетей стандарта 6 кВ и 10 кВ, которые до сих пор преобладали в городе, к сетям стандарта 20 кВ. Такие распределительные сети позволяют передавать электроэнергию на большее расстояние с меньшими потерями.

Сегодня электросетевое хозяйство Москвы — это 103 тыс. км сетей, 158 питающих центров высокого напряжения, установленная мощность которых превышает 33 тыс. мегавольт-ампер, а также 23 тыс. трансформаторных подстанций среднего напряжения.

Ежегодно в городе вводят одну-две новые высоковольтные подстанции и около 400 трансформаторных подстанций среднего напряжения. Всего за 2012–2017 годы введено 12 260 мегавольт-ампер трансформаторной мощности, реконструировано 2212 км и проложено 7494 км кабельных линий. Уровень износа электрических сетей по сравнению с 2010 годом снизился с 65,2% до 56,3%.

Фактически с двойным резервом работает в городе и система теплоснабжения: она может выдавать 68 тыс. гигакалорий, а потребляет город только 32 тыс. Благодаря этому у нас появилась

возможность перевести 21 районную котельную в холодный резерв.

Сформирован дополнительный запас мощности и в системе газоснабжения. Если в 2010-м ее пределом был показатель в 30 млрд кубометров, а город потреблял 29,5 млрд, то сейчас благодаря внедренным мероприятиям по энергосбережению город потребляет около 23 млрд.

Обладает значительным резервом, позволяющим осуществлять градостроительное развитие, и столичная система водоснабжения. Она рассчитана на подачу 6,5 млн кубометров воды в сутки, а реально Москва сегодня потреб-

Уборкой улиц столицы занимаются 22,5 тыс. единиц техники, оснащенных датчиками отечественной спутниковой навигационной системы ГЛОНАСС. Они позволяют отслеживать движение каждой из машин: в каком районе она находится, куда движется. Более того, диспетчеру видно, просто она едет с поднятой щеткой или подметает улицу. Вскоре датчиками контроля будет оборудован каждый агрегат на спецмашинах, чтобы вести мониторинг реально выполненного объема работы. В течение ближайших двух лет будет создан диспетчерско-аналитический центр, куда станет стекаться вся информация о работе парка дорожно-уборочной техники.

Другой пример внедрения информационно-коммуникационных технологий — повышение эффективности использования системы видеонаблюдения. Сегодня в нее входят 300 тыс. видеорекамер, большинство из которых на-

# 119

столичных улиц было благоустроено в 2017 году



Зимний вид на парк «Зарядье» и Патриаршее подворье

OLGA TROPINA/SHUTTERSTOCK.COM

## Справочно

■ Сегодня в Москве работают 300 тыс. видеорекамер, большинство из которых наблюдают за дворами жилых домов и подъездами.

ляет только 3,2–3,3 млн. При этом качество очистки водопроводной воды в столице за последние годы заметно улучшилось. Для ее обеззараживания перестал использоваться токсичный жидкий хлор — его заменили безопасным гипохлоритом натрия.

Имея достаточные резервы по питьевой воде, столичные станции водоподготовки начали снабжать ею подмосковные райцентры. Москва уже поставляет примерно 500 тыс. кубометров воды в год в подмосковные города Дзержинский и Балашиха. А в ближайшее время география поставок должна быть расширена — губернатор Московской области Андрей Воробьев согласился увеличить поставку московской воды в поселения Подмоскovie. И сейчас руководство двух субъектов Федерации обсуждает совместный проект строительства дополнительных линий водопровода из Москвы в Подмоскovie.

Готов город поделиться с областью и мощностями системы канализации: сегодня ее потенциал составляет 6,8 млн кубометров стоков, а город очищает только на 3,5 млн. На очистных сооружениях столицы используются новейшие технологии усадки осадка. Рассматривается также вариант внедрения термической утилизации сточных вод путем их сжигания в печах. А полученная при этом зола может стать сырьем для цементной промышленности. Эта технология уменьшит отрицательное воздействие на окружающую среду региона, а объем требующих захоронения осадков сократится до 100–120 тыс. тонн.

**«СГ»:** Какие новые технологии внедряются сегодня в столичном ЖКХ? Какие информационно-коммуникационные сервисы находят там применение?

**П.Б.:** Без современных технологий в сегодняшних условиях невозможно управлять такой сложной системой, какую представляет собой коммунальное хозяйство столичного мегаполиса.

блюдает за дворами жилых домов и подъездами. Благодаря этому город откасался от субсидий органам жилищного самоуправления на наем консьержек. Они не выдаются уже три года. Те же ТСЖ, которые все-таки считают необходимым сохранить консьержку, сами оплачивают их труд.

Стоит упомянуть и об эксперименте, реализуемом в Юго-Восточном и Западном административных округах, где проходит тестирование мобильное приложение, с помощью которого хозяин квартиры может вызвать из управляющей компании ремонтника, сантехника или электрика, а в качестве отчета о проделанной работе ремонтник посылает диспетчеру фото исправленной неполадки. Использование современных гаджетов не является проблемой для работников ГБУ «Жилищник». Сегодня в бюджетных учреждениях, обслуживающих 72% жилого фонда столицы, 40% работников — жители Москвы и Подмоскovie, еще процентов 30% — жители центральных регионов России, приезжающие на работу к нам вахтовым методом. Зарплата, которая поднялась за последние годы в 2,5 раза по сравнению с той, что была прежде в частных компаниях, привлекает в столицу грамотных, добросовестных специалистов. ГБУ нет необходимости использовать неквалифицированную рабочую силу. Сегодня дворник, убирающий территорию по нормативам, получает 45 тыс. рублей в месяц, водители уборочной техники, механизаторы, слесари, сантехники — примерно по 60 тыс. рублей.

Наконец, важным инструментом контроля качества работы коммунальных служб стал интернет-портал «Наш город», который еще называют электронной жалобной книгой Москвы. В соответствии с регламентом у организации, на которую поступила жалоба, имеется восемь дней, для того чтобы исправить указанную в ней проблему и обнародовать информацию об этом.



Новая электростанция «Белорусская»

МОСКВА



## АНАЛИТИКА

Андрей МОСКАЛЕНКО

## Справочно

С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/irso.ru) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Это стало возможно благодаря усилиям государства, направленным на повышение прозрачности деятельности органов власти и бизнеса. В открытом доступе стали появляться муниципальные реестры выданных разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию, проектные декларации застройщиков и многое другое. Весь этот массив важной и технически сложной информации и обрабатывается специалистами ИРСО. Результаты этой большой аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках жилищного строительства, и передаются «СГ» на эксклюзивных условиях. С полной версией обзоров можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (ezrgf.ru).

На прошлой неделе «СГ» совместно с Институтом развития строительной отрасли (ИРСО) начала новую серию публикаций, посвященных состоянию жилищного строительства в крупнейших регионах страны. Первым в этом стал обзор новостроек Московской области (№ 8). Сегодня мы представляем «соседа» Подмосковья по агломерации — Москву. Столица занимает четвертую строчку в ТОП-10 российских регионов по объему жилья, построенного в прошлом году. По данным Росстата, за весь 2017 год в Москве было введено в эксплуатацию свыше 3,4 млн квадратных метров (примерно 4% от всех новостроек в стране). В полтора раза больше — около 5,8 млн «квадратов» — московские застройщики планируют сдать в этом году. Это будет почти половина (46,6%) от всего находящегося у них сейчас в работе «метража».

## Что и где строится

В целом в городе силами 108 девелоперских компаний возводится сейчас 884 дома на 206 760 квартир общей жилой площадью 12 394 962 «квадрата». Это больше, чем в 2017 году, по всем показателям: год назад аналитики ИРСО насчитали в «портфелях» 106 застройщиков 684 строящихся домов на 181 820 квартир площадью 10 860 223 кв. м.

