

До 8% снизится средняя ставка по ипотеке в течение трех лет (прогноз ЦБ)

Фонд ЖКХ возобновляет поддержку энергоэффективного капремонта с. 6-7 Обзор текущего жилищного строительства: Москва с. 8-9 В Петербурге разрабатывают концепцию сохранения деревянных зданий с. 15



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№19 (10548) 17 мая 2019

## Нам нужен план

Минстрой приступил  
к разработке стратегии  
развития ЖКХ до 2035 года

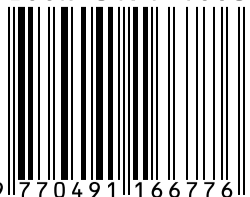
Алексей ЩЕГЛОВ

На этой неделе в Москве состоялось первое заседание рабочей группы по разработке стратегии развития ЖКХ до 2035 года. Этот документ призван определить цели развития отрасли и механизмы их достижения. Проект стратегии должен быть подготовлен к внесению в правительство до 1 ноября этого года, поэтому, по словам главы рабочей группы, замглавы Минстроя Максима Егорова, работа должна вестись оперативно. «Сроки очень сжатые, мы надеемся, что документ будет принят правительством до конца 2019 года, чтобы в следующий год войти с новой стратегией и с пониманием, как по ней жить», — заявил Максим Егоров.

Однако это, по словам замминистра, не отменяет необходимости широкой экспертной дискуссии. Обсуждения ключевых параметров стратегии планируется провести в рамках крупных экономических мероприятий, таких, как Петербургский международный экономический форум, Российский международный энергетический форум и Всероссийский водный конгресс. По мнению Максима Егорова, первый шаг, который предстоит сделать разработчикам, — определить текущее состояние ЖКХ. «Если мы сделаем ошибку именно в определении того, в каком состоянии находится отрасль, то мы можем неправильно задать векторы развития», — отметил замминистра. — Ведь мы понимаем, что на бумаге зачастую состояние сетей одно, а в жизни их износ совершенно другой, поэтому необходимо знать реальное положение дел». Особенно это касается сельской местности, где собирать информацию сложнее, а сфера ЖКХ развита гораздо слабее. Для этого Минстрой уже начал мониторинг состояния сферы ЖКХ и отслеживание основных показателей, которые определяют динамику отрасли.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



19019 >



91770491166776

## Меньше аварий

В правительстве подводят итоги отопительного сезона



ДОНАТ СОРОКИН/ТАСС

Сергей НИКОЛАЕВ

Во вторник, 14 мая, вице-премьер РФ Виталий Мутко провел всероссийский селектор, посвященный итогам прохождения отопительного сезона предприятиями ЖКХ и энергетики. Как было отмечено в ходе мероприятия, в целом осенне-зимний период (ОЗП) прошел в стране в штатном режиме, число аварий

на объектах и сетях снизилось.

В начале совещания Виталий Мутко сообщил, что по состоянию на 7 мая отопительный сезон завершился в 44 субъектах РФ. «Большая часть регионов проделала серьезную работу по подготовке к холодам, неснижаемые запасы топлива поддерживались на необходимом уровне», — отметил вице-премьер. — Работа котельных и других сетевых организаций находилась на опе-

ративном контроле муниципальных органов. Хочу всех поблагодарить за работу». В то же время правительству России пришлось выделить субъектам из резервного фонда более 8,5 млрд рублей на ликвидацию дефицита топлива, который возник из-за роста цен на уголь и топочный мазут. «Регионам, где существует большая зависимость от таких видов топлива, следует актуализировать планы по переходу на

более экономичные виды топлива», — отметил Виталий Мутко.

По словам вице-преьера, итогом совместной работы федеральных и региональных властей стало снижение числа аварий по сравнению с прошлым отопительным сезоном: более чем на 9% снижение в тепловых сетях и почти на 6% — в электросетевом комплексе. В плане уменьшения числа инцидентов лидерами стали Белгородская, Ивановская, Новосибирская области, а также Краснодарский край.

В то же время, несмотря на все усилия, совсем без сбоев обойтись не удалось. Из-за плохого технического состояния около 20% объектов электроэнергетики оказались не готовы к отопительному сезону. Также было зафиксировано увеличение сбоев в сетях водоснабжения и водоотведения на 0,7% и 4,2% соответственно. «К сожалению, у нас было 9 чрезвычайных ситуаций, в том числе 7 на сетях и объектах тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения (в прошлом отопительном сезоне — 4) и 2 из-за отсутствия необходимых запасов топлива (в прошлом сезоне — 0)», — сообщил вице-премьер.

Окончание на с. 3

## Победителей судят

Эксперты размышляют о целесообразности разделения сметной и контрактной цены проекта

Алексей ТОРБА

На недавнем брифинге заместитель министра строительства и ЖКХ России Дмитрий Волков затронул одну из серьезных проблем, с которой сталкиваются строители, работающие по государственным контрактам. Речь идет о том, что выигравший конкурс или аукцион

подрядчик на стадии исполнения контракта может отклониться от сметной стоимости проекта и получить, например, экономию за счет применения более производительных машин или дешевых материалов. Однако подобные отклонения контролирующие органы зачастую трактуют как нарушение и даже преступление. Для того

чтобы облегчить положение строителей и снять с них излишнее давление, Минстрой России планирует внести в законодательство определенные изменения.

Экономия наказуема

В ходе беседы с журналистами Дмитрий Волков сделал важное заявление о необходимости

сти разделения понятий сметной стоимости проекта и контрактной цены. Он считает необходимым внести соответствующие изменения в федеральный закон №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и в Градостроительный кодекс. «Там (на стадии исполнения контракта — «СГ») по-другому это должно быть устроено, более укрупненным образом», — пояснил замминистра.

Окончание на с. 4

## НОВОСТИ

# Под жилье Нам нужен план

Регионы получили земельные участки для строительства

Сергей ЛАНЦОВ

Вице-премьер Виталий Мутко провел заседание правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ДОМ.РФ.

В ходе заседания комиссия одобрила безвозмездную передачу девяти регионам 57 участков общей площадью 150 га. В Вологодской и Саратовской областях площадки будут использованы для строительства жилья для обманутых дольщиков, в Челябинской области и Магнитогорске — для расселения жителей «аварийки», в Кировской области — для предоставления жилья многодетным семьям. Другим регионам участки передали для создания парка (Новосибирская область), транспортной и инженерной инфраструктур (Челябинская область), а также строительства соцобъектов.

Как отметил Виталий Мутко, развитие городской среды невозможно без создания качественной социальной инфраструктуры. «Мы приняли решение выделить земельные участки, в том числе для этих целей, — отметил вице-премьер. — В Новосибирске появятся новый детский сад и парк, в Казани — современный медицинский центр, в Москве — детский досуговый центр, социальные объекты будут построены для жителей Кемерова, Подмосковья и других регионов».

На заседании комиссии было также принято решение о передаче ДОМ.РФ агентских полномочий по 26 земельным участкам площадью около 25 га в семи регионах: Московской, Новосибирской, Саратовской, Томской областях, Краснодарском и Хабаровском краях, а также в Москве и Санкт-Петербурге. Из них четыре площадки предназначены для жилищного строительства, а остальные — для благоустройства, реконструкции культурных достопримечательностей, создания инфраструктуры.

## Памяти Н. В. Шевчука



10 мая 2019 года ушел из жизни генеральный директор ООО ПСФ «Сталькон», почетный строитель России

Николай Владимирович Шевчук. Ответственный руководитель и надежный партнер, Николай Владимирович своей деятельностью способствовал неуклонному росту качества жизни в Москве и в России. При его непосредственном участии были реализованы знаковые проекты мирового масштаба: реконструирован стадион «Лужники» и создан парк «Зарядье», возводятся объекты Московского метрополитена. Смерть Николая Владимировича — огромная потеря для всей строительной отрасли.

АО «Мосинжпроект» выражает соболезнования родным и близким Николая Владимировича и коллективу компании «Сталькон».

## Справочно

■ К разработке стратегии развития ЖКХ на период до 2035 года специалисты Минстроя России приступили в январе текущего года. В феврале инициатива была поддержана на заседании межведомственной рабочей группы по вопросам ЖКХ под председательством вице-преьера Виталия Мутко. В состав сформированной Минстроем России рабочей группы по разработке стратегии вошли более 40 экспертов, представляющих федеральные и региональные органы власти, бизнес-сообщество, РСО и УК, а также отраслевые общественные организации.



ВЛАДИМИР СМЕРНОВ/ТАСС

с.1

Конечно, такая работа велась и раньше, но теперь ее предстоит вывести на новый уровень, чтобы иметь более детальное и точное знание о происходящем. Эти задачи решаются Минстроем России в тесной координации со специалистами Росстата, и это поможет снять противоречия, которые есть между системами отчетности разных ведомств, и создать обновляемый массив данных на единых методологических принципах.

В свою очередь, советник министра строительства и ЖКХ России Светлана Никонова напомнила, что на некоторых экспертных площадках уже состоялось концептуальное обсуждение документа, к этой работе присоединились депутаты Госдумы, представители регионов. Разработку стратегии планируется вести по отраслевым сегментам с формированием целевых показателей по каждому направлению. Стратегия не только определит качественные цели до 2035 года, но и промежуточные показатели по их вы-

полнению на каждые пять лет. В привязке к этим ключевым показателям будет реализовываться график основных рабочих мероприятий. «Мы считаем, что правильный путь — это определить перспективу, ту картинку, к которой идем, и дальше уже начинать движение к ней, — сказала Светлана Никонова. — Мы также понимаем, что целый ряд стоящих перед нами сегодня задач через некоторое время не будут актуальными с точки зрения ключевых показателей, поэтому мы оставим в стратегии только тот пул задач, которые не потеряют своего значения». При этом она отметила, что пока рано говорить о конкретных цифрах, так как работа над документом только начинается.

Сегодня уже есть некоторая определенность по структуре документа. На данный момент решено, что стратегия развития ЖКХ будет разделена на шесть сегментов, или разделов: теплоснабжение, водоснабжение, жилье и управление жилищными сервисами, развитие инвестиционного потенциала в сферах

ЖКХ, экология (включая обращение с отходами) и кадровая политика. В стратегии также будут рассматриваться вопросы капитального ремонта жилого фонда и финансового состояния фондов капремонта.

Стратегию также предстоит синхронизировать с реализуемыми в отрасли нацпроектами.

«Я неоднократно говорил о том, что стратегия должна включать в себя блок городской среды, — сказал журналистам Максим Егоров. — Элементы «умного города» и технологических решений в ЖКХ также будут присутствовать в нашей стратегии и учитываться документом». По мнению замминистра, при работе над документом особое внимание будет также уделено путям повышения инвестиционной привлекательности отрасли. Будут затронуты в стратегии и такие межотраслевые темы, как оценка технического состояния ЖКХ, техническое, ценовое и нормативное регулирование и некоторые другие.

## Пострадал за «Родину»

Осужден бывший первый вице-мэр Сочи

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Бывший первый вице-мэр Сочи Мугдин Чермит приговорен к двум годам и трем месяцам колонии-поселения по ч.1 ст. 286 УК РФ («Превышение должностных полномочий»). Суд признал, что экс-чиновник нарушал закон при выдаче разрешения на строительство компании ООО «Родина», а также при вводе в эксплуатацию объ-

екта капитального строительства ООО «Ливадия».

Дело против Чермита было возбуждено в апреле прошлого года. Следствие установило, что в 2016 году ООО «Родина» обратилось в администрацию города за выдачей разрешения на строительство многоквартирного жилого дома в микрорайоне Кудепста Адлерского района. Документация, предоставленная организацией, содержала нарушения, которые являлись безусловным основанием для отказа в выдаче разрешения (они касались сейсмического микрорайонирования и требований пожарной безопасности). Мугдин Чермит, не проведя проверку предоставленной документации и содержащихся в ней сведений, подписал разрешение на строительство объекта. Действия чиновника привели к существенным нарушениям прав и законных интересов общества и

государства, так как на основании незаконно выданного разрешения на строительство застройщик привлек денежные средства сторонней организации в размере более 336 млн рублей.

В феврале 2018 года чиновник выдал ООО «Ливадия» разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, несмотря на допущенные нарушения (нарушение этажности). Это привело к тому, что застройщик легализовал дом, возведенный незаконно.