Основной объем текущего жилищного строительства в Москве приходится на многоквартирные дома (МКД) — 669 зданий (75,7% всех объектов). А если взять количество и площадь квартир в них, то доля МКД будет еще больше — 89,4% и 88,6% рынка (184 837 жилых единиц и 10 984 205 кв. м). Оставшиеся 24,3% объектов — это 139 блокированных домов (таунхаусов) и 76 домов с апартаментами (15,7% и 8,6% соответственно). При этом, однако, апартаменты в общем городском «метраже» занимают 10,5% (1 296 601 кв. м) против 0,9% жилых «площадей», приходящихся на долю таунхаусов (114 156 «квадратов»). Для сравнения: год назад примерно в это же время в Москве строился 51 блокированный дом, 75 апарт-комплексов и 558 МКД.

Нынешняя площадь среднестатистической московской квартиры составляет 59,9 «квадрата» (в 2017-м — 59,7), что существенно выше, чем в среднем по стране (49,3 кв. м). Самое маленькое строящееся в столице жилье представлено в проекте «Клеверленд» (застройщик — группа компаний (ГК) «КомСтрин») — 23 кв. м. Самое просторное — у ГК «Ташир» в жилом комплексе (ЖК) «Берег столицы» — 503,1 кв. м.

Что касается самих новых ЖК, то их в Москве сейчас возводится 225 (годом ранее было 208). В состав самого крупного из них — «ЗИЛАРТ» входит сразу 16 домов на 5 497 квартир совокупной площадью 384 395 кв. м. По количеству жилых «квадратов» этому девелоперскому проекту от «Группы ЛСР» в городе нет равных. Ближайшим «преследователем» можно считать ГК «ПИК». Она тоже строит в своем ЖК «Саларьево парк» 16 корпусов, но проигрывает лидеру по общей «квadrатуре» (здесь будет 312 916 новых кв. м). А вот самый «миниатюрный» по масштабам столичный ЖК — апарт-комплекс «Электрический», где застройщик (ИК «Приоритет») запланировал к сдаче всего один дом на 12 квартир (1421 кв. м).

Возведение столичного жилья в целом осуществляется сейчас в 29 территориальных образованиях. Наи-



# Москва остается в плюсе

Статистика свидетельствует, что в текущем году в столице строят больше, чем в прошлом, и по числу домов, и по количеству квартир, и по общему метражу

большой объем строительства ведется в старых границах города — 72,2% совокупной жилой площади (свыше 8,9 млн кв. м). Остальное — за МКАДом, в основном в Новой Москве. Здесь больше всего нового жилья появится в Саларьево (312 916 кв. м, или 2,5% регионального «метража»), Столбово (304 642 кв. м, те же 2,5%), Рождествено (277 974 кв. м, 2,2%), Московском (250 242 кв. м, 2%), Коммунарке (241 584 кв. м, 1,9%) и Николо-Хованском (228 905 кв. м, 1,8%). К слову, в прошлом году в абсолютных лидерах были совсем другие населенные пункты — Рассказовка и Некрасовка, доля которых теперь стала гораздо скромнее — по 1,5% у каждого (190 168 и 184 439 кв. м соответственно).

## Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в Москве в I квартале 2018 года

Название ЖК/объекта	Застройщик	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир	Строится домов
Ново-Никольское	ГК НЕБОСКРЕБ ГБ	189 788 2 807	103
Мир Митино	CAPITAL GROUP	151 689 3 032	4
Испанские кварталы	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	84 246 1 637	4
Спортивный квартал	CAPITAL GROUP	82 850 2 050	15
Переделкино Ближнее	ГК АБСОЛЮТ	78 998 1 434	6
Хорошевский	ГК МОНАРХ	71 246 1 125	7
Утесов	ГК ГРАС	65 608 701	1
мкрн Северный	ГК ПИК	62 510 1 112	4
SKY HOUSE	MOS CITY GROUP	61 414 539	4
Гринада	ГРУППА ПСН	59 452 1 037	2

Источник: ИРСО (по состоянию на февраль 2018 года)

### Из чего и какого «роста»

Не менее примечателен оказался и текущий анализ строящихся в Москве домов с точки зрения применяемых при их возведении материалов. Особенно — в сравнении с прошлогодними показателями. Так, сегодня наиболее распространенным материалом для столичных стен является «связка» монолит-кирпич, тогда как ранее это был один монолит. «Гибридных домов» в Москве строится сейчас 375 общей площадью свыше 5,7 млн «квадратов», что составляет 46% совокупной жилой площади (в 2017-м монолит-кирпич применялся при возведении 21,9% городских «площадей»). Доля же монолита в пересчете на площадь квартир в строящихся домах за год снизилась в два раза — с 63,1% до

30,1%. Из него сейчас возводится 213 домов на 3,7 млн кв. м. На долю 182 блочных домов в Москве приходится 1,6 млн «квадратов» строящейся недвижимости (13,2%). «Чистый» кирпич хоть и задействован на 66 столичных объектах, но «квadrатура» кирпичных домов весьма скромна — 288 тыс. кв. м (2,3% нового городского «метража»). Панельных домов в Москве в ближайшее время появится и того меньше — всего 48, зато их совокупная жилая площадь превышает 1 млн жилых «квадратов» (8,4%).

Средняя этажность жилищного строительства в Москве составляет сейчас 13,8 этажа (из расчета на строящийся дом). За год столичные стройки неожиданно «понизились» на 1,9 этажа (на весну 2017 года средним был дом в 15,7 этажа). В целом же высотность возводимых в столице зданий распределяется следующим образом: на долю 1-3-этажных домов приходится 24% строящихся сейчас объектов жилья (ранее — 8,2%). Таких домов в Москве возводится 212 (56 — в 2017-м). В столице строится 101 дом высотой 4-8-этажей, их доля составляет 11,4% (в 2017-м — 115 и 16,8% соответственно), 95 9-12-этажных — 10,7% (8,3% и 57 в 2017-м). 13-17- и 18-24-этажные дома занимают 20,2 и 21,9% рынка (179 и 174 дома). Годом ранее их доля была выше — 28,5% (195 домов) и 25,6% (175) соответственно. Однако, если не брать в расчет такой показатель, как число домов, а сравнить их по количеству находящихся в них квадратных метров,





# 262 525 м<sup>2</sup>

составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья столичными застройщиками

то и «ранжир» будет выглядеть совсем иначе — наибольший объем тогда будет приходиться уже на 18-24-этажные строения — 38,1% всех «площадей» (подробности в инфографике).

Доля по-настоящему высотного строительства (25 и более этажей) в Москве составляет сейчас 11,7%. Город может скоро «прирасти» сразу 103 новыми небоскребами (в прошлом году таковых было 12,5%, или 86 высоток). В любом случае самым высоким

строющимся домом в столице, как и в прошлом году, считается сейчас 77-этажный дом с апартаментами в ЖК «Neva Towers» (застройщик Renaissance Development).