Суд признал доказательства, собранные 2-м отделом по расследованию особо важных дел краевого управления Следственного комитета России, достаточными для вынесения обвинительного приговора. Чермиту было назначено наказание в виде двух лет и трех месяцев лишения свободы в колонии-поселении. Он на два года лишен права занимать должности государственной службы и в органах местного самоуправления. Мугдин Чермит вину не признал и только в день вынесения приговора передал в мэрию заявление об увольнении по собственному желанию. Приговор в законную силу пока не вступил.

## Справочно

■ Арест первого вице-мэра Сочи Мугдина Чермита стал частью масштабной кампании по борьбе с нарушениями в сфере жилищного строительства, развернутой в прошлом году в Краснодарском крае. По информации СМИ, сотрудники ФСБ и СК провели в Сочи около 100 обысков, задержали застройщиков и чиновников разного уровня. Было возбуждено порядка 40 уголовных дел.

**с.1** По данным федерального центра, главной причиной ЧС остается высокая степень износа оборудования, которое зачастую эксплуатируется более 20 лет. В связи с этим правительство и Минстрой готовят к запуску госпрограмму по модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, износ которой превышает 60%. На эти цели федеральные власти выделяют регионам 13 млрд рублей на условиях софинансирования. При этом Виталий Мутко подчеркнул, что выделение этих средств не является панацеей и не решит полностью масштабную проблему износа коммунальной инфраструктуры. «Средства будут выделять регионам, которые не сидят сложа руки и сами пытаются решить проблему», — подчеркнул он, добавив, что многие субъекты РФ пока даже не могут дать полную информацию о проблемных объектах. Необходимые сведения в Минстрой предоставили лишь пять регионов.

В ходе селектора было отмечено, что системной проблемой является и задолженность предприятий ЖКХ перед поставщиками ресурсов. Хотя за год долги сократились на 6%, они по-прежнему остаются большими. Наиболее высокий уровень задолженности отмечается в Московской и Тверской областях, Башкирии, Северной Осетии и Кемеровской области. «Речь идет о значительных суммах, прошу руководство субъектов принять все необходимые меры для улучшения ситуации, например, с помощью прямых договоров между гражданами и ресурсоснабжающими организациями», — заявил ви-



## Меньше аварий

це-премьер. Он рекомендовал губернаторам лично контролировать этот и другие связанные с отопительным сезоном вопросы.

Замглавы Минстроя России Максим Егоров в своем докладе остановился на хронических проблемах, которые возникают во время ОЗП из года в год. Речь, в частности, идет о трудностях с поставками топлива для котельных из-за нехватки подвижного состава. Замминистра подтвердил, что на этот раз ситуация усугубилась существенным ростом стоимости угля, мазута и дизельного топлива во второй половине 2018 года. В связи с этим Минстрою пришлось фактически в ручном режиме контролировать поставки топлива. «При этом отмечу, что во всех случаях субъекты отчитывались о стопроцентном уровне готовности к отопительному периоду», — заметил он, призвав регионы тщательнее планировать прохождение ОЗП.

Представители субъектов РФ со своей стороны выдвинули ряд предложе-

ний, которые, по их мнению, могут снизить финансовую нагрузку на региональные бюджеты уже со следующего отопительного сезона. В частности, был поднят вопрос об отмене обязательного резерва топлива для регионов, которые традиционно не испытывают такого дефицита во время ОЗП. Кроме того, в некоторых регионах остро стоит проблема коммунальных долгов предприятий-банкротов, есть серьезные трудности с транспортировкой топлива. Виталий Мутко поручил профильным федеральным ведомствам проработать эти вопросы. При этом вице-премьер выступил с встречным предложением. По словам зампреда правительства, руководителям субъектов следует внимательнее подходить к кадровым вопросам в коммунальной сфере. «Возглавлять предприятия ЖКХ должны не финансисты, а профессионалы отрасли, имеющие опыт работы в крупных электро- и водоснабжающих организациях», — заключил он.

# 213

млрд рублей

составляет на 1 апреля текущего года задолженность предприятий ЖКХ перед поставщиками ресурсов

## Коллективная безопасность

**Сбербанк обеспечит гарантированное поступление средств на счета эскроу**

Сергей ЛАНЦОВ

Сбербанк начал предоставлять новую услугу застройщикам, работающим по схеме с использованием счетов эскроу. Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе банка, сервис работает следующим образом: дольщик (покупатель первичного жилья) вносит деньги для оплаты жилья по договору участия в долевом строительстве на аккредитив Сбербанка, а после регистрации договора в Росреестре банк переводит средства на счет эскроу.

В пресс-службе пояснили, что схема с использованием аккредитива обеспечивает гарантированное поступление средств на счета эскроу к моменту регистрации договора. «Сбербанк, являясь эскроу-агентом, видит свою функцию в защите интересов обеих сторон договора участия в долевом строительстве и обеспечивает максимальную безопасность и надежность



«Новые Котельники» — один из жилых комплексов, где квартиры продаются с использованием счетов эскроу

расчетов по сделке, — пояснил заместитель председателя правления Сбербанка Анатолий Попов. — Мы активно изучаем потребности наших клиентов и готовы предлагать сервис, соответствующий этим потребностям».

## Пора сортировать

**В Севастополе думают над решением мусорной проблемы**

Дмитрий ЕМЕЛЬЯНОВ (Севастополь)

Примерно 1,6 млрд рублей понадобится, по предварительным оценкам, для строительства в Севастополе комплекса по утилизации и переработке твердых коммунальных отходов. Технико-экономическое обоснование будущего комплекса уже подготовлено. Предполагается, что из общей суммы капиталовложений примерно 1,2 млрд рублей пойдет непосредственно на строительство мусоросортировочного завода. Его предполагаемая мощность — 35 тонн в час. Запуск предприятия позволит «хоронить» только пищевые отходы. Все остальное, включая строительный мусор и электронный лом, станут превращать в отсортированное вторсырье и RDF-топливо, что поможет комплексу окупиться.

«Подготовительная работа уже проведена, ищем инвестора, который обеспечит хороший процент переработки, — сообщил губернатор Дмитрий Овсянников, побывавший недавно на главной городской свалке — полигоне «Первомайская балка». — В этом году выделены необходимые ресурсы, предприятие закажет проект. Это первоочередные шаги».

Сегодня мусорная проблема стоит в Севастополе достаточно остро. «Первомайская балка», открытая



Полигон твердых бытовых отходов «Первомайская балка» в Севастополе

около 18 лет назад, заполняется ударными темпами. Сейчас эксплуатируется уже третья очередь полигона, которая была построена по федеральной целевой программе развития Крыма и Севастополя и рассчитана на 17 млн куб. м мусора. Первоначально предполагалось, что третьей очереди хватит, как минимум, на 12 лет, но сегодня эти прогнозы представляются излишне оптимистичными. На двух первых очередях свалки, площадь которых превышает 10 гектаров, проводятся мероприятия по консервации. «Потом приступим к рекультивации», — цитирует Дмитрия Овсянникова пресс-служба правительства Севастополя. Конкретные сроки строительства мусороперерабатывающего завода на полигоне «Первомайская балка» еще не назывались, предположительно, он может появиться до 2022 года.

### МЕСТО СБОРА

В Республики Калмыкии строят площадку временного накопления твердых коммунальных отходов. Она будет принимать ТКО из населенных пунктов Ики-Бурульского района. По мере накопления отходы будут вывозиться на мусоросортировочный комплекс, расположенный в городе Элисте. Для этого приобретены большегрузные автомобили марки МАЗ вместимостью 16 куб. м и высоким коэффициентом прессования, что позволяет увеличить объем транспортируемых отходов. Отобранное вторичное сырье после обработки на мусоросортировочном комплексе будет направлено на переработку, а не утилизируемые отходы захоронят на полигоне. Завершить строительство площадки планируется к концу II квартала 2019 года. Региональный оператор ООО «Спецавтохозяйство» уже построил в Калмыкии пять аналогичных объектов — в Лаганском, Малодербетовском, Юстинском, Яшалтинском, Яшкульском районах. До конца 2019 года запланировано возведение еще трех площадок временного накопления.

# Победителей судят



Стадион «Газпром Арена» («Зенит Арена») на Крестовском острове в Санкт-Петербурге. В процессе строительства его стоимость выросла с первоначально заявленных 6,7 млрд рублей до 43 млрд рублей (по другим данным, до 50,8 млрд рублей)

## Справочно

■ Сметная стоимость — сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектными материалами. Сметная стоимость является основой для определения размера капитальных вложений, финансирования строительства, формирования договорных цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные (строительно-монтажные, ремонтно-строительные и др.) работы, оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки, а также возмещения других затрат за счет средств предусмотренных сводным сметным расчетом.

с.1

В качестве иллюстрации замминистра привел такой пример. Допустим, необходимо рассчитать, сколько будет стоить выкопать котлован. Для этого в смету закладывается конкретная технология, которая предполагает, например, использование экскаватора с ковшом объемом 0,5 кубометра. Исходя из этого, можно подсчитать, сколько времени потребуется на рытье котлована определенного объема и во что это обойдется бюджету. Эта величина и является сметной стоимостью котлована, на ее основании определяется начальная максимальная цена контракта (НМЦК), который выигравший конкурс подрядчик не должен превышать. Однако на практике все может происходить не совсем так, как на бумаге. Подрядчик может прийти к выводу, что лучше копать кубовым экскаватором, вручную или как-то еще. В результате фактические затраты могут отличаться от заложенных в смете. В связи с этим, по словам замминистра, возникло множество проблем правоприменения. Контрольные и правоохранительные органы предъявляют претензии к подрядчикам и заказчикам: «Мол, у вас там был заложен полукубовый экскаватор, а вы откопали быстрее кубовым. Вы — мошенники». Поэтому, считает заместитель главы Минстроя, на этапе исполнения контракта надо «отвязаться» от конкретных технологий и стоимости, заложенной в смете.

### Взяться с другого конца

Тема, затронутая заместителем министра, вызвала самый горячий отклик у специалистов. Эксперты считают ее чрезвычайно актуальной, однако пути решения проблем видят по-разному. С тем, что правоохранительные и контролирующие органы порой доводят ситуацию до абсурда, согласен президент Союза инженеров-сметчиков, директор департамента ценообразования и экспертно-аналитической работы Ассоциации строителей России Павел Горячкин. Он подтвердил обзор-

вателю «СГ», что сегодня любого практически строителя, работающего на бюджетные деньги, можно арестовать и поместить в СИЗО. Однако проблему Горячкин видит не в изменении методов работ при исполнении контракта, а в том, что устарели государственные сметные нормативы. По этой причине практически все современные конструктивно-технологические решения, машины и материалы вступают в противоречие с существующими нормативами.

При этом Павел Горячкин отмечает, что, начиная с 2014 года, система технического регулирования в России сделала колоссальный шаг вперед. В актуализированных сводах правил от-

Минстрою стоило бы сосредоточить усилия именно на разработке новых сметных нормативов, тогда вносить изменения в закон №44-ФЗ не потребует.

### Уменьшить риски

С тем, что разработка новых сметных расценок необходима, согласны и практики. Но они смотрят на проблему под несколько иным углом зрения. Так, руководитель производственно-экономического отдела ООО «АСПЕКТ-СЕТИ» (Киров) Алексей Скопкарёв на своем опыте убедился, что многие расценки учитывают некую усредненную технологию, тем самым «покрывая» несколько способов производства ра-

## Цитата в тему

ПРЕЗИДЕНТ СОЮЗА ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ ПАВЕЛ ГОРЯЧКИН: «ФОРМАЛЬНАЯ СТОРОНА ВОПРОСА С ПОМОЩЬЮ ПРИМЕНИТЕЛЬНЫХ РАСЦЕНОК СОБЛЮДЕНА. Сметы проходят экспертизу, выходят на процедуру государственных закупок, попадают в государственные контракты, по ним закрываются акты выполненных работ. А потом приходят ребята в погонах и говорят: «Вы тут в актах, которые сделаны на основании смет, что-то такое понаписали, что не вяжется с тем, что мы видим в натуре». Естественно, это рассматривается правоохранительными органами как грубейшее нарушение. В этом и состоит проблема»

ражены новые технологии, и в результате проектные решения большинства объектов жилищно-гражданского назначения и транспортной инфраструктуры, которые сейчас заходят на экспертизу, соответствуют современному уровню техники. А вот сметные нормативы отстали от этого процесса, и сделать под современные проектные решения соответствующую смету, которая потом пойдет на конкурсы и аукционы и станет НМЦК, не получается. В 2016 году Минстрой запретил использование индивидуальных расценок, и поэтому для современных технологий органы экспертизы рекомендуют сметчикам использовать так называемые применительные расценки (по аналогии). Однако результат в этом случае получается очень приблизительным. Поэтому, считает президент Союза инженеров-сметчиков,

и вводя проверяющих в ступор. «Посудите сами: мы получаем заключение о достоверности сметной стоимости, но это отнюдь не цена строительства, — говорит он. — Цена строительства определяется на торгах, и, как правило, она адекватная — ведь объекты вводятся в эксплуатацию чаще, чем не вводятся». Получается, что государственное ценообразование — это сплошь укрупнения и усреднения, которые в результате ведут к негочному результату, считает эксперт.