### И самое главное — кто и когда

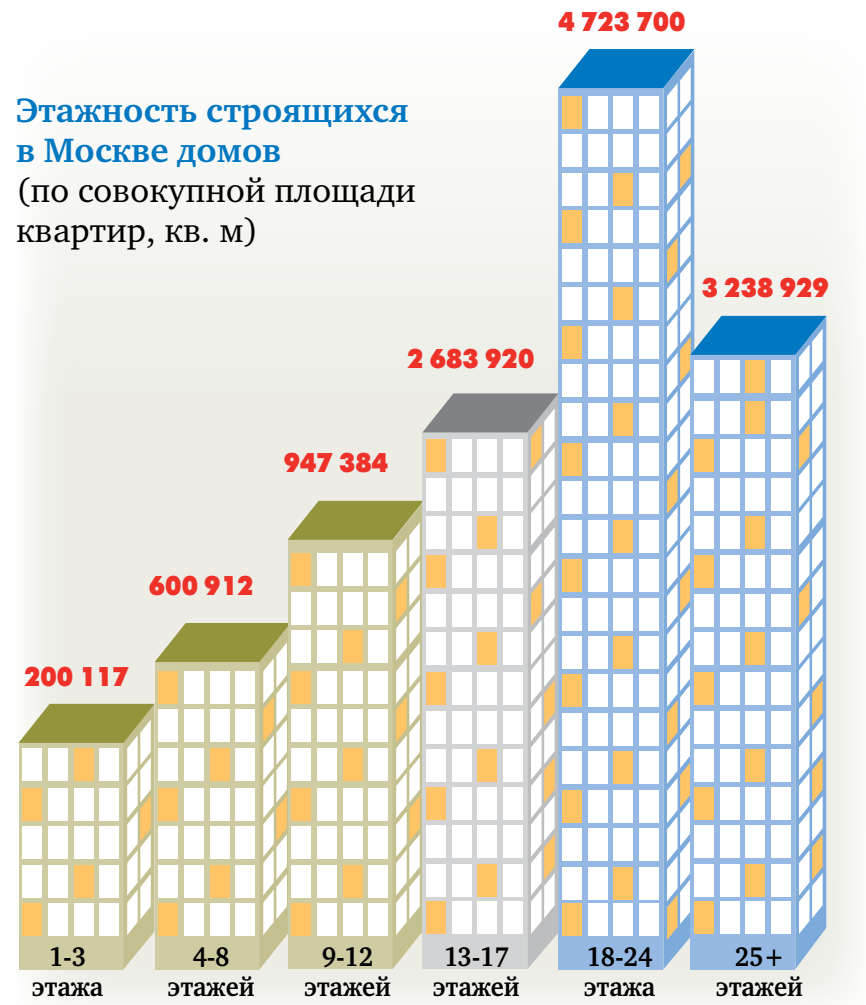
В общей сложности на столичном рынке сейчас работают 108 застройщиков (топ-50 по объемам текущего строительства представлен в таблице). При этом совокупная доля лишь десяти крупнейших компаний, строящих жилье в Москве, превышает 50% рынка. Возглавляет тройку лидеров ГК «ПИК», на счету которой свыше 1,8 млн кв. м жилья (15% от общего объема возводимых в столице «квадратов»). На втором месте «Группа ЛСР» (684 тыс. кв. м, 5,5% рынка), на третьем — Capital group (626 тыс., 5,1%). Стоит отметить, что «пальма первенства» у «ПИКА» была и год назад (1,4 млн кв. м, с долей в 13,4%), а вот «серебро» и «бронза» принадлежали другим игрокам — «Донстрой» и «А101 Девелопмент» (сейчас 4-я и 6-я строчки соответственно).

На сегодняшний день наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2016-м и 2017-м годах — 261 и 183 здания (35,9% и 31,6% по общей площади жилья). 181 дому (16,6% всего «метража») старт был дан в 2015 году. По документам, выданным в 2012, 2013 и 2014 годах в сумме строится 27,8% объектов (или 13,6% «площадей») — 142, 47 и 57 домов соответственно.

До сих пор возводятся 10 домов, документация на которые была получена с декабря 2008-го по декабрь 2011-го (1,8% от всей площади).

До конца текущего года столичные застройщики планируют ввести в эксплуатацию 64,4% строящихся сейчас в Москве домов — 569 жилых зданий на 5 779 864 кв. м (46,6% от всего городского нового «метража»). Сдача 30,8% площадей (196 домов на 3 818 804 «квадрата») может состояться в следующем году. На 2020 год намечен ввод еще 2 000 298 кв. м жилья (83 дома, или 16,1% всех площадей). 399 405 «квадратов» (3,2%) в 24 домах запланированы к сдаче на 2021 год. Согласно проектным декларациям застройщиков, изученным

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



Источник: ИРСО (по состоянию на февраль 2018 года)

ИРСО, последние 12 из текущих домов на 396 591 «квадрат» (3,2%) будут заселены в 2022 году и позже.

Вот только проанализировав московскую ситуацию с переносом сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов (в пересчете на совокупную площадь), можно предположить, что и в эти планы еще могут быть внесены коррективы (а возможно, и не один раз). Так, например, 379 943 кв. м жилья, заявленных к сдаче в этом году, изначально должны были быть введены в строй еще в 2015 году. Еще 384 519 «квадратов» покупатели ждут с 2016-го. Ввод 1 004 230 кв. м «переехал» на 2018-й с 2017-го. Трехлетний «перенос» сроков (с 2016-го на 2019-й) случился для обладателей 80 139 кв. м. Два года подождать предстоит и владель-

цам 1350 кв. м, которые им обещали предоставить в 2017 году.

Впрочем, нельзя сказать, что «уточнение сроков ввода», проще говоря, «просрочка», — явление в Москве очень распространенное. Все-таки 56 из 108 местных девелоперских компаний в поддержке сдачи объектов аналитиками ИРСО замечены не были. При этом стопроцентный перенос объемов ввода был отмечен лишь у 28 из 52 «корректировщиков». Средний показатель «просрочки» по Москве составляет два месяца. Максимальное среднее «уточнение сроков ввода объектов в эксплуатацию» выявлено у застройщиков «MOS CITY GROUP», «Атлант», «Ринго-Трейд», «НВМ» и «Деревня Простоквашино» и превышает два года (27 месяцев).

### ТОП-50 столичных застройщиков по объемам текущего строительства

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	ГК ПИК	1 860 272	15,0	33 483	16,2	83	9,4
2	ГРУППА ЛСР	684 832	5,5	11 033	5,3	23	2,6
3	CAPITAL GROUP	626 745	5,1	12 655	6,1	85	9,6
4	ДОНСТРОЙ	599 864	4,8	8 032	3,9	21	2,4
5	MR GROUP	579 719	4,7	9 571	4,6	19	2,1
6	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	540 847	4,4	10 229	4,9	43	4,9
7	ГРУППА ПСН	536 159	4,3	9 070	4,4	26	2,9
8	ГК ЭТАЛОН	426 983	3,4	7 058	3,4	22	2,5
9	ГК ИНГРАД	417 581	3,4	6 945	3,4	19	2,1
10	ГК МОНАРХ	298 594	2,4	3 973	1,9	21	2,4
11	ХОЛДИНГ SEZAR GROUP	247 907	2,0	4 219	2,0	7	0,8
12	ГК ВЕКТОРСТРОЙФИНАНС	223 187	1,8	2 927	1,4	18	2,0
13	LEXION DEVELOPMENT	222 008	1,8	4 246	2,1	3	0,3
14	AFI DEVELOPMENT	207 631	1,7	2 515	1,2	17	1,9
15	ГК МИЦ	204 457	1,6	4 195	2,0	15	1,7
16	КОНЦЕРН КРОСТ	193 050	1,6	3 916	1,9	11	1,2
17	ГК НЕБОСКРЕБ ГБ	189 788	1,5	2 807	1,4	103	11,7
18	АВЕСТА-СТРОЙ	184 439	1,5	3 488	1,7	15	1,7
19	ОРТИМА ДЕВЕЛОПМЕНТ	176 914	1,4	2 525	1,2	3	0,3
20	ГК ДОМОСТРОИТЕЛЬ	169 933	1,4	3 711	1,8	8	0,9
21	ГК ИНТЕКО	156 241	1,3	1 486	0,7	23	2,6
22	LEVEL GROUP	145 544	1,2	2 954	1,4	1	0,1
23	ШАТЕР ДЕВЕЛОПМЕНТ	144 705	1,2	2 025	1,0	3	0,3
24	ГК ПИОНЕР	143 320	1,2	1 814	0,9	12	1,4
25	ГК КОРТРОС	133 944	1,1	2 204	1,1	6	0,7
26	ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ	129 778	1,0	1 485	0,7	6	0,7