Чтобы изменить сложившуюся ситуацию, Алексей Скопкарёв предлагает уточнить предмет контракта в части материалов и оборудования. По его мнению, расчет стоимости материалов от среднерегиональной цены с учетом расчетной транспортировки «убивает» целый слой предпринимателей — поставщиков. За границей (например, в

Германии) это очень востребованный бизнес, способный своевременно обеспечивать объекты строительства материалами. В России же из сметы (НМЦК) затраты посредников с внедрением ресурсного метода исключаются. Может это и неплохо, рассуждает сметчик, но тогда надо вывести эти затраты из обязательств подрядчика. При этом он отмечает, что сегодня основной риск всех подрядчиков — это непоставка оборудования и материалов. Именно он оценивается подрядчиками как самый высокий и требующий некоторого «запаса» в смете. Снизить этот риск можно, убрав из предмета контракта поставку материалов и оборудования. Особенно оборудования, которое при строительстве современных административных зданий составляет до 30% от стоимости контракта, зависит от курса валют и подвержено частой смене марок или моделей.

### «Физика» и «лирика»

Идею о разграничении контрактной и сметной стоимости проекта не поддержал вице-президент Национальной палаты инженеров Владимир Малахов. Он исходит из того, что сметная стоимость — это результат проектирования. Если проект прошел экспертизу, то сметная стоимость становится контрактной, и отменять ее не следует.

Другое дело, если речь идет об этапе оценки проекта и целесообразности инвестиций. На этой стадии еще нет никаких смет, а есть только сводные укрупненные расценки по аналогам и их техническим характеристикам. Если брать зарубежную практику, то ситуация выглядит относительно простой. Государственный заказчик должен нанимать экспертов по оценке целесообразности инвестиций, которые на основании усредненных нормативов собирают технические характеристики («физику»). На основании ресурсных расценок текущего дня

и перерасчета рисков формируется так называемая оценка стоимости объекта и обоснование инвестиций в него. Пока это не сметная стоимость, а только инвестиционная оценка. И лишь после экспертизы обоснования инвестиций можно выносить проект на конкурс, включать туда «физику» и запрашивать цену конкурсантов. Однако проблема российского ценообразования как раз и состоит в том, что оно еще не вполне рыночное. Так что в наших условиях, когда госзаказчик сам делает и проект, и сметы на строительство, контрактная и сметная стоимость — одно и то же. Однако нарушать эту «идентичность», по мнению Владимира Малахова, пока нельзя, чтобы не разбалансировать систему. В этой связи эксперт предлагает решать проблемы застройщиков в рамках существующих законов.

## КОРОТКО

## ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ

Минстрой России разработал форму заявления застройщиков о готовности проекта для его завершения по старым правилам финансирования. Проект соответствующего приказа главы ведомства размещен на официальном портале проектов нормативных правовых актов. Заявление должно содержать информацию о застройщике, о соответствии объекта критериям, определяющим степень готовности дома, и количестве заключенных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), информацию о проекте и этапах строительства, подтверждение степени готовности проекта, общую площадь всех жилых и нежилых помещений, в отношении которых могут быть заключены ДДУ. Контроль за исполнением приказа будет поручен заместителю главы Минстроя Никите Сташину.

## РАБОТА С ДАННЫМИ

В семи регионах России стартовала работа по внедрению типового программного обеспечения ведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД). Об этом шла речь на селекторном совещании с регионами под председательством замглавы Минстроя Дмитрия Волкова. ГИСОГД представляет собой единый банк данных, в котором, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ размещаются актуальные сведения, необходимые для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности. Это, в частности, документы территориального планирования, правила землепользования и застройки, результаты инженерных изысканий, данные о расположении объектов капитального строительства на участке, инженерных сетей, разрешительные документы и т. д. Функционал программного комплекса позволяет с минимальными затратами размещать документы, которые относятся к градостроительной деятельности муниципальных образований в структурированном хранилище. В настоящее время в Национальном фонде алгоритмов размещены три типовых тиражируемых программных обеспечения ведения ГИСОГД, разработанных Минстроем России, правительствами Московской и Тюменской областей. Эксплуатация ГИСОГД с использованием типового программного обеспечения сегодня осуществляется в 13 субъектах, ведение системы с программным обеспечением иных разработчиков — в 21 регионе.

## СЛОВО ОБ ОПАЛУБКЕ

Вступил в силу новый свод правил СП 414.1325800.2018 «Несъемная опалубка. Правила проектирования». В документе прописаны требования к проектированию монолитных и сборно-монолитных зданий и сооружений, возводимых с помощью несъемной опалубки. Нормы СП распространяются на объемно-щитовую опалубку, изготовляемую из цементно-стружечных плит, и несъемную опалубку, монтируемую из высокопустотных бетонных блоков. Документ содержит основные требования к конструкциям и материалам для несъемной опалубки, а также к ее конструктивным и расчетным параметрам. Кроме того, он устанавливает нормы в части проектирования и конструирования стен, монтируемых из блоков опалубки, а также на прочностные и деформационные характеристики опалубки при транспортировке, монтажных операциях и при укладке бетона. СП разработан авторским коллективом АО «НИЦ «Строительство» — НИИЖБ им. А. А. Гвоздева — и прошел экспертизу технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство».



МИХАИЛ ТЕРЕШЕНКО / АГН «МОСКВА»

# И В ДОЖДЬ, И В СНЕГ?

Осенью 2019 года в России вступит в силу новый ГОСТ, регламентирующий укладку асфальта в неблагоприятных погодных условиях

Владимир ТЕН

Трудно представить себе более благодатную тему для обсуждения в СМИ и социальных сетях, чем так называемый «заплаточный» ремонт дорог в плохую погоду. Ведь чуть ли не каждый второй в стране — «специалист» в этом вопросе. Неудивительно, что сообщение о введении нового ГОСТа вызвало оживленную дискуссию. Суть большинства комментариев сводится к тому, что новый нормативный документ — это «индальгенция» для дорожников. Даже непрофессионалы в дорожном строительстве знают, что асфальтовое покрытие, положенное в воду, держится до первых заморозков, после чего просто разрушается под воздействием замерзшей воды, проникающей в поры дорожного покрытия. По мнению инженера-строителя, активиста организации ОНФ «Убитые дороги» Николая Мелькова, послабления в техрегламентах, лоббируемые Росавтодором, приведут к тому, что, если до сих пор дорожники хотя бы стеснялись «гнать» откровенный брак, то теперь они смогут делать это с чистой совестью. Мельков полагает, что теперь у руководителей дорожного хозяйства исчезнет вообще какая бы то ни было мотивация делать качественный ремонт.

Для получения разъяснений корреспондент «Стройгазеты» обратился к главному «зачинщику» смуты — Росавтодору. Там подтвердили, что некоторое время назад НИИ транспортно-строительного комплекса (НИИ ТСК) разработал по заказу Росавтодора проект ново-

го стандарта укладки асфальта, согласно которому класть новое дорожное полотно можно будет в том числе и в неблагоприятных погодных условиях.

К неблагоприятным документ относит температуру окружающего воздуха весной и летом в интервале от плюс 5 °С до минус 10 °С, осенью и зимой — от плюс 10 °С до минус 10 °С, а также выпадение кратковременных осадков в виде дождя или снега до 5 мм в сутки. То есть ГОСТ устанавливает некоторые ограничения для понятия «плохая погода» — в минус 25 асфальт укладывать все-таки нельзя.

Кроме того, для обеспечения необходимого сцепления нижележащий слой, устроенный при благоприятных погодных условиях, необходимо очистить от снега и льда, пыли и грязи, а также осуществить просушку и прогрев, исключив выгорание битумного вяжущего. На подготовленную таким образом поверхность — очищенную, осушенную и прогретую — кладут «асфальтобетонные смеси, применяемые при неблагоприятных погодных условиях, (которые) должны соответствовать требованиям действующих нормативных документов на применяемые виды асфальтобетонных смесей».

В тексте ГОСТа перечисляются также виды работ и условий, которые необходимы для укладки асфальта в плохих погодных условиях. В их числе обеспечение температурного режима укладываемой смеси, оптимально короткий путь доставки смеси от завода до участка строительства, возможность применения при необходимости теплых асфальто-

бетонных смесей, приготовленных по технологии вспенивания битума, применение оптимального набора техники для наиболее эффективной укладки смеси, и так далее.

Логика Росавтодора понятна: есть необходимость расширить временные границы сезона дорожно-строительных работ. Это позволит строить и ремонтировать больше дорог, а также избежать простоев техники и рабочих. Строго говоря, ГОСТ не содержит ничего революционного — строить и ремонтировать дороги в плохую погоду можно было и раньше, но при определенных параметрах по температуре, ветру и осадкам. В пресс-службе Росавтодора пояснили, что все положения нового документа содержались ранее в ОДМ (отраслевой дорожный методический документ) в качестве рекомендаций. Новый же ГОСТ принят в качестве необходимого элемента общего свода правил Таможенного союза и также носит рекомендательный характер.

Вместе с тем, надо признать, что опасения критиков также имеют под собой основания. Николай Мельков отмечает: для того чтобы горячий асфальт приклеился к имеющемуся покрытию, оно должно быть таким же горячим и сухим. Но далеко не во всех ДРСУ есть специальная техника, которая предназначена для просушки и нагревания подложки под асфальт. Сплошь и рядом рабочие кладут асфальт прямо в лужи, а осушают их кустарными методами — с помощью метел и газовых горелок. «Понятно, что такое покрытие рассыплется прежде, чем ДРСУ отправит о проведенном ремонте», — говорит эксперт.

По мнению академика РАЕН Марселя Бикбау, помимо халтуры, другим фактором, удорожающим дорожное строительство в России, является климат. Значительная часть почв у нас глинистая, и в холодный период года они вспучиваются, разрушая дорожное покрытие, каким бы прочным оно ни было. С этим сделать, по мнению Бикбау, ничего нельзя, поэтому в проектную смету дорожного строительства и закладываются затраты на ежегодный ремонт полотна.

## Цитата в тему

АКТИВИСТ ОРГАНИЗАЦИИ ОНФ «УБИТЫЕ ДОРОГИ», ИНЖЕНЕР-СТРОИТЕЛЬ НИКОЛАЙ МЕЛЬКОВ: «На сегодня в российском дорожном хозяйстве действуют регламенты, утвержденные еще в 1983 году! Они с технической точки зрения ничуть не устарели. Но, как мы видим, состояние дорог за 35 лет ничуть не улучшилось, то есть дело не в формальных требованиях, а в том, как они выполняются»

# Не платит дважды



## Справочно

■ В настоящее время официальный норматив стоимости одного квадратного метра (общей площади жилого помещения) устанавливается Минстроем России по специальной методике. Норма рассчитывается каждые полгода, а средняя рыночная стоимость по регионам пересчитывается раз в квартал. Показатель среднерыночной стоимости используется для расчета величины безвозмездных субсидий на приобретение или строительство жилых помещений гражданами за счет средств федерального бюджета. Кроме того, эти значения принимаются в качестве стартовой цены на тендерах по выкупу жилья, построенного за счет госбюджета.

проектов в сфере теплоснабжения, реализуемых при поддержке Фонда ЖКХ, прогнозная экономия составит 386,9 млн Гкал, или 967,25 млрд рублей, что сопоставимо с энергопотреблением Центрального федерального округа в целом.

А вот еще интересные цифры. В соответствии с постановлением Правительства РФ № 18 от 17 января 2017 года Фонд ЖКХ оказал восьми регионам финансовую помощь для проведения энергоэффективного капитального ремонта МКД на сумму 48,68 млн рублей. Благодаря этому в 2017 году удалось провести капремонт с проведением энергоэффективных мероприятий в 71 многоквартирном доме общей площадью 603,92 тыс. кв. метров, в которых проживают 21 тыс. человек. Общая сумма затрат на эти мероприятия составила 97,27 млн рублей. В итоге годовая экономия жителей на оплату коммунальных ресурсов составила в среднем более 22%.

Это важно не только для жильцов МКД, но и для инвесторов. Анализ показывает, что при реализации программ строительства арендного жилья возврат средств инвестора в энергоэффективном доме происходит быстрее, чем в стандартном. Это происходит за счет перераспределения средств в пользу арендного платежа за счет сокращения затрат на коммунальную услугу. Очевидно, все эти доводы необходимо учесть при разработке постоянно действующего механизма расселения аварийного жилья.

## Более высокие единовременные затраты на энергоэффективное строительство и капремонт перекрываются значительной экономией средств на стадии эксплуатации

Андрей САВРАНСКИЙ, начальник Отдела энергоэффективности Контрольного департамента государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ

Сегодня перед страной стоит масштабная задача — уменьшить количество аварийного жилья. 1 октября 2018 года стартовал национальный проект «Жилье и городская среда», составной частью которого является федеральный проект по обеспечению устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.

Времени на раскачку нет. Уже до конца 2019 года предстоит расселить 141 тыс. кв. метров аварийного жилья, в котором проживают порядка 8,2 тыс. человек. Но если в прежние годы новейшей истории застройщикам нужно было любой ценой дать определенные объемы, то сегодня задача многократно усложняется. Переселяемый из аварийного жилья гражданин должен получить квартиру метр в метр по сравнению с предыдущей жилплощадью. Но при этом бывают случаи, когда в новых домах, согласно современным нормам строительства, проектами не предусматриваются квартиры таких же площадей, как в аварийном жилье. И местным властям приходится нести дополнительные расходы за свой счет для предоставления гражданам дополнительных метров.

Помимо этого, планировки квартир не всегда могут быть типовыми, и местным властям приходится поломать голову над тем, как совместить целый набор условий. Не стоит забывать и о таких важных характеристиках современных МКД, как энергетическая эффективность и энергосбережение.

И при этом нужно вписаться в норматив стоимости квадратного метра жилья, величина которого, к слову, на второе полугодие 2019 года составляла около 42 тыс. рублей.

Фактически существующая сегодня методика расчета квадратного метра капитального строительства не позволяет в полной мере говорить о широком внедрении и применении современных технологий и материалов и, соответственно, достижении высоких стандартов качества жилья. Ведь повышение энерго-

эффективности за счет применения современных технологий и материалов объективно ведет к удорожанию строительства, которое может составить 7-12%. В итоге затраты на улучшение характеристик объектов по показателям снижения затрат потребления энергоресурсов, в том числе и внедрение технологий использования возобновляемых источников энергии (ВИЭ), где это технологически и экономически оправдано, сегодня ложатся дополнительным бременем на региональные и муниципальные бюджеты.

Таким образом, наблюдается конфликт двух направлений государственной политики в сфере создания объектов капитального строительства с привлечением бюджетных средств: минимизация капитальных затрат и повышение энергоэффективности. На практике данный конфликт разрешается с переходом на методику оценки проектов по затратам «жизненного цикла». Основной принцип, на котором базируется методика, — уменьшение совокупной стоимости владения зданием за счет обоснованного увеличения единовременных затрат на стадии проектирования и строительства на применение энергоэффективных и энергосберегающих технологий. В результате на стадии эксплуатации здания существенно сокращаются операционные расходы.

Вопросы энергоэффективности и энергосбережения, которые структурно заложены в элементах национального проекта «Жилье и городская среда», должны учитываться и просчитываться на каждой стадии, включая расходы на выполнение строительно-монтажных работ, последующие обслуживание, эксплуатацию в течение срока их службы, ремонт и утилизацию объекта.

### Строим «жизненный цикл»

Но если с энергоэффективностью все так сложно, может, надо продолжать строить дома по традиционным технологиям. А МКД, оборудованные сложной электронной, инженерией и всякими энергосберегающими материалами, пусть возводят коммерсанты в качестве штучного эксклюзива? Ответить на этот вопрос можно с помощью такого примера. С 2010 года Фонд ЖКХ в рамках программ расселения граждан из аварийного жилья начал пропагандировать и поддерживать строи-

тельство энергоэффективного жилья. За это время по новым технологиям построено 154 МКД в 37 субъектах Российской Федерации. Средняя экономия затрат на эксплуатацию таких домов, а значит и на оплату жилищно-коммунальных услуг, составляет порядка 28%. А в домах, где используются возобновляемые источники энергии, в частности геотермальные или воздушные тепловые насосы, солнечные коллекторы, при грамотной эксплуатации экономия достигает 40%. Поскольку по программе расселения аварийного жилья переселяются, в основном, граждане с ограниченной платежеспособностью, то экономятся бюджетные средства, направляемые на субсидии на оплату ЖКУ.

Расчеты экономического эффекта при эксплуатации таких домов позволили построить прогноз — при широком внедрении энергоэффективного строительства экономия ежегодно составит порядка 4,6 млн Гкал, что соответствует 11,5 млрд рублей. Это сопоставимо с потреблением ресурсов 13 млн кв. метров жилья (соответствует параметрам такого города, как Оренбург). В рамках 23 инвестиционных



Дома, построенные в Петрозаводске (Карелия) по программе расселения из аварийного фонда, имеют высокий класс энергоэффективности В+

### Справочно

С 2008 года Фонд ЖКХ с успехом участвует в реализации федеральных программ по расселению граждан из аварийного жилищного фонда, поддержке капитального ремонта, модернизации систем коммунальной инфраструктуры. Возложена на Фонд и реализация новой программы расселения «аварийки». В рамках этой программы до конца 2025 года предстоит переселить в новое благоустроенное жилье 666,7 тыс. человек. Из федерального бюджета через Фонд ЖКХ за этот период будет направлено 431,9 млрд рублей, регионы добавят еще 75,2 млрд рублей, при этом расселяемая площадь составит 11,98 млн кв. метров.



## Цитата в тему

«ЕСЛИ МЫ ПАТУЕМ ЗА ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА, применение новейших технологий и материалов в строительстве, то надо принять за аксиому — каждый дом, построенный при поддержке федеральных средств, должен быть экономически оправдан и эффективен в отношении ресурсосбережения. Умение управлять эффективностью использования энергоресурсов, процессом их сбережения в любой отрасли экономики является залогом успешного, долгосрочного развития региона, страны в целом»



Капитальный ремонт кровли в многоквартирном доме в городе Камень-на-Оби (Алтайский край)

# Кузница экспертов

Популяризация энергоэффективного капремонта — одно из важных направлений деятельности Фонда ЖКХ

## Цитата в тему

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ФОНДА ЖКХ СЕРГЕЙ СТЕПАШИН: «Наша задача — быть помощником для собственников в организации и проведении капремонта своего дома, доносить до них имеющиеся у нас знания и опыт»

Алексей ЩЕГЛОВ

Созданная в России система капитального ремонта многоквартирных домов стала важным инструментом повышения качества жилья, за минувшие годы в стране отремонтированы тысячи МКД. Но сегодня главным направлением развития становится улучшение качественных характеристик дома и снижение затрат на его обслуживание. А для этого каждый капремонт должен стать энергоэффективным.

Выступая в апреле перед активистами «Школы грамотного потребителя», председатель наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин сформулировал основные задачи, которые нужно решить, чтобы практика энергоэффективного ремонта стала популярной и доступной для жителей. «Из-за неэффективного использования нашими потребителями тепла потери бюджета составляют почти 300 млрд рублей в год, — сообщил Сергей Степашин. — Когда осуществляются энергоэффективный капремонт и энергоэффективное строительство, сокращаются не только потери бюджета и энергетика. Самое

главное — наши граждане серьезно экономят на плате за коммунальные услуги. Я просил бы вас всех в рамках работы «Школы грамотного потребителя» поставить для себя задачу по повышению энергоэффективности жилья как одну из самых важных, как задачу XXI века».

В этой связи огромное значение приобретает позитивный опыт, накопленный Фондом содействия реформированию ЖКХ. В 2017 году при помощи Фонда в шести регионах — Алтайском и Хабаровском краях, Воронежской, Калининградской, Новосибирской и Ульяновской областях — был выполнен капитальный ремонт 35 МКД с проведением мероприятий по энергосбережению на общую сумму 97,27 млн рублей. Годовая экономия при оплате коммунальных ресурсов в результате составила в среднем более 22%. Еще в двух регионах (Ростовская область и Удмуртская Республика) привлечение кредитных средств позволило произвести капитальный ремонт на общую сумму 129,8 млн рублей в 36 МКД, не дожидаясь накопления всей необходимой суммы для проведения такого ремонта. Сергей Степашин выразил

## Справочно

■ По состоянию на 1 января 2019 года в действующие региональные программы капремонта включены 736,8 тыс. МКД общей площадью 2,53 млрд кв. метров, где проживают две трети населения России. За 2018 год завершено выполнение работ (услуг) по капитальному ремонту на общую сумму 170,2 млрд рублей в 47,1 тыс. МКД общей площадью 170,9 млн кв. метров, в которых проживают 6,1 млн человек. Годовой объем собранных взносов на капитальный ремонт за 2018 год составил 182,7 млрд рублей. Уровень собираемости взносов на капитальный ремонт по итогам 2018 года в среднем составил 95,2%.

надежду, что в будущем регионах, где активно реализуется практика энергоэффективных ремонтов, станет больше.

С 2019 года предоставление Фондом финансовой поддержки на проведение капитального ремонта было возобновлено, упростились условия ее получения. Лимит средств, которые могут быть направлены на эти цели в текущем году, составляет 858,8 млн рублей. При этом финансовая поддержка Фонда основывается на двух принципах — предварительной оценке целесообразности выполнения энергоэффективных мероприятий с помощью «Помощника ЭКР» и величине экономии энергоресурсов.

Сегодня перед Фондом ЖКХ стоит важная задача — привлечь к теме энергосбережения внимание максимально широкого круга людей. При этом в Фонде ЖКХ понимают, что для информирования разных групп населения необходимо использовать различные инструменты. Так, например, дети вовлекаются в тематику энергосбережения в игровой форме (игра «ЖЭКА»). У взрослых же есть возможность бесплатного дистанционного получения дополнительных знаний и навыков в этой сфере. Так, информационная площадка «Энергоэффективность» на сайте госкорпорации «Реформа ЖКХ» нацелена на формирование в регионах групп экспертов в данной области и поддержку инициативных граждан. Сейчас в команде площадки «Энергоэффективность» 87 человек из 19 субъектов РФ. Экспертами могут стать общественные активисты, которые хотят иметь возможность не просто организовать капитальный ремонт в доме, но и помочь собственникам получить реальную финансовую помощь со стороны государства.

## Курс по ЭКОНОМИИ

При НП «ЖКХ Контроль» создан Центр энергосбережения



Надежда ТАРМАЕВА, руководитель Центра повышения энергоэффективности МКД НП «ЖКХ Контроль»

Для большинства россиян участие в реформе ЖКХ ограничивается пока установкой индивидуальных приборов учета и заменой привычных лампочек накаливания на энер-

госберегающие светодиодные. Между тем, возможностей для снижения расхода коммунальных ресурсов гораздо больше! Для того чтобы восполнить имеющийся у населения пробел в знаниях и научить их рачительно использовать ресурсы, НП «ЖКХ Контроль» создало недавно Центр энергосбережения. В его задачу входит помощь собственникам жилых помещений в реализации мероприятий по модернизации систем тепло- и водоснабжения МКД, по снижению потребления энергоресурсов и, соответственно, коммунальных платежей. Кроме того, Центр осуществляет юридическое сопровождение граждан в случае возникновения споров и конфликтов с управляющими и ресурсоснабжающими организациями, помогает проанализировать данные о потреблении ресурсов и выбрать наиболее эффективную стратегию энергосбережения.

В 2018 году в Центре прошло несколько видеосеминаров, в ходе которых разбирались вопросы содержания и модернизации инженерных систем МКД. В частности, участникам семинаров рассказали о том, что замене общедомового инженерного оборудования обязательно должен предшествовать инвестиционный аудит энерго- и ресурсопотребления МКД. Рассматривались также различные варианты подбора, монтажа, настройки и эксплуатации энергосберегающего оборудования. Записи всех семинаров можно найти в открытом доступе на канале НП «ЖКХ Контроль» в сети YouTube. Заинтересованные собственники всегда найдут поддержку в региональных центрах общественного контроля. Также специалисты Центра всегда готовы ответить на обращения граждан через сайт <http://gkhkontrol.ru>.