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
27	ГК ТЭН	122 985	1,0	2 174	1,1	3	0,3
28	ГК ГРАНЕЛЬ	117 835	1,0	3 638	1,8	3	0,3
29	RENAISSANCE DEVELOPMENT	115 308	0,9	1 201	0,6	1	0,1
30	КОРПОРАЦИЯ БАРКЛИ	114 422	0,9	2 795	1,4	10	1,1
31	ДК ЛИДЕР ИНВЕСТ	109 157	0,9	1 768	0,9	19	2,1
32	ГК АБСОЛЮТ	107 232	0,9	1 878	0,9	9	1,0
33	ИДК ГРАД	102 667	0,8	1 994	1,0	4	0,5
34	ВОЛЕЙ ГРАНД	92 285	0,7	1 642	0,8	1	0,1
35	РГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	91 252	0,7	1 630	0,8	4	0,5
36	УК ДИНАМО	89 524	0,7	1 058	0,5	7	0,8
37	Д-ИНВЕСТ	84 427	0,7	1 767	0,9	5	0,6
38	ГРУППА ИФД КАПИТАЛЬ	81 965	0,7	1 107	0,5	2	0,2
39	РЕЧНИКОВ ИНВЕСТ	74 808	0,6	1 272	0,6	5	0,6
40	ГК ГЛАВСТРОЙ	66 894	0,5	1 101	0,5	1	0,1
41	ТЕКТА GROUP	66 039	0,5	1 092	0,5	1	0,1
42	ГК ГРАС	65 608	0,5	701	0,3	1	0,1
43	ГК ВЫСОТА	63 341	0,5	826	0,4	1	0,1
44	MOS CITY GROUP	61 414	0,5	539	0,3	4	0,5
45	ФЛЭТ И КО	60 261	0,5	588	0,3	3	0,3
46	ГК АПСИС ГЛОБ	56 829	0,5	1 546	0,7	3	0,3
47	SMINEX	54 333	0,4	692	0,3	8	0,9
48	СОФЬИНО-70	54 192	0,4	1 038	0,5	7	0,8
49	CENTRAL PROPERTIES	48 478	0,4	900	0,4	4	0,5
50	МД ГРУПП	45 889	0,4	919	0,4	3	0,3

Источник: ИРСО (по состоянию на февраль 2018 года)



ЖИЛЬЕ

# Коммунальщики в обороне

Алексей ЩЕГЛОВ

В управлении Общества с ограниченной ответственностью «Главное управление жилищным фондом» (ООО «ГУЖФ») в основной период деятельности находилось свыше 8 тысяч объектов в 75 субъектах Российской Федерации. В связи с принятым решением руководства Минобороны России о реорганизации системы управления жилищного фонда Минобороны 60% обслуживаемых объектов со 100-процентной собственностью переданы во вновь созданное бюджетное учреждение.

Общество с ограниченной ответственностью «Главное управление жилищным фондом» (ООО «ГУЖФ») было создано в марте 2015 года и работает в интересах Минобороны России. Сферой деятельности компании является профессиональное предоставление жилищно-коммунальных услуг, в том числе качественное техобслуживание специализированного жилищного фонда; разрешение ситуации с задолженностью перед РСО, а также работа по исключению возможности незаконного заселения жилищного фонда Минобороны России и выявлению незаконно проживающих граждан. На сегодняшний день в управлении ООО «ГУЖФ» находятся 2,5 тысячи жилых объектов со смешанной собственностью Минобороны РФ, расположенных в 63 субъектах РФ. О том, какие задачи стоят сегодня перед компанией, в интервью «СГ» рассказал первый заместитель исполнительного директора ООО «ГУЖФ» Валерий АБРАМЕНКОВ.

**«СГ»: Валерий Валерьевич, каковы характеристики жилого фонда, управляемого ООО «ГУЖФ»?**

**Валерий Абраменков:** Основной характеристикой нашего жилищного фонда является крайняя степень износа. Согласно оценке, в удовлетворительном состоянии — до 30 лет — находится всего 32% (800 объектов), нуждается в капремонте (до 70 лет) — 54% (1300 объектов), а в крайне неудовлетворительном состоянии — 14% (400 объектов). Сверхнормативный износ МКД приводит к повышенным затратам на техническую эксплуатацию и к частым аварийным ситуациям. Но благодаря слаженной работе нам удается своевременно восстанавливать работоспособность выходящих из строя внутренних инженерных систем и элементов зданий.

**«СГ»: Какие задачи ставились перед компанией в начале ее работы?**

**В.А.:** Основной нашей целью на начальном этапе было проведение инвентаризации. Также стояла задача организовать безубыточную работу управления объектами жилфонда. ООО «ГУЖФ» уже к окончанию первого года управления вышло на безубыточный уровень, для чего проводились крайне жесткие мероприятия по оптимизации управленческого и техперсонала. Хотя жителям военных городков присуща низкая платежеспособность, «ГУЖФ» удалось поднять собираемость с физических лиц с 80 до 93,7%, что значительно выше показателей некоторых субъектов страны.

**«СГ»: Известно, что отношения организаций Минобороны и местных органов власти не всегда складываются гладко. С какими трудностями приходится сталкиваться вам?**

**В.А.:** Действительно, эффективность взаимодействия с властями всех уровней, представительств федеральных органов (ФАС, ГЖИ, прокуратуры) и РСО различна в каждом субъекте. Периодически возникают спорные ситуации во взаиморасчетах, в связи с чем мы об-



Рабочий процесс ООО «ГУЖФ» в городе Наро-Фоминске Московской области



Валерий Абраменков

## Цитата в тему

НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ В ЦЕНТРАЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ И ОБСОБЛЕННЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯХ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ НЕ ХВАТАЕТ. Вместе с тем мы заинтересованы в подборе профильных кадров — инженерно-технических работников по эксплуатации зданий, экономистов по работе с ресурсоснабжающими организациями и т.д.

## Нужно совместно искать пути решения проблем ведомственного жилого фонда

ращаемся за разъяснениями в адрес органов-регуляторов. Основным конфликтным вопросом является слабое развитие социально-культурной и бытовой инфраструктуры, в частности не в полном объеме решены вопросы принадлежности общих дорог, расположенных внутри военных городков. Плохое состояние объектов инфраструктуры приводит к социальной напряженности и порождает конфликты между населением и муниципальным управлением. Наша УК идет навстречу населению и ищет пути решения, однако данный вопрос необходимо решать на уровне Минобороны во взаимодействии с субъектами РФ.

Еще одной проблемой во всех без исключения регионах является работа с задолженностью за потребленные энергоресурсы перед муниципальными поставщиками. Мы не имеем возможности погашать задолженность жителей за счет собственных средств, но, как правило, при посредничестве муниципальных властей удается выйти из сложившейся ситуации. Стоит отметить, что наша компания проводит работы с РСО по взаиморасчету за поставленные услуги, в случае отсутствия прибора учета, в соответствии с постановлением Правительства № 124. Однако зачастую урегулировать объемы потребляемых ресурсов удается только в судебном порядке, что приводит к репутационным и финансовым издержкам компании. Хотя действия общества были детально продуманными и точными, наша организация столкнулась с нападками региональных СМИ, которые, не разобравшись в вопросе, «подлили масло» в огонь. Однако, несмотря на это, нам в большинстве случаев удалось отстоять свою позицию и наладить контакт с гражданами.

**«СГ»: Как решается проблема капремонта МКД, находящихся у вас в управлении?**

**В.А.:** Это серьезный вопрос. Капремонт объектов, находящихся у нас в управлении, ни разу не проводился за весь период эксплуатации. Мы часто

сталкиваемся с непониманием со стороны населения, которое требует от нас проведения капремонта. Между тем, на основании постановления Правительства № 290 нами был принят перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД. Мы осуществляем работы по техобслуживанию и текущему ремонту из средств, поступающих от жителей, и в этих рамках провести капремонт зданий не представляется возможным. К сожалению, Министерством обороны пока не принято решение о порядке формирования фонда и проведения капремон-



Во время подготовки многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период 2017-2018 годов

та. Общество совместно с МО проводят работы по включению объектов жилищного фонда в программу капитального ремонта регоператоров субъектов Российской Федерации. Но низкая оплата взносов приводит к тому, что регоператоры в программах капремонта ставят МКД Минобороны России на более поздний срок. В связи с этим техническая эксплуатация таких объектов становится настоящим «сражением» с физическим износом внутренних инженерных систем и конструктивных элементов зданий, требует от эксплуатирующего персонала высокого мастерства и принятия оперативных мер по восстановлению работоспособности здания в целом.