Алексей ЩЕГЛОВ

## Встреча в октябре

В Москве состоится форум «Российская энергетическая неделя-2019»

ным, но и более ярким и запоминающимся для всех участников, — заявил советник Президента Российской Федерации, заместитель председателя Организационного комитета — ответственный секретарь Антон Кобяков. — Надо направить усилия на продвижение повестки Молодежного дня РЭН, подобные мероприятия носят стратегический характер и включены во все крупнейшие форумы, которые проводит Росконгресс».

Со своей стороны, замглавы Минэнерго России Антон Инюцын подвел предварительные итоги проделанной работы и обозначил ключевые темы деловой программы форума. «В рамках РЭН мы планируем провести со-



вместное совещание Минэнерго и Минстроя России по вопросам подготовки к прохождению ОЗП, — сказал замминистра. — Также на форуме будут обсуждаться вопросы выполнения майских указов Президента РФ по по-

вышению качества жизни граждан, лежащие в сфере ответственности двух ведомств».

Как считает Антон Инюцын, необходимо сформировать у людей «энергосберегающее мышление», а будущим работникам ЖКХ надо быть готовыми работать в условиях современной цифровой экономики. Необходимо уже сегодня вовлекать молодых людей в разработку перспективных проектов. Ведь, как показывает пример Всероссийского фестиваля энергосбережения и экологии #ВместеЯрче, именно идеи молодых часто бывают самыми интересными и плодотворными.

Несколько дней форума станут своеобразной проверкой всех структур и ведомств на умение работать по-новому. Фонд ЖКХ традиционно принимает активное участие в этом событии. Важнейшей частью работы Фонда на форуме станет организация профильного Всероссийского совещания для регионов.



## Цитата в тему

ЗАММИНИСТРА ЭНЕРГЕТИКИ РОССИИ АНТОН ИНЮЦЫН: «Энергосбережение и повышение энергоэффективности в городских агломерациях — это применение новейших технологий в сфере энергетики и ЖКХ и создание условий, которые сегодня принято объединять в понятие «умный город»

# Столица взялась за старое

Две трети строящегося сейчас в Москве жилья находится внутри МКАД



79-этажный дом с апартаментами в ЖК «Neva Towers» — самый высокий из строящихся в Москве

Андрей МОСКАЛЕНКО

Москва занимает четвертое место среди субъектов РФ по объему жилья, построенного в России в 2018 году. По данным Росстата, за год здесь было сдано в эксплуатацию свыше 3,5 млн кв. м жилой недвижимости (примерно 4,5% от всех российских новостроек). При этом по объемам текущего жилищного строительства столица находится сейчас даже на первом месте. По состоянию на апрель 2019 го-

да в городе силами 141 девелоперской компании возводилось 1111 домов на 316 741 квартиру совокупной площадью 18 510 140 кв. м (13,2% всех строящихся «квадратов» в стране). Почти треть этого «метража» (32%) — 5 920 210 кв. м — должна быть введена в строй до конца года.

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

## Что и где строится

Основной объем текущего жилищного строительства в Москве приходится на многоквартирные дома (МКД) — 965 зданий (86,9% всех объектов). А если взять количество и площадь квартир в них, то доля МКД тогда составит и вовсе 92,7% и 92,1% рынка (239 504 жилые единицы и 17 038 659 кв. м). Оставшиеся 13,1% объектов — это 52 блокированных дома (таунхауса) и 94 апарт-комплекса (4,7% и 8,5% соответственно). Последние в общем городском «метраже» занимают 7,7% (1 427 659 кв. м), тогда как площадь таунхаусов составляет всего 0,2% (44 397 «квадратов»).

В целом возведение столичного жилья осуществляется сейчас в 33 территориальных образованиях. Наибольший объем строительства ведется в старых границах Москвы — 71,4% жилой площади (13 224 435 кв. м в 615 домах). Остальное — за МКАД (в основном в Новой Москве). Среди «строительных» лидеров здесь следующие населенные пункты: Столбово (возводится 41 дом площадью 726 196 кв. м, что составляет 3,9% регионального «метража»), Коммунарка (29 / 520 503 кв. м / 2,8%), Николо-Хованское (38 / 517 777 кв. м / 2,8%), Московский (17 / 477 569 кв. м / 2,6%) и Рассказовка (13 / 416 623 кв. м / 2,3%). К слову, год назад в абсолютных лидерах была деревня Саларьево, доля которой теперь в «общем деле» стала гораздо скромней — 1,8% (15 домов площадью 324 528 кв. м). Менее всего из новых территорий столичных застройщиков интересует деревня Ширяево (Троицкий административный округ Москвы), где строится всего 3 дома на 2526 «квадратов».

## Из чего и какого «роста»

С точки зрения наиболее распространенных материалов для стен у московских строителей в большом почете

«гибридные» технологии (монолит-кирпич), которые сейчас применяются при возведении 436 домов (39,3% всех строящихся объектов) площадью 8 194 833 кв. м, или 44,3% нового регионального «метража». На втором месте по популярности — «чистый» монолит, используемый на 184 стройках (16,6%) суммарной жилой площадью 3 443 116 кв. м (18,6%). На долю 163 блочных домов (14,7%) приходится 3 195 653 кв. м жилой недвижимости (17,3%). Панельных домов в Москве будет построено 105 (9,5% объектов) общей площадью 2 785 058 кв. м (15,4%). «Голый» кирпич хоть и задействован сразу на 223 столичных объектах (20,1%), однако «на выходе» это дает лишь 4,8% текущих «квадратов» (891 480 кв. м).

Средняя этажность жилищного строительства в Москве составляет сейчас 16,1 этажей (из расчета на строящийся дом). Примечательно, что по сравнению с прошлой весной столичные стройки резко «подросли» на 2,3 этажа (год назад средним был дом в 13,8 этажей). В целом же высотность возводимых в столице зданий распределяется следующим образом: на долю 1-3-этажных домов приходится 19% строящихся сейчас объектов жилья (таковых в Москве скоро появится 211); 4-8-этажных строений — 8,6% (95 домов); 9-12-этажных — 9,6% (107 зданий); 13-17-этажные — 19,1% (212 зданий). Больше всего в городе строится 18-24-этажных домов — 261 (23,5% всех объектов). Однако если не брать в расчет такой показатель, как число домов, а сравнить их по количеству находящихся в них квадратных метров, то и «ранжир» будет выглядеть совсем иначе — в этом случае наибольший объем тогда будет приходиться уже на столичные «высотки» (25 и более этажей) — 41% всех «площадей». Тогда как количественная доля возводимых сейчас в городе 225 «небоскребов» составляет 20,3% всех новых жилых зданий. Самым высоким строящимся объектом является 79-этажный дом с апартаментами Neva Towers (застройщик «СТ Тауэрс»).

## Каких размеров

Нынешняя площадь среднестатистической московской квартиры составляет 58,4 кв. м. По этому показателю столичное жилье хоть и «усохло» за год на 1,5 «квадрата» (весной 2018 года было 59,9 кв. м), но это все равно по-прежнему существенно выше, чем в целом по стране (средняя площадь российских квартир — 49,4 кв. м). Наименьшая средняя площадь строящегося жилья в Москве представлена в квартирографии девелоперского проекта Crystal, реализацией которого занимается «Концерн КРОСТ» — 22,8 кв. м. Самые просторные среднестатистические квартиры — у группы компаний «Стройтэкс» в жилом комплексе (ЖК) VillaGrace — 331,2 кв. м.

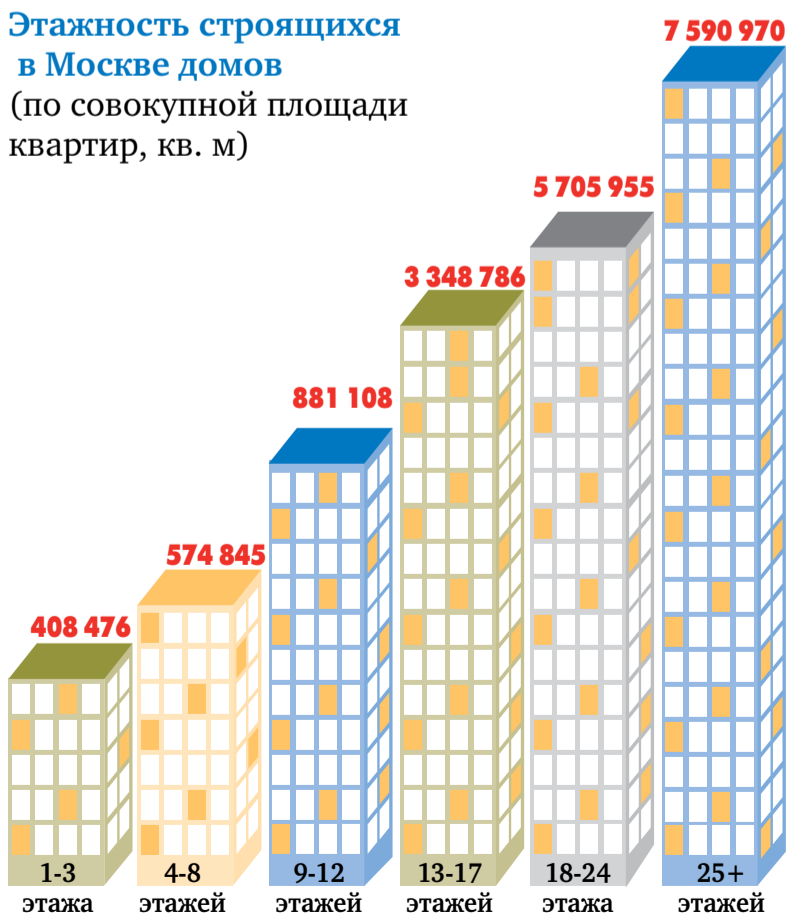
Что касается самих новых ЖК в целом, то их в Москве сейчас возводится 277 (годом ранее было 225). В состав самого крупного из них — «Люблинский парк» — входит сразу 20 домов на 14 332 квартиры суммарной площадью 698 828 кв. м. По количеству жилых «квадратов» этому проекту от «Группы ПИК» в столице просто нет равных. Особенно учитывая тот факт, что второй по масштабам городской ЖК — «Бунинский парк» (29 домов на 8 336 квартир площадью 429 798 кв. м) — принадлежит этому же девелоперу. Так что ближайшим, но уже весьма условным «преследователем» можно считать «Группу ЛСР» со своим ЖК «ЗИЛПАРТ», где в стройке находится 13 домов (5180 квартир на 345 093 кв. м).

При этом самым «вместительным» (по совокупной жилой площади) строящимся сейчас «объектом-одиночкой» в Москве является многоквартирный дом-ЖК «Level Амурская», возводимый застройщиком Level Group, и рассчитанный на 2402 квартиры общей площадью 145 544 кв. м. К самым «миниатюрным» столичным ЖК относится дом-проект «Полянка/44» от «Группы ПСН», где будет всего 9 квартир на 890 «квадратов».

## И самое главное — кто и когда

В общей сложности на столичном рынке сейчас работает 141 застройщик. При этом совокупная доля лишь 10 крупнейших компаний, строящих жилье в Москве, составляет 49,5% рынка. Почти половина этого объема приходится на одну «Группу ПИК», на счету которой свыше 4 млн кв. м жилья (22% всех возводимых в столице «квадратов»). На втором месте ГК «А101» (974 тыс.