**«СГ»: Развиваете ли вы практику энергоэффективных ремонтов?**

**В.А.:** К сожалению, возраст большинства находящихся у нас в управлении жилых домов зачастую превышает все разумные пределы, некоторые из них

имеют признаки аварийности. В такой ситуации вопрос энергоэффективности переходит скорее в плоскость капремонта, который в свою очередь часто является нецелесообразным — такие объекты обычно расселяются и консервируются. К сожалению, вопросы энергоэффективности только частично входят в обязанности УК. Основной проблемный вопрос, с которым мы сталкиваемся при реализации энергоэффективных мероприятий, — необходимость согласования плана работ с единоличным собственником, частными собственниками, а также географическая удаленность фондов. Классический пример — установка общедомовых приборов учета. Обязанность его установки лежит на собственнике, а не на управляющей компании, но в случае его отсутствия мы не получаем экономического эффект от проводимых энергоэффективных мероприятий при том, что несем затраты на их реализацию. Тем не менее мы ежегодно в ходе подготовки к отопительному сезону производим замену устаревшего оборудования инженерных систем на более современное (водоподогреватели, насосы, отопительные приборы, трубопроводы, осветительные приборы и т.п.), применяем датчики движения в местах общего пользования и проводим другие мероприятия, которые позволяют экономить ресурсы.

**«СГ»: Одним из возможных направлений деятельности управляющих компаний является оказание жилья дополнительными услугами. Делаете ли вы что-то в этом направлении?**

**В.А.:** Да, мы работаем в этом направлении. У нас есть официальный сайт <https://guzhf.ru>, и мы сейчас прорабатываем возможности запуска сервиса «электронная оплата услуг», благодаря которому можно будет заказать или оплатить ту или иную услугу, не выходя из квартиры. Это позволит также контролировать качество работы мастеров, так как все будет зафиксиро-

вано в электронном документе, который будет доступен в личном кабинете. У нас круглосуточно функционирует единая диспетчерская служба, которая готова проинформировать каждого обратившегося гражданина по любому вопросу, касающемуся управления. Также действует приложение, доступное на iOS и Android, где каждый гражданин сможет самостоятельно контролировать свой расход денежных средств на услуги ЖКХ.

**«СГ»: Что, на ваш взгляд, нужно изменить в законодательстве, чтобы сделать работу УК эффективнее?**

**В.А.:** Жители и контролирующие деятельность УК надзорные органы зачастую предъявляют компании претензии по всем проблемам, сложившимся в жилищном фонде. В связи с этим считаем целесообразным доработать нормативные документы, предусматривающие более четкое разделение обязанностей сторон.

## Справочно

■ В связи с принятым Министерством обороны решением о реорганизации системы управления жилищным фондом министерства объекты со 100-процентной государственной собственностью переданы в Федеральное государственное бюджетное учреждение «Центральное жилищно-коммунальное управление» (ФГБУ «ЦЖКУ») Министерства обороны РФ.



# Не хлебное место

Столичным властям придется **взять достройку ЖК «Царицыно» на себя**



Андрей МОСКАЛЕНКО

Дело крупнейшего долгостроя Москвы — жилого комплекса (ЖК) «Царицыно», возводимого на землях бывшего хлебокомбината, приняло на днях новый оборот. Переговоры столичного руководства с владельцем девелоперского проекта зашли в тупик, а поиски частного инвестора, готового взяться за его достройку не увенчались успехом. Поэтому завершать строительство ЖК, квартиры в котором ожидают 3265 обманутых дольщиков, будет принадлежащая городу компания «Мосотделстрой № 1». Об этом сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин в ходе совещания в Москомстройинвесте с участием представителей инициативной группы граждан — участников долевого строительства.

У царицынского долгостроя длинная история. В 2003 году «Московский комбинат хлебопродуктов» («МКХ») был приобретен группой компаний (ГК) «Настюша», принадлежащей Игорю Пинкевичу в рамках городской программы реновации промзон. Погасив долги хлебокомбината, ГК получила право застроить часть его территории. Решение о реализации проекта за счет средств «МКХ» с привлечением средств граждан было принято в 2006 году, но сама стройка началась лишь три года спустя. Предполагалось, что на участке в 26 гектаров в две очереди будет воздвигнут ЖК из 26 монолитных домов на 9375 квартир со всей необходимой инфраструктурой. Первая часть проекта включала в себя 15 жилых корпусов на 5560 квартир

общей площадью 420 тыс. кв. м, вторая — 11 домов на 3815 квартир общей площадью около 500 тыс. «квадратов». Застройщик успел построить и ввести в эксплуатацию восемь домов «Царицыно-1». Ввод в эксплуатацию остальных корпусов переносился уже не менее четырех раз. Задержка по передаче квартир дольщикам в среднем превышает три года. По официальным данным, в общей сложности по «Царицыно» было заключено 4017 договоров долевого участия (ДДУ), по 3265 ДДУ обязательства в итоге не выполнены, так как строительство ЖК в 2016 году было фактически остановлено.

Город попробовал найти нового инвестора. Для этого было принято решение об изменении параметров проекта: площадь жилой застройки ЖК увеличили на 200 тыс. «квадратов», были пересмотрены и сроки строительства социальной инфраструктуры в ЖК, что также облегчало жизнь инвестору. Новым генподрядчиком стала СК «Стратегия», но и с ее приходом дело с места не сдвинулось. Попытки «МКХ» привлечь на стройку неких инвесторов из Китая успехом также не увенчались.

Летом минувшего года делом «Царицыно» занялись правоохранители. В августе по обвинению в особо крупном мошенничестве (ст. 159 УК РФ), связанном со строительством ЖК, был взят под стражу глава «Настюши» Игорь Пинкевич (в настоящее время находится под арестом). Уже будучи в СИЗО, бизнесмен согласился передать весь проект одному из крупнейших кредиторов строительства — «Промсвязьбанку». И работы на долгострое в конце ноября 2017 года вроде бы наконец-то возобновились. При этом город взял на себя обязательства по достройке социальной инфраструктуры ЖК (школа,

**4600** дольщиков числится по состоянию на февраль в столичном официальном реестре пострадавших граждан (данные Москомстройинвеста)

детский сад и поликлиника). Расходы в объеме 2,5 млрд рублей включены в Адресную инвестиционную программу Москвы.

Однако в начале февраля столичный мэр Сергей Собянин написал в своем блоге, что «прежний инвестор отказывается от любых форм конструктивного сотрудничества с правительством Москвы», добавив, что «новый инвестор — «Промсвязьбанк», который вроде бы обещал взяться за решение проблем многострадального ЖК, теперь решает свои собственные проблемы (банк находится под санацией. — «СГ»)). Тогда же градоначальник впервые сообщил, что мэрией было принято принципиальное решение воспользоваться недавними поправками в законодательство о долевом строительстве и банкротстве и передать ЖК городской организации, которая станет новым застройщиком. «Пострадавшие граждане свои квартиры получат», — пообещал мэр.

Таким городским застройщиком и стало на днях городское унитарное предприятие (ГУП) «Мосотделстрой № 1». Как уточнил Марат Хуснуллин, финансирование строительных работ будет осуществляться за счет увеличения уставного капитала компании. В соответствии с законом о банкротстве, го-

родской застройщик сможет выйти на объект в рамках процедуры конкурсного производства, после согласования кандидатуры нового застройщика Минстроем России и передачи Арбитражным судом Московской области объекта незавершенного строительства новому застройщику.

В свою очередь, глава Москомстройинвеста Константин Тимофеев отметил, что вопрос передачи ЖК указанной городской структуре уже проработан с Минстроем, получено принципиальное одобрение. «Минстрой оперативно примет положительное решение о передаче объекта сразу, как только будет введена процедура конкурсного производства», — подчеркнул он.

По словам Тимофеева, сроки введения процедуры конкурсного производства и передача объекта новому застройщику напрямую зависят от формирования реестра кредиторов. «В этой связи гражданам необходимо более активно обращаться в Арбитражный суд Московской области с целью включения их в реестр требований кредиторов», — пояснил он. Глава ведомства добавил, что граждане, которые ранее расторгли ДДУ с «МКХ», имеют право обратиться в суд для восстановления действия договоров. «Подобная практика имеется. Суд вправе принять решение о включении дольщиков в реестр требований кредиторов «МКХ» на жилые помещения в связи с неисполнением обязательств застройщика перед гражданами», — сообщил Константин Тимофеев, отметив, что требования, с которыми кредиторы заявляются к «МКХ», не повлияют на передачу объекта новому застройщику.

## Кстати

Более 30 проблемных объектов (около 4% от российского масштаба) насчитывается сейчас в Москве. Все они разделены столичными властями на четыре группы, у каждой из которых будет свой механизм. По первой группе, в которую входят 8 объектов, уже приняты все необходимые решения и сейчас идет процесс восстановления прав пострадавших граждан. Во вторую группу включены 14 достраиваемых объектов, где прежние инвесторы не выполнили свои обязательства, но город смог привлечь новых инвесторов. По семи адресам строительные работы уже начались, а еще по семи объектам определены плановые сроки возобновления и завершения строительства. В третьей группе находятся 10 объектов, по каждому из которых проведен анализ. По семи адресам ведется поиск новых застройщиков. В четвертую, «особую», группу вошли три самых сложных долгостроя — «герой» данной публикации — ЖК «Царицыно», а также «Академ-Палас» и «Терлецкий парк», которые город будет завершать за свой счет.

**Информационный портал  
«Управление ЖКХ»**

**29–30 марта 2018 года**  
г. Москва, Конгресс-центр ГК «Вега Измайлово».

**IX Ежегодный всероссийский практический семинар  
«Государственная политика в области тарифного регулирования и реформирования коммунального комплекса России»**

- Обзор действующего отраслевого законодательства
- Обсуждение планируемых изменений в законодательную базу
- Поиск бизнес-решений для повышения качества услуг
- Обмен опытом с коллегами из регионов Российской Федерации
- Повышение профессиональной квалификации

Подробная информация:  
Ильяс Максумович Губайдулин  
тел.: +7(905)574-97-84, e-mail: ilyas@od-group.ru  
Дмитрий Юрьевич Ключкин  
тел.: +7(985)189-20-09, e-mail: d.klushkin@od-group.ru

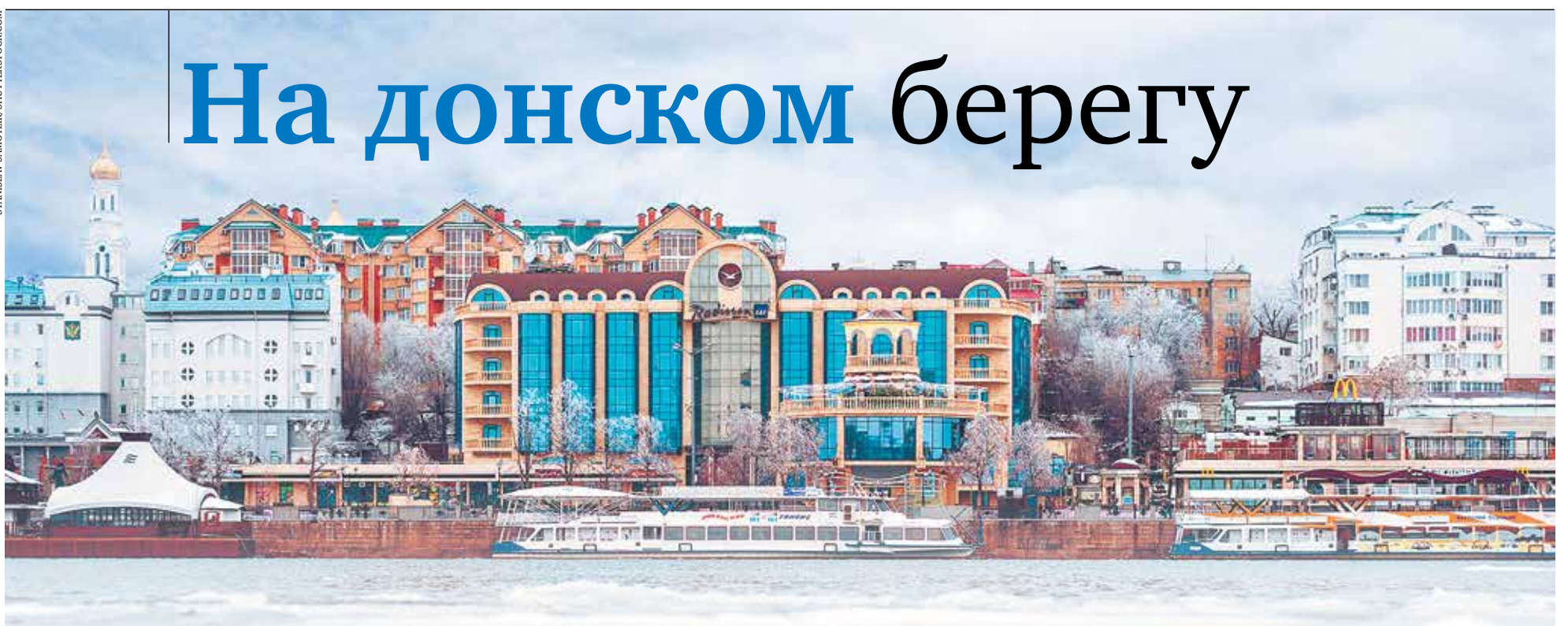
Бесплатный телефон для регионов России: 8 (800)200-11-81

**upravlenie-gkh.ru**



## ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# На донском берегу



с.1

Благодаря этому здесь могут находиться и отдыхать инвалиды по слуху и зрению, люди с нарушением опорно-двигательной функции.

Особо следует отметить, что реконструкция набережной Дона осуществляется в рамках концессионного соглашения, заключенного с ООО «Донской причал» сроком на

туры городов, — сказал министр. — Минстрой России в настоящее время прорабатывает механизм корпоративного кредитного решения в сфере городской среды совместно с государственным банком «Российский капитал», по аналогии с существующим механизмом в сфере жилищно-коммунального хозяйства».

Помимо набережной Дона, Михаил Мень осмотрел сквер, который был разбит возле стадиона, построенного к ЧМ-2018, а также посетил обсуждение общественных пространств, которые были выставлены на рейтинговое голосование. «Проекты благоустройства городских пространств делаются для людей, местных жителей, которые потом эти пространства будут использовать, — отметил глава ведомства. — Именно они должны сказать, какие объекты нуждаются в благоустройстве в первую очередь. Напомню, с этого года проведение рейтинговых голосований в субъектах стало обязательным».

Как известно, теперь в конце года в рамках реализации федерального приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» муниципальным образованиям будет выставляться оценка качества их работы. Михаил Мень сообщил, что на базе лучших практик по реализации приоритетного проекта Минстрой РФ разработает индекс качества. Эта работа уже в стадии завершения.

«Это очень важный момент, поскольку это всегда субъективная оценка, — сказал министр. — И когда я приезжаю на территорию и вместе с главой региона смотрю, что сделано по реализации проекта, то вижу лавочку и фонарь. Мне порой не в чем упрекнуть глав муниципалитетов, ведь они считают, что это нормально и что нужно сделать именно так». Однако для того, чтобы благоустройство территорий не сводилось только к этому, федеральное министерство создает сегодня базу данных по лучшим муниципальным практикам реализации федерального проекта. Это нужно, чтобы муниципалитеты могли видеть и брать типовые решения, чтобы главы муниципальных образований понимали, чего от них хотят. «И если сделать все грамотно, то хорошие красивые решения будут стоить не дороже, чем те же лавочка и фонарь, — заявил глава Минстроя. — Просто нужно креативно подойти к решению этого вопроса».