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



Источник: ИРСО, по состоянию на январь 2019 года



**365 267** кв. м

составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья столичными застройщиками

**154 737** руб./кв. м —

такова средневзвешенная цена текущего предложения на рынке строящегося в Москве жилья



**Крупнейшие застройщики Москвы (ранжирование по объемам текущего строительства)**

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	ПИК	4 081 227	22,0	76 152	24,0	163	14,7
2	A101	974 446	5,3	17 055	5,4	54	4,9
3	ДОНСТРОЙ	691 890	3,7	10 153	3,2	24	2,2
4	MR GROUP	624 793	3,4	10 974	3,5	16	1,4
5	ЛСР	608 446	3,3	10 079	3,2	19	1,7
6	ИНГРАД	598 730	3,2	10 890	3,4	38	3,4
7	КОРТРОС	433 462	2,3	6 794	2,1	16	1,4
8	МИЦ	407 586	2,2	8 814	2,8	28	2,5
9	ЭТАЛОН	399 084	2,2	6 133	1,9	14	1,3
10	ИНТЕКО	345 365	1,9	4 121	1,3	30	2,7
11	ПИОНЕР	338 640	1,8	5 727	1,8	23	2,1
12	CAPITAL GROUP	328 863	1,8	3 934	1,2	21	1,9
13	АПРЕЛЕВКА С2	323 197	1,7	6 401	2,0	145	13,1
14	ПСН	312 918	1,7	5 060	1,6	18	1,6
15	SEZAR GROUP	311 794	1,7	5 421	1,7	7	0,6
16	РГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	283 056	1,5	5 102	1,6	11	1,0
17	ЦЕНТР-ИНВЕСТ	260 789	1,4	4 469	1,4	10	0,9
18	САМОЛЕТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	241 620	1,3	5 186	1,6	15	1,4
19	ПЕРЕДЕЛКИНО БЛИЖНЕЕ	241 566	1,3	4 083	1,3	9	0,8
20	МКХ	228 857	1,2	3 676	1,2	10	0,9
21	МОНАРХ	227 244	1,2	2 896	0,9	14	1,3
22	LEXION DEVELOPMENT	222 008	1,2	4 246	1,3	3	0,3
23	РОЖДЕСТВЕНО	215 919	1,2	4 406	1,4	8	0,7
24	КРОСТ	206 250	1,1	4 352	1,4	11	1,0
25	БАЗИСНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ	198 814	1,1	4 605	1,5	69	6,2
26	ЛИДЕР ИНВЕСТ	198 636	1,1	3 020	1,0	15	1,4
27	AFI DEVELOPMENT	194 011	1,0	2 340	0,7	16	1,4
28	АВЕСТА-СТРОЙ	187 095	1,0	3 552	1,1	14	1,3
29	ВЕКТОРСТРОЙФИНАНС	182 481	1,0	2 247	0,7	15	1,4
30	ПЕРВЫЙ МОСКОВСКИЙ	179 995	1,0	2 912	0,9	8	0,7
31	ПРАЙМ ПАРК	177 241	1,0	2 318	0,7	6	0,5
32	ФСК	160 371	0,9	2 885	0,9	4	0,4
33	LEVEL GROUP	154 028	0,8	2 559	0,8	2	0,2
34	ГЛАВСТРОЙ	151 967	0,8	2 969	0,9	4	0,4
35	ТПУ РАССКАЗОВКА	144 817	0,8	2 660	0,8	3	0,3
36	ГРАНЕЛЬ	143 895	0,8	3 686	1,2	3	0,3
37	СТАДИОН СПАРТАК	140 844	0,8	2 372	0,7	4	0,4
38	СТ ТАУЭРС	115 308	0,6	1 201	0,4	1	0,1
39	ИНВЕСТТРАСТ	112 086	0,6	2 293	0,7	6	0,5
40	ФЛЭТ И КО	111 026	0,6	1 101	0,3	4	0,4
41	VESPER	96 620	0,5	797	0,3	5	0,5
42	SEVEN SUNS DEVELOPMENT	95 371	0,5	1 803	0,6	4	0,4
43	ВОЛЕЙ ГРАНД	92 285	0,5	1 605	0,5	1	0,1
44	МАНГАЗЕЯ	91 066	0,5	1 383	0,4	1	0,1
45	МЕТРОМАШ	90 876	0,5	1 735	0,5	2	0,2
46	ТЭН	87 016	0,5	1 507	0,5	3	0,3
47	Д-ИНВЕСТ	84 427	0,5	1 767	0,6	5	0,5
48	МССЗ	84 100	0,5	1 328	0,4	4	0,4
49	ТЕКТА GROUP	80 857	0,4	1 218	0,4	2	0,2
50	ДИНАМО	80 339	0,4	1 002	0,3	6	0,5

Источник: ИРСО, по состоянию на апрель 2019 года

**Справочно**

С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО / irso.ru) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Специалистами ИРСО, к примеру, изучаются все муниципальные реестры выданных разрешений на строительство (на ввод в эксплуатацию), проектные декларации девелоперских проектов и т.д. Результаты этой большой и технически сложной аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках недвижимости, и передаются «СГ» на эксклюзивных условиях с 2017 года. В этом году в «СГ» ранее уже вышли обзоры новостроек Нижегородской (№18), Новосибирской (№17), Московской (№14), Свердловской (№6) и Тюменской (№4) областей, Республики Татарстан (№8). С полной версией исследований ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (erzrf.ru).

кв. м, 5,3% рынка), на третьем — «Донстрой» (691 тыс. кв. м, 3,7%). Стоит отметить, что «пальма первенства» у «ПИКа» была и год назад, а вот «серебро» и «бронза» принадлежали совсем другим игрокам — «Группе ЛСР» и Capital group (занимающих сейчас 5 и 12 строчки соответственно). Стоит отметить, что формально в списке крупнейших столичных застройщиков (ТОП-50 по объемам текущего строительства смотрите в таблице) представлены и такие компании, как, например, МКХ (228 тыс. кв. м с долей рынка 1,3%). Этот обанкротившийся ранее стройхолдинг «сохраняет» пока за собой 20-е место, так как его 10 объектов достраиваются сейчас за счет городского бюджета (санацией занимается городской застройщик «Мосотделстрой-1»). Соответственно, после их ввода в эксплуатацию МКХ навсегда покинет рейтинг.

Наибольший объем текущего жилищного строительства в Москве приходится на объекты, разрешение на возведение которых было выдано в 2018 году, — 9 274 541 кв. м в 390 домах на 168 357 квартир (50,1% новых жилых площадей столицы). Строительству 23,8% «квадратов» (4 409 785 кв. м в 72 290 квартирах, находящихся в 209 домах) — старт был дан в 2017 году. «Добро» на возведение 12,1% площадей (2 231 444 кв. м) в 154 домах на 36 553 квартиры было получено в 2016 году. По документам, выданным с 2012 по 2015 годы, в сумме строится 348 объектов площадью 2 503 486 кв. м (13,5% всего «метража»). До сих пор в городе ведется строительство 10 домов на 942 квартиры площадью 90 884 кв. м, документация на которые была получена с декабря 2008 (!) по декабрь 2011 годов (это 0,5% от всей жилой площади в регионе).

До конца текущего года московские застройщики планируют ввести в эксплуатацию 43,6% строящихся сейчас домов — 484 объекта с 98 895 квартирами общей площадью 5 920 210 кв. м. Это будет также почти треть всех квартир (31,2%) и «рабочего метража» (32%). Сдача 28,4% площадей (5 261 701 «квадрат» в 87 695 квартирах в 269 домах) может состояться в следующем году. На 2021 год намечен ввод еще 3 942 747 кв. м, или 21,3% всех площадей (69 549 квартир в 175 домах). 1 405 201 «квадрат» (7,6%) в 24 736 квартирах в 110 домах запланирован к сдаче на 2022 год. Годом позже заявлены к вводу 731 817 кв. м (4% площадей) в 13 796 квартирах в 33 домах. Последние 40 из текущих домов на 22 070 квартир площадью 1 248 464 кв. м (6,7% рынка) будут заселены в 2024 году и позже.

Однако анализ статистики переноса сроков ввода объектов в эксплуатацию в Москве в пересчете на совокупную площадь говорит, что в эти планы могут быть внесены коррективы (а возможно, и не один раз). В частности, 14,7% всех строящихся площадей (860 747 кв. м), заявленных к сдаче в 2019 году, изначально должны были быть сданы в 2012-2017 годах. Ввод еще 1 129 222 «квадратов» (19,1% планируемого на этот год сдачи) «переехал» с 2018 года.

К сожалению, «просрочка» — явление в Москве, оказывается, очень распространенное. В переносе сроков ввода объектов с прошлых периодов аналитиками ИРСО были замечены 63 столичных застройщика. Отрадно лишь то, что в целом средняя «поправка» у них относительно невелика и составляет 3,6 месяца, да и касается в основном неполных объемов текущих строек. Стопроцентный перенос ввода объектов в эксплуатацию с максимальной «просрочкой» — 74 месяца — выявлен у ГК «Атлант». Вот уже больше 6 лет этот застройщик переносит завершение строительства в деревне Марушкино (Новая Москва) 5 домов в ЖК «Внуково парк» на 196 квартир общей площадью 9104 «квадратов».

**Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в Москве до конца 2019 года**

Название ЖК	Застройщик	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир		Строится домов
<b>II КВАРТАЛ</b>				
«Хорошевский»	МОНАРХ	129 526	1 683	8
«Столичные поляны»	ПИК	125 641	2 160	3
SREDA	ПСН	98 358	1 468	8
<b>III КВАРТАЛ</b>				
«Мир Митино»	РОЖДЕСТВЕНО	126 285	2 503	4
«Легендарный квартал на Березовой аллее»	Д-ИНВЕСТ	84 427	1 767	5
«Ясенева 14»	ПИК	65 379	1 343	1
<b>IV КВАРТАЛ</b>				
«Символ»	ДОНСТРОЙ	194 045	2 769	8
«Летний сад»	ЭТАЛОН	140 140	2 565	9
«Скандинавия»	A101	123 488	2 226	7

Источник: ИРСО, по состоянию на март 2019 года

## ИНФРАСТРУКТУРА

## Над землей



Первая канатная дорога в Москве соединила Лужники и Воробьевы горы

## Инвесторы готовы принять участие в создании новой канатной дороги в Москве

Владимир ТЕН

В ближайшие годы в транспортной сети столицы могут появиться новые дороги — канатные. Осенью прошлого года в столице заработала «канатка» от Воробьевых гор до Лужников, а на подходе уже следующий крупный проект — канатная дорога между станциями метро «Сходненская» и «Речной вокзал». Частная концессионная инициатива по строительству этой дороги поступила на рассмотрение в мэрию в прошлом году. Были проведены переговоры с участием заинтересованных департаментов правительства, началась предварительная проработка градостроительной документации для будущей «канатки». В течение мая будет

## Справочно

Канатная дорога — вид транспорта для перемещения пассажиров и грузов, в котором для перемещения вагонов, вагонеток, кабин или кресел служит тяговый или несущий-тяговый канат (трос), протянутый между опорами таким образом, что вагоны (кабины-гондолы, кресла, вагонетки) не касаются земли.

подготовлен конкурс, который и определит концессионера.

Желание побороться за проект выразили несколько инвесторов. Как сообщил заместитель мэра Москвы по экономической политике и имущественно-земельным отношениям Владимир Ефимов, заявки на участие в конкурсе подали пять компаний: ООО «Старый город» (дочерняя компания инициатора концессии — немецкой строительной фирмы BPS International в партнер-

стве с австрийским производителем канатных дорог Doppelmauer), ООО «Национальные канатные дороги» (дочерняя компания французского производителя канатных дорог Roma), ООО «Московские канатные дороги» (в партнерстве с швейцарским производителем канатных дорог Bartholet), ООО «Развитие канатных дорог» (Санкт-Петербург) и ООО «Профлогистиксервис» (Москва).

Предполагаемый объем инвестиций в создание нового транспортного объекта составит 3,16 млрд рублей. Проектом не предусмотрено финансовое участие Москвы ни на стадии строительства, ни в процессе эксплуатации. После запуска канатная дорога будет принадлежать городу на правах собственности. Срок концессии составит 25 лет, из которых порядка 2,5 лет займет строительство. Протяженность канатной дороги составит 2,3 км. Прогнозируемый пассажиропоток — до 19 тыс. человек в сутки. Время в пути между двумя районами Москвы сократится с 45 до 7 минут. Оплачивать проезд можно будет картой «Тройка», планируется, что цена одной поездки будет такой же, как в метро, — 55 рублей. Помимо этого, вторая столичная «канатка» станет точкой притяжения для туристов. «Для экономики города реализация проекта — это решение транспортных задач по повышению связанности территорий, разгрузки общественного транспорта и улично-дорожной сети без бюджетных затрат», — отметил Владимир Ефимов.

С тем, что канатные дороги — это перспективный вид транспорта, согласен и руководитель Департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Александр Прохоров. «Во многих городах мира эти системы, которые в прошлом ассоциировались, в основном, с развлечениями, сейчас играют вполне серьезную транспортную роль», — отметил он. — В Москве мы рассматриваем создание канатных дорог не только между станциями метро «Сходненская» и «Речной вокзал», но и для других территорий. Например, подобной системой можно связать строящийся

парк «Остров Мечты» со станцией метро «Печатники» или «Кожуховская».

## В Москве и не только

Строго говоря, канатные дороги как особый вид транспорта для России не новинка. В столице первая «канатка», как уже отмечалось, открылась для эксплуатации в ноябре 2018 года. Она появилась на месте отжившего свое канатно-кресельного подъемника, обслуживавшего Большой горнолыжный трамплин на Воробьевых горах. Задачей новой канатной дороги было связать Лужники со смотровой площадкой на Воробьевых горах с промежуточной остановкой на Воробьевской набережной. Эта «канатка» относится к отцепляемым комбинированным канатным дорогам с 8-местными гондолами и 4-местными креслами. На ней три станции: «Лужники», «Новая лига» и «Воробьевы горы». Перепад высот составляет 60 м при длине по склону 720 м.