## Справочно

■ В 2018 году в Ростовской области на реализацию проекта «Формирование комфортной городской среды» будет направлено более 1,6 млрд рублей. Почти 574 млн рублей к этой сумме добавлено из областного бюджета. Как сообщил недавно министр жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области Андрей Майер, с 9 января по 7 февраля 2018 года жители 20 городов региона предложили несколько тысяч объектов и территорий, которые, по их мнению, нуждаются в благоустройстве. Для сбора предложений было организовано 383 пункта. В каждом городе общественные комиссии уже выбрали 85 проектов, за которые и предстоит проголосовать жителям 18 марта. Больше всего мест для благоустройства предложено в Ростове-на-Дону (11 площадок). В Таганроге в бюллетень для рейтингового голосования будет внесено восемь общественных пространств, в Волгодонске — шесть, в Азове, Новочеркасске и Шахтах — по пять. На сайте [gorodsreda2018.ru](http://gorodsreda2018.ru) должны быть опубликованы все дизайн-проекты благоустройства территорий, включенных в итоговый список. До 16 марта пройдут общественные обсуждения архитектурных решений. Проголосовать за понравившийся объект смогут жители старше 14 лет. Те проекты, которые наберут наибольшее количество голосов, будут реализованы уже в 2018 году.

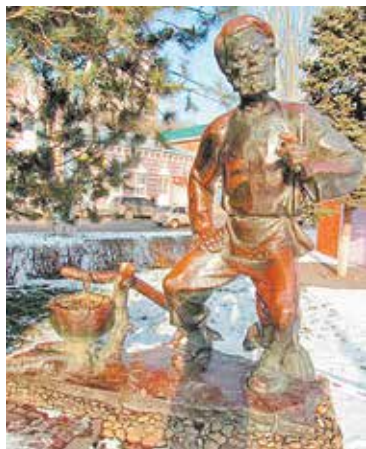


Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень и губернатор Ростовской области Василий Голубев у стендов с проектами благоустройства

ПРЕСС-СЛУЖБА ГУБЕРНАТОРА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## Справочно

■ В 2017 году в мероприятиях приоритетного проекта по благоустройству приняли участие 1653 муниципальных образований во всех 85 субъектах с общей численностью проживающих граждан свыше 85,9 млн человек, что составляет 58,5% от общей численности населения России. В том числе: — 15 городов-миллионников; — 119 крупных муниципальных образований численностью населения от 100 тыс. человек до 1 млн; — 31 историческое поселение; — 304 моногорода; — 347 сельских поселений; — 837 средних и малых городов с численностью населения до 100 тыс. человек.



Скульптура «Дед Шукарь»

32 года. Общий объем инвестиций в проект составляет 330 млн рублей. За счет внебюджетных средств уже выполнены работы по реконструкции причальной стенки, создана единая рекреационная зона в границах набережной. Концессионер взял на себя все расходы по проектированию, строительству и реконструкции выставочного павильона, павильонов-кафе, ряда гидротехнических сооружений.

Опыт ростовской концессии по благоустройству глава Минстроя Михаил Мень назвал «правильным подходом». По его мнению, механизм концессионных соглашений является одним из наиболее эффективных способов модернизации общественных пространств. «Набережная в Ростове — яркий и успешный пример того, что концессионеры могут и должны приходить в сферу благоустройства инфраструк-

**XIV ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ-ВЫСТАВКА**  
«ГОСЗАКАЗ – НА ПУТИ К ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКЕ»

**СТАНЬ УЧАСТНИКОМ САМОГО КРУПНОГО МЕРОПРИЯТИЯ В СФЕРЕ ЗАКУПОК!**

**6** ТЫСЯЧ посетителей

**10** ТЫС. кв. метров экспозиции

Около **300** экспонентов

Более **60** регионов

Около **3** ТЫСЯЧ участников деловой программы

Более **200** спикеров

Более **60** мероприятий деловой программы

**350** представителей СМИ

**25-27**  
АПРЕЛЯ 2018

БУДЬ В ЦЕНТРЕ ИНТЕРЕСНЫХ СОБЫТИЙ, ВСТРЕЧ, ОБСУЖДЕНИЙ!

МОСКВА, [WWW.FORUM-GOSZAKAZ.RU](http://WWW.FORUM-GOSZAKAZ.RU)  
**ВДНХ** 8 (800) 250-99-84





Инсталляция в исторической зоне Волгоградского ЦПКиО

## У Мамаева кургана

### В Волгограде идут работы по реконструкции Центрального парка культуры и отдыха

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Главный парк Волгограда был разбит в 60-е годы прошлого века, но долгое время его развитию не уделялось должного внимания, и постепенно он пришел в упадок. Возрождение парка станет одним из этапов формирования новой комфортной городской среды города-героя. Работы по обновлению парка начались в 2017 году. По плану ЦПКиО должен стать частью большой городской зоны отдыха, которая включит в себя новый стадион «Волгоград Арена», сквер у Мамаева кургана, набережную и пляж.

Еще до начала работ концепцию развития парка представители администрации обсудили на встречах с горожанами, краеведами и архитекторами. Согласно проекту, территория ЦПКиО будет разделена на восемнадцать тематических зон, одна из них будет посвящена истории города. В парке появятся детские аттракционы, театр под открытым небом, аллея городов-побра-

тимов, музеи, зона водных аттракционов, этнокультурный парк «Казачий курень» и многое другое. Дети смогут развлекаться в веревочном городке и на роллдроме. Планируется также разбить клумбы и цветники, проложить пешеходные и велосипедные дорожки, проложить пешеходные и велосипедные дорожки, установить малые архитектурные формы. Предусмотрено также строительство целого ряда спортивных объектов — теннисных кортов, площадки ГТО, универсальной сезонной площадки для занятий хоккеем, баскетболом и волейболом. По просьбе спортивного сообщества города в парке появится Олимпийская аллея.

Первым историческим объектом, восстановленным в парке, стал блиндаж, в котором во время Сталинградской битвы, с сентября по октябрь 1942 года, располагался штаб командующего 13-й гвардейской дивизии генерала Александра Родимцева. Блиндаж был устроен на берегу Волги в одном из подземных тоннелей так называемого Нобелевского городка. После войны эти

#### Справочно

Комплексное развитие территорий и реализация инфраструктурных проектов являются приоритетами долгосрочной стратегии развития Волгоградской области. С 2014 года в Волгограде восстановлены сквер Доблести и Славы, а также площадь у центра культуры «Авангард» в Кировском районе, сквер у Казанского собора в Ворошиловском районе, площадь аттракционов в Тракторозаводском районе и парк «Лесогород» в Советском районе.

катакомбы были внесены в реестр исторических мест Сталинграда, и в 1965 году рядом была установлена стела из гранитного камня. Однако содержанию исторического места не уделялось должного внимания, и мало кто из горожан, а тем более из гостей города, знал о его существовании. Восстановление мемориала на месте переправы в непосредственной близости от блиндажа Родимцева вошло в список первоочередных работ первого этапа реконструкции. В ходе благоустройства здесь уложили новое тротуарное покрытие, установили лавочки и урны, высадили деревья и кустарники, смонтировали инсталляцию, которая включает знамя 13-й гвардейской дивизии и фотоколлаж со снимками участников Сталинградской битвы.

Как подчеркнул губернатор Волгоградской области Андрей Бочаров во время выездного совещания, посвященного ходу реконструкции парковой зоны, работа проделана большая, все исполняется в срок. Глава региона поблагодарил строителей за то, что те пошли навстречу пожеланиям администрации и начали реконструкцию с памятного места.

Свои очертания уже приобрела и прогулочная пешеходная зона, которая соединит мемориал Мамаев курган со строящимся стадионом «Волгоград Арена». Дорожка шириной в 14 метров протянется вдоль берега Волги и станет одной из частей большого туристического маршрута. «Пропускная способность» прогулочной зоны составит, по расчетам, 18 тысяч человек в час. Параллельно ведутся восстановительные работы поливочной системы, расчистка прилегающей к пешеходной дороге территории. Кроме того, на участок заводится плодородный грунт под озеленение.

Весной этого года заработает 50-метровое колесо обозрения, кабинки которого будут оснащены системами отопления и кондиционирования, аудиосистемами. Одну из кабинок специально подготовят для людей с ограниченными возможностями. Это колесо станет одним из самых высоких не только в Волгограде, но и в России. Для его строительства потребовалось изготовить 170 тонн стальных конструкций, забить 48 монолитных свай на глубину более десяти метров.

#### Справочно

Работы в Центральном парке культуры и отдыха планируется разбить на четыре этапа и завершить к 2020 году. Общий объем инвестиций на первом этапе составит более 330 млн рублей. По условиям конкурсной документации парк, сохранив свое предназначение в качестве зоны отдыха, останется в муниципальной собственности. Площадь реконструкции составляет более 25 гектаров. Вход в парк будет бесплатным.

## Граждане высказались

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

### В Астраханской области завершён предварительный отбор общественных пространств для благоустройства

Начиная с января, в четырех муниципальных образованиях Астраханской области проходило отборное голосование, в ходе которого жители могли высказаться о том, какие общественные пространства необходимо благоустроить в рамках приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды».

Так, в Астрахани горожане отобрали двенадцать общественных пространств — скверы и парки. Большинство жителей Ахтубинска проголосовали за стадион «Волга», городской парк культуры и отдыха, мемориальный комплекс «Крыло Икара» и другие объекты. В ЗАТО Знаменск в перечень попали Аллея Космонавтов и парк «Комсомольский». В Нариманове в «топе» оказались пространство на Центральной улице, парковая зона на улице Школьной.

По всем выбранным жителями территориям будут разработаны дизайн-проекты. Как сообщили в пресс-службе министерства строительства и ЖКХ Астраханской области, к разработке проектов привлечены молодые архитекторы. Создана специальная комиссия, на которой рассматриваются и отбираются наиболее интересные и функциональные решения. С эскизами можно ознакомиться на сайтах муниципальных образований.

А 18 марта 2018 года жители Астрахани, Ахтубинска, Знаменска и Нариманова решат, какие пространства будут благоустроены в первоочередном порядке. В голосовании могут принять участие все

жители муниципальных образований в возрасте от 14 лет. Окончательно программа благоустройства в названных муниципальных образованиях будет сформирована до 31 марта 2018 года. В остальных муниципальных образованиях программы по благоустройству уже утверждены, и в ближайшее время начнутся работы по благоустройству. Территории, которые не получили большинства голосов, но были названы гражданами в ходе обсуждения, будут внесены в программы благоустройства в последующие годы.

В муниципальных образованиях, где голосование не проводится, общественные пространства вносят в программу по заявкам жителей. После формирования перечня проводятся общественные обсуждения, и после утверждения визуального облика территории благоустраиваются.

Что касается дворов, то для того, чтобы включить их в проект, жильцам необходимо провести общее



Мемориальный комплекс «Крыло Икара» в Ахтубинске

собрание, определить перечень работ, который необходимо выполнить, заявить о своей готовности в трудовом или финансовом участии, подать заявку в органы местного самоуправления для обобщения и определения планового периода проведения благоустройства.

### Крути педали

В Астрахани в рамках приоритетного федерального проекта «Безопасные и качественные дороги» разрабатывается схема развития сквозного велосипедного движения. Создание организованных мест отдыха для велосипедистов началось в областном центре еще в прошлом году. Был построен новый километровой отрезок городской набережной — от памятника Петру I до завода имени Карла Маркса. Здесь, кроме детских и спортивных площадок, удобной пешеходной зоны, появились и полноценные велосипедные дорожки. Астраханцы идею оценили, но сошлись во мнении, что этого мало. Инициативная группа горожан обратилась к региональным властям с просьбой увеличить протяженность велосипедных трасс. И, как ожидается, уже в 2018 году велосипедистов ждут приятные перемены. Так, велосипедная зона на главной городской набережной будет продлена до здания ЗАГСа, ее общая протяженность составит порядка четырех километров.

Кроме того, зона для велосипедистов уже включена в проект реконструкции улицы Яблочкова. Велосипедная дорожка пройдет через железнодорожный путепровод, а затем разделится на два направления: вдоль улиц Барбюса, Татищева и Латышева и по улицам Академика Королева, Коммунистической, Ленина с выходом на площадь Октябрьскую. Также для велосипедистов будет обустроена улица Софьи Перовской. Работы планируют выполнить уже в этом году. Общая протяженность велосипедных дорожек в Астрахани составит более 20 километров.



ПРОЕКТ

# Тихо, идет съемка!

## На «Мосфильме» ведется строительство производственно-культурного центра



Антон МАСТРЕНКОВ

До конца следующего года на территории киноконцерна «Мосфильм» планируется завершить строительство самого крупного в Европе павильона для съемок, а также склада сценического оборудования. Напомним, в январе прошлого года президент РФ Владимир Путин подписал распоряжение о выделении компании «Альтера Парк» земельного участка на Мосфильмовской улице для создания многофункционального производственно-культурного центра на базе «Мосфильма». Взамен компания сможет построить на территории киноконцерна офисно-жилой комплекс. Инициатором девелоперского проекта в 2013 году выступило руководство «Мосфильма», однако найти инвестора удалось не сразу.

Здания возводятся на юго-восточном участке территории киноконцер-



### Справочно

■ Финансирование проекта планируется осуществить за счет средств ООО «Альтера Парк». ООО «Альтера Парк» создано в 2014 году. Единственным владельцем компании, по данным «СПАРК», является кипрская Profilio Ltd. По данным РБК, «Альтера Парк» — 100-процентная «дочка» люксембургского фонда Altera Investment Fund, зарегистрированного в Люксембурге в 2011 году. По информации Forbes, управляющими партнерами фонда на момент создания являлись бывший замруководителя аппарата правительства Кирилл Андросов, бывший управляющий директор Citibank Вячеслав Пивоваров и бывший вице-президент ТНК-ВР Евгений Астахов. Инвесторы фонда Altera — не раскрывались.

на. Планируется одноэтажный съемочный павильон, в котором разместятся костюмерные, гримерные, актерские комнаты, кухни и санузлы, а также двухэтажное здание склада с четырехэтажной встройкой административно-бытового назначения и цокольным этажом. Общая площадь объектов составит 18 тыс. кв. метров. К строительству кинопавильона предъявляются особые требования, в частности необходимо предусмотреть специальную систему звукоизоляции, чтобы снаружи не было слышно звуков, производимых внутри павильона, и чтобы в павильон не доносились звуки улицы.

Проектом также предусмотрены строительство трансформаторной подстанции, установка объемной конструкции надписи «Мосфильм», устройство открытой площадки для натурных съемок и декораций. По контракту строительство должно быть завершено до конца следующего года, однако работы идут с опережением графика.

Новые здания расположены под углом 90 градусов относительно друг друга таким образом, что формируют перед собой площадку, на которой будет организована автостоянка. На цокольном этаже павильона разместится гараж для ретроавтомобилей, которые используются в съемках. По завершении строительства планируется благоустроить всю прилегающую территорию, высадить деревья и кустарники, установить скамейки и уличные фонари.

Издаётся с апреля 1924

# Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖК

# ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

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



**Каталог российской прессы**

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



**Объединенный каталог «Пресса России»**

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



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

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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

Строительная газета

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-69446 от 02.05.2017 выдано Роскомнадзором.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Председатель Попечительского совета  
М.А. Мень  
Главный редактор  
М.А. Логинов

Учредитель и издатель  
ООО «ИД «Строительная газета»  
Адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское ш., д. 1, стр. 1, офис 702

Редакция  
ООО Редакция «Строительная газета»  
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1  
тел.: (495) 357-20-10  
Подписные индексы:  
Пресса России — 32010, 50092, 32538, 32539  
Каталог российской прессы — 10929, 10930, 12357, 12358  
Почта России — П2011, П2012, П3475, П3476

Рекламная служба:  
тел.: (495) 998-10-79,  
(495) 357-20-10

Подписка:  
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:  
по графику: 21.00 06.03.2018  
фактическое: 19.30 06.03.2018

Отпечатано:  
ОАО «Московская газетная типография»:  
123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1

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