Оснащена дорога оборудованием производства швейцарской фирмы Bartholet Maschinenbau AG. Стоимость проезда для взрослых в одну сторону — 200 рублей.

«Канатная дорога» над Волгой связала в 2012 году Нижний Новгород с городом Бор. Напрямую расстояние между Нижним и Бором — около 4 км, но если объезжать по мосту и имеющимся дорогам, расстояние увеличивается до 27 км. Дорога стала не только уникальным инженерным сооружением, но и первой в России транспортной канатной дорогой, которая соединила два города, проходя над судоходной рекой. Ежегодно она перевозит около 2 млн пассажиров. В 2012 году нижегородская «канатка» была официально занесена в «Книгу рекордов России и Европы», у нее самый большой пролет над водной поверхностью, а именно 861,21 м. Проект создан компанией Roma (Франция). Тип «канатки» — MULTIX Gd8, тип гондол — Diamond C8S190. Время движения в одну сторону — 12,5 мин. Перепад высот — 62 м. Стоимость проезда в один конец — 100 рублей.

## РЖД спешит на помощь

Компания проложит линию для аэроэкспресса в аэропорт Пулково

## Справочно

По данным АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти», Петербург лидирует по объему инвестиций в транспортные проекты. Так, например, весной прошлого года в Северной столице была запущена первая концессия в сфере легкорельсового транспорта — трамвай «Чижик» в Красногвардейском районе. На очереди — создание на основе концессий еще четырех частных трамвайных линий.



Аэроэкспрессы хорошо зарекомендовали себя в Москве (на фото — поезд в столичном аэропорту Шереметьево)

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

ОАО «Российские железные дороги» планирует на собственные средства построить ветку, по которой будет курсировать аэроэкспресс до аэропорта Пулково. Проект дорогостоящий, но, как отметили в компании, он необходим городу. В планах РЖД — соединить аэропорт с Балтийским вокзалом. Ни сумм, ни точных сроков создания аэроэкспресса в РЖД пока не называют, но подчеркивают, что заинтересованы в проекте и возьмутся за его воплощение.

По мнению главы ООО «Воздушные ворота Северной столицы» Владимира Якушева, городу очень нужен скоростной транспорт до аэропорта. Если в ближайшее время не построить аэроэкспресс до Пулково, то уже к 2023 году в Петербург будет трудно попасть. К этому времени пассажиропоток увеличится до 25 млн человек в год. Владимир Якушев считает, что строительство аэроэкспресса — наиболее логичный способ решить вопрос доставки пассажиров из аэропорта и в аэропорт. Другие способы — например, расширение метрополитена — дороже, да и сроки реализации там го-

раздо больше. В ООО «Воздушные ворота» также отмечают, что в ближайшее время в модернизацию и расширение аэропорта Пулково запланировано вложить 500 млн евро. «Мы получаем прибыль, и у нас есть собственные средства, также есть возможность привлечь долговое финансирование», — заявил Владимир Якушев. Однако представители РЖД говорят, что намерены реализовать проект самостоятельно.

Проект строительства аэроэкспресса до Пулково может положить начало строительству сети скоростных электричек в Петербурге. По мнению председателя экспертного совета Института исследования проблем железнодорожного транспорта Павла Иванкина, выбирая между метро и аэроэкспрессом, лучше сделать выбор в пользу скоростного наземного транспорта. «Аэроэкспресс — это уже обкатанная в Москве технология, и есть четкое понимание, как это действует, — считает эксперт. — Тем более что и по строительству, и по эксплуатации это будет дешевле, чем строительство и эксплуатация метро».

## Долгая история

Напомним, проект строительства аэроэкспресса обсуждается в Петербурге уже более 10 лет. В свое время интерес к строительству скоростной электрички до Пулково проявляла «Группа ЛСР». Говорили также, что в этом инвестпроекте хотели принять участие китайские фирмы, имеющие опыт в строительстве подобных объектов. Однако эти планы

так и остались нереализованными. По мнению аналитика InfraOne Александра Галактионовой, помешали этому, прежде всего, проблемы в экономике. В итоге конкурс на реализацию проекта был объявлен только в июле 2018 года. Планировалось построить 22-километровую железнодорожную ветку между Витебским вокзалом и аэропортом Пулково через Шушары. Предполагалось, что проект будет реализован по схеме ГЧП. Его общая стоимость оценивалась в 19 млрд рублей, 10 из которых оплачивала городская казна. Этой стройкой интересовалась московская компания «Аэроэкспресс», реализовавшая аналогичный проект в столице. С ней Смольный даже подписал соглашение о сотрудничестве в рамках Петербургского международного экономического форума. Однако в феврале 2019 года было принято решение отменить концессионный конкурс, проект посчитали слишком дорогим. И вопрос с доставкой пассажиров в аэропорт предложили решить с помощью увеличения количества рейсовых автобусов.

Автобусов стало действительно больше, но проблему с доставкой пассажиров в аэропорт это не решило. Пулково — четвертый в России по пассажиропотоку аэропорт, но так как до сих пор стабильного сообщения с городом он не имеет, то всегда существует риск опоздать на рейс из-за пробок. А потому проблему надо решать кардинально: либо строить метро, либо за счет инвесторов пускать скоростную электричку.



Природный парк «Волго-Ахтубинская пойма»

# Переходим к водным процедурам

В Волгоградской области реализуется нацпроект по оздоровлению Волги

## Кроме того

■ В ходе совещания губернатор Андрей Бочаров осмотрел также участок правого берега Волги — от речного порта на центральной набережной до Кировского района, где планируется развернуть работы по благоустройству территории вдоль правого берега Волги. Новый четырехкилометровый участок набережной должен объединить четыре района Волгограда. Прогнозная стоимость строительно-монтажных работ — 4 млрд рублей. Работы планируется начать в 2021 году. Берегоукрепление планируется провести также на 550-метровом участке в Центральном районе (в границах улиц имени маршала Чуйкова и Химической). Общая стоимость этого проекта составляет 922 млн рублей. Работы начнутся уже в этом году, а завершатся к 2021-му. Следующим этапом станет продолжение работ в сторону Тракторозаводского района: для этого решается вопрос по передаче земельного участка в государственную собственность в рамках действующего законодательства.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Накануне Дня Победы в Волгограде на борту речного судна состоялось выездное совещание по реализации мероприятий оздоровления реки Волги в рамках национального проекта «Экология». В нем приняли участие руководители профильных ведомств администрации региона, ЗАО ПИИ «Гипроводстрой», управления Волгоградмелиоводхоза, представители депутатского корпуса и муниципальных органов власти. Как сообщили в

пресс-службе губернатора Волгоградской области Андрея Бочарова, на совещании обсуждались этапы и сроки проведения работ по строительству водопропускных сооружений и экологической реабилитации водоемов. Особое внимание было уделено реализации масштабного проекта строительства комплекса гидротехнических сооружений для дополнительного обводнения уникальной природной территории Волго-Ахтубинской поймы. Этот инфраструктурный объект был включен в федеральный проект «Оздоровление Волги» национального проекта «Экология».

Работа по сохранению и восстановлению экосистемы поймы ведется в Волгоградской области уже несколько лет. В 2014 году губернатор региона Андрей Бочаров выступил с инициативой, получившей поддержку федерального центра, а старт проекту дал президент России Владимир Путин на заседании президиума Госсовета по вопросу развития внутренних водных путей и сохранения реки Волги (2016 год).

Чтобы наполнять пойму даже в маловодный период и сохранять постоянный объем воды, предлагается создать на реке Ахтубе искусственный гидрологический режим. Для этого планируется построить комплекс гидротехнических сооружений. В него войдут водо-

пропускное сооружение с устройством гидроэлектростанции с расчетным расходом 100 куб. метров воды в секунду; четыре насосные станции, предназначенные для подачи воды из Ахтубы в наиболее крупные ерики Волго-Ахтубинской поймы и водорегулирующее сооружение в голове Волго-Ахтубинского канала.

Основой комплекса станет мини-гидроэлектростанция мощностью до 25 мегаватт, которая позволит обеспечить водой Волго-Ахтубинскую пойму и получить дополнительные энергетические ресурсы. Новая мини-ГЭС должна обеспечить выработку ориентировочно 130 млн кВт/ч электроэнергии в год. Из них 30 млн кВт/ч будет расходоваться на работу насосных станций. Проектно-изыскательные работы начнутся уже в этом году и продлятся около двух лет. Сумма затрат на разработку проектной документации составит порядка 722 млн рублей. Строительно-монтажные работы планируется завершить в течение ближайших пяти лет. Надо отметить, что после строительства Волжской ГЭС (1950-1962 годы) подобных объектов на территории Волгоградской области не возводилось.

Между тем, в 2019 году начнется строительство девяти водопропускных сооружений и переливной плотины на ерике Каширин у хутора Невидимка. Эти сооружения позволят удерживать воду после половодья и обеспечивать ею местных жителей и сельхозпроизво-

дителей. Работы по ремонту и строительству гидротехнических сооружений проводятся одновременно с расчисткой и реабилитацией водоемов. Порядка 30% водных артерий поймы (ерики, озера, пруды) уже расчищены. При поддержке федерального центра в 2019-2020 годах планируется провести экологическую реабилитацию еще 22 водных объектов. До 2024 года предстоит расчистить и восстановить 93 водных объекта, построить 72 водопропускных сооружения.

Параллельно в Волгограде будет решаться проблема предотвращения сброса неочищенных ливневых и талых вод в Волгу. В 2019 году начнется строительство 14 локальных очистных сооружений общей стоимостью 1,3 млрд рублей. Кроме того, будут построены сооружения биологической очистки на острове Голодном стоимостью 2,9 млрд рублей. Сегодня весь объем сточных вод, поступающих от шести районов Волгограда, направляется через главную канализационную насосную станцию на блоки, введенные в эксплуатацию в 1975 году. Физический износ оборудования и конструкций составляет 90%, что негативно сказывается на качестве очистки. Работы рассчитаны на пять лет, первый этап стартует уже в текущем году.

Улучшить экологическое состояние Волги призвана также реализация мероприятий в рамках приоритетного федерального и регионального проекта «Сохранение уникальных водных объектов». Речь идет об экологической реабилитации шести основных водотоков, оказывающих влияние на состояние Волги: реках Сухая Мечетка, Мокрая Мечетка, Царица, Ельшанка, балках Купоросная и Отрада. Ориентировочная стоимость затрат на экологическую реабилитацию этих водотоков составит 2,6 млрд рублей. Разработка проектной документации начнется в 2019 году.

Издано 6 апреля 1904

# Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

## ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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

Заполните заявку на сайте [www.stroygazet.ru](http://www.stroygazet.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)

### ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



#### Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:

■ 10929 – на полгода

■ 12357 – на год

для предприятий и организаций

■ 10930 – на полгода

■ 12358 – на год



#### Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 – на полгода

■ 32538 – на год

для предприятий и организаций

■ 50092 – на полгода

■ 32539 – на год



#### Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

для предприятий и организаций

■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год

## ЖИЛЬЕ

## Делегируй и экономь

Как риэлторы могут помочь застройщикам при переходе на эскроу-счета



Валерия ЦВЕТКОВА, заместитель генерального директора по продажам агентства недвижимости «Бон Тон»

Реформа на рынке жилищного строительства, ключевыми моментами которой являются перевод застройщиков жилья на проектное финансирование и расчеты через эскроу-счета,

начнется уже скоро. С 1 июля 2019 года новые правила станут обязательным условием работы для всех новостроек, кроме тех, что соответствуют критериям, утвержденным недавно правительством РФ. За оставшееся до начала реформы время застройщикам предстоит заручиться поддержкой коммерческих банков, а региональным властям определить проекты, которые будут достраивать под гарантии субъектов РФ. Тем застройщикам, которые не смогут рассчитывать на банковский кредит, но являются, по мнению властей, добросовестными, власти обещают поддержку.

По новым правилам средства за приобретаемое жилье не будут попадать к застройщику напрямую. Деньги зачислят на эскроу-счет, где они и останутся вплоть до того момента, когда застройщик выполнит свои обязательства перед покупателем.

Насколько эффективным окажется новый механизм, можно будет оценить спустя некоторое время после 1 июля. Но уже сейчас ясно, что нововведения будут означать определенное «утяжеление» бизнес-модели для застройщиков. Смена источника финансирования и «заморозка» денежных средств покупателей ломает привычную экономику бизнес-проектов и влияет на итоговую стоимость квадратного метра. Это заставляет застройщиков искать пути оптимизации бизнес-процессов. Одно из возможных решений — делегирование функций, касающихся организации и администрирования продаж, риэлторским компаниям.

Вопрос о продажах очень важен для застройщиков, ведь теперь ставка по кредиту застройщику будет колебаться в зависимости от соблюдения графика продаж и темпов наращивания суммы на эскроу-счетах. С одной стороны, теряется смысл в дисконтах на начале строительства, ведь вложения в недвижимость стали безопаснее. С другой, формат кредитования заставляет застройщика активно вести продажи на всех этапах реализации проекта. При плавающей ставке невыгодно оставаться с непроданными квартирами на поздних стадиях строительства. Финансовая модель каждого проекта будет требовать тщательных расчетов, а также оптимизации рабочих процессов, и здесь мы плавно подходим к организационным вопросам и содержанию офиса.

В зависимости от стратегии, которой придерживается застройщик, реализация проекта может осуществляться собственными силами или через риэлтора — на эксклюзивной или ко-эксклюзивной основе. В первом случае во главу угла ставятся такие аргументы, как централизация процессов и непосредственный контроль над продажами, во втором — убеждают доводы экономические.

Как показывают расчеты, привлечение риэлторов обойдется в 4-5% от общей стоимости проекта. При этом риэлторской компании могут быть переданы такие компетенции, как организация продаж, администрирование процессов, продвижение проекта и проведение маркетинговых мероприятий. Риэлтор работает на потоке, то есть с большим количеством проектов от разных компаний, что позволяет оптимизировать закупку рекламы и предоставить тот же функционал с меньшими затратами. При этом эффективное сотрудничество возможно и на ко-эксклюзивной основе за счет делегирования полномочий. Организация собственного офиса обойдется застройщику дороже, минимум, в 7-8% стоимости проекта, но обычно эта цифра существенно выше и колеблется в зависимости от объемов рекламы и стоимости каналов, используемых для продвижения проектов.



Поселок Некрасовка в Адлерском районе города Сочи

# Малоэтажка имеет шанс

Более низкие затраты могут способствовать расширению строительства малоэтажных домов

Алексей ТОРБА, Ксения ЧЕРНЫХ  
(Новосибирск)

Рост доли малоэтажного строительства в общем объеме ввода жилья может стать одной из тенденций развития строительной отрасли в России. Весьма интересные данные по Новосибирской области привел на недавней пресс-конференции министр строительства региона Иван Шмидт. Он сообщил журналистам, что впервые объемы ввода малоэтажки в регионе превысили объемы многоэтажного жилищного строительства. По состоянию на начало мая в области было введено в строй 253 тыс. кв. метров (75% по отношению к аналогичному периоду 2018 года). 65% от этого количества составляет малоэтажное строительство. «Это как раз говорит о том, что те меры поддержки, которые у нас были на селе, — постановление № 102 и развитие комплексных площадок под строительство, начали работать», — заявил министр.

По мнению экспертов, росту популярности малоэтажного строительства может способствовать снижение стоимости квадратного метра за счет удешевления факторов производства. Как считает президент НП «Национальное объединение участников строительной индустрии» (НОСИ) Александр Лощенко, все три основные составляющие себестоимости — цена земли, инженерная инфраструктура и стоимость стройматериалов — в малоэтажном строительстве ниже, чем в многоэтажном. Так как малоэтажное строительство ведется, как правило, не в центрах городских агломераций, то затраты на землю и подключение к коммуникациям на порядок меньше.

Кроме того, существенно снизить себестоимость квадратного метра в малоэтажных домах позволяют новые строительные материалы и технологии. Как рассказывал на недавней выставке ROSBUILD-2019 председатель совета Ассоциации деревянного домо-

строения Вологодской области Сергей Шкакин, стоимость одного квадратного метра в домах с отделкой, возведенных, например, с применением цементно-стружечных плит, составляет около 28 тысяч рублей. Стружечно-цементные или фибролитовые плиты — это слабогорючий строительный материал, представляющий собой спрессованную и затвердевшую смесь из специальной древесной стружки и вяжущего неорганического вещества. Тонкая, толщиной 1-2 миллиметра, стружка составляет примерно 60% плит, кроме того в их состав входит серый или белый цемент, а также немного жидкого стекла.

Еще меньше стоимость домов, которые построены из панелей, произведенных по некоторым западным технологиям. Как рассказала представитель итальянской компании Emedue в России и странах СНГ Мария Голуб, для производства фирменных панелей требуется всего два материала — гранулы вспенивающегося полистирола и оцинкованная стальная проволока. Производственный процесс очень прост. После предвспенивания и созревания гранулы спекаются (штампуются) в блоки, которые затем подвергаются форматной обрезке и фасонной резке на листы. Из проволоки изготавливаются электросварные сетки, после чего автоматический аппарат собирает и сваривает панели. Цена «квадрата» с отделкой в домах, построенных из таких панелей, — примерно 16 тысяч рублей.

Среди других популярных технологий в малоэтажном строительстве Александр Лощенко назвал газобетон. Если раньше в стране было не более десяти линий по его производству, то сейчас свыше шестидесяти. Получили распространение и поризованные керамоблоки — сейчас их изготавливает десяток комбинатов. Еще несколько лет в малоэтажном строительстве не использовались ЛСТК, а сейчас они прижились во всех регионах России. Растут объемы деревянного домострое-

ния, полистиролбетонных и керамзитобетонных блоков (их доля особенно велика на Волге и Урале), расширяется применение фибролит. Появилось и совершенно новое направление в малоэтажном домостроении — строительство из 3D-панелей.

Чтобы все эти многочисленные технологии были востребованы, Александр Лощенко предложил в районах малоэтажной застройки создавать так называемые «инфраструктурные узлы». По его мнению, в состав этих узлов должны входить предприятия, оказывающие все услуги, необходимые жителям на постоянной основе, в том числе детский сад, школа, медицинский пункт, торгово-развлекательный центр, фермерский рынок, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном, химчистка, парикмахерская, кинотеатр, авторемонтная мастерская, возможно, культовое здание. Причем все это эксперт предлагает размещать в одном населенном пункте — центральной усадьбе, а остальные поселки могут создаваться на принципах хутора, которые должны быть связаны с базовым населенным пунктом дорогами. Кроме того, центральная усадьба должна иметь выход на магистральную дорожную сеть.

### Справочно

■ Фибролитовые плиты — инновационная замена традиционных плитных материалов. Они применяются в каркасном домостроении, при изготовлении несъемной опалубки, СИП-панелей, кровли, стеновых материалов, полов, подвесных потолков, звукоизоляции, утеплителя, шумоизоляционных экранов. Строительные конструкции с применением фибролитовых плит предназначены для зданий III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С1. Плиты, армированные деревянными рейками толщиной 50 и 100 миллиметров, предназначены для кровельных конструкций и являются не только конструктивным элементом, выдерживающим снеговую нагрузку, но и выполняют роль утеплителя и звукоизолятора.

# Человеческий фактор



## В Ростовской области в жилом доме прогремел взрыв бытового газа

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Около 00:30 12 мая в 16-квартирном двухэтажном доме в поселке Чистоозерном Ростовской области произошел сильный взрыв. Как сообщили в ГУ МЧС по Ростовской области, эпицентр взрыва находился в одной из квартир на втором этаже. В результате обрушились крыша и часть стены, полностью разрушены две квартиры, частично повреждены еще пять. Для разбора конструкций пострадавшего дома спасателям понадобилось около 12 часов. Всего в спасательной операции участвовало 106 человек и 27 единиц техники, в том мобильный диагностический комплекс «Стрела-П».

Утром 12 мая поисково-спасательные работы и разбор завалов на месте взрыва были завершены. Спасатели извлекли из-под обломков здания тела двух погибших — 8-летней девочки и 29-летнего мужчины. Еще двое жильцов дома доставлены в центральную городскую больницу города Каменска-Шахтинского: пожилая женщина госпитализирована в тяжелом состоянии, второй пострадавший получил травмы средней степени тяжести. Остальные жители эвакуированы в пункт временного размещения в Богдановской участковой больнице. Из-за угрозы обрушения было проведено укрепление первого этажа и перекрытий между первым и вторым этажами.

На территории поселка после взрыва был введен режим ЧС. Для обеспечения безопасности дом отключили от коммуникаций. По факту взрыва Следственный комитет по Ростовской области возбудил уголовное дело по статье «Причинение смерти по неосторожности». Основной причиной случившегося считается утечка бытового газа. В прокуратуре Ростовской области сообщили, что проводится проверка, по результатам которой будет дана оценка деятельности организаций, обслуживающих жилой дом. Также изъяты все документы у газоснабжающей организации.

По словам жильцов, никаких проблем с газовым оборудованием у них не было, и запаха газа непосредственно перед взрывом в квартирах не ощущалось. В марте этого года специалисты газовой службы проверяли оборудование дома, выполнили его опрессовку, а также исследовали состояние подводящих газовых сетей. В аварийной службе Каменского района сообщили, что жильцы дома не жаловались раньше на проблемы с газом — никаких заявок от них не поступало.

Возможно, причиной инцидента стало неосторожное поведение одного из жильцов. В квартире, где произошел взрыв, по словам представителей властей, жил мужчина, который вел «буйный образ жизни».

## Справочно

■ За прошлый год в Ростовской области в несчастных случаях, связанных с газом, погибли 26 человек. В 2019 году число жителей региона, погибших в несчастных случаях, связанных с газом, до начала мая составляло 5 человек. Все они — жертвы взрыва газа в жилом доме в Шахтах.

В результате взрыва этот жилец погиб. По словам соседей, ранее он неоднократно грозился взорвать дом с помощью газа. Жильцы жаловались на него участковому, однако безрезультатно. Кстати, у погибшего не было заключено соглашение на обслуживание внутридомового газового оборудования.

Как сообщили в правительстве Ростовской области, пострадавшие от взрыва жильцы получат компенсацию в размере от 200 тыс. до 400 тыс. рублей. Всем прописанным в доме из областного бюджета будет выплачено по 10 тыс. рублей, по столько же будет выделено из районного бюджета. Владельцы утраченного имущества получают также компенсации в размере от 50 тыс. до 100 тыс. рублей.

По предварительным данным, пострадавший от взрыва дом снесут. Однако окончательное решение будет принято после получения результатов инструментального обследования. Как заявил губернатор области Василий Голубев, судя по внешнему виду, дом находится в плохом состоянии. Здание было построено более 36 лет назад, и некоторые строители уже высказали мнение о необходимости сноса этого дома и строительства нового. Средства на это выделят из резервного фонда Ростовской области, строительство планируют завершить в течение 8-12 месяцев.

В связи с трагическими событиями, произошедшими в Чистоозерном, на территории Каменского района области 13-14 мая был объявлен траур.

**RUSSIAN ELEVATOR WEEK**  
МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЛИФТОВ И ПОДЪЕМНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

2019 | КРУПНЕЙШЕЕ СОБЫТИЕ ЛИФТОВОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ И ЕАЭС  
26.06 - 28.06

РОССИЯ, МОСКВА, ВДНХ, ПАВИЛЬОН 75  
ВЫСТАВКА | ВСТРЕЧИ | КОНТАКТЫ | БИЗНЕС  
WWW.LIFT.VDNH.RU

Объединяя опыт по всему миру

Messe München

**НАШИ РЕШЕНИЯ, ВАШ УСПЕХ.**

Выставка баума СТТ РОССИЯ, Москва, 4 - 7 июня 2019

20 ЛЕТ

ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ ПО ПРОМОКОДУ R56GT7  
→ [bauma-ctt.ru/register](http://bauma-ctt.ru/register)

Международная выставка строительной техники и технологий.  
[www.bauma-ctt.ru](http://www.bauma-ctt.ru)

bauma CTT RUSSIA  
РОССИЯ

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# О пользе запретов

Азарт преодоления сложностей стимулирует творческий процесс архитектора



Проект жилого комплекса в Красногорске

Оксана САМБОРСКАЯ

В среду в столице открылась АРХ Москва — крупная международная выставка, на которой обсуждаются актуальные тенденции в области градостроительства и архитектуры. Но есть «вечные» темы, о которых постоянно говорят на всех профессиональных форумах. Одна из них — отношения архитектора и заказчика. Как считает руководитель архитектурного бюро «Крупный план» Сергей НИКЕШКИН, задача архитектора — постараться убедить заказчика в необходимости высококачественных решений и найти баланс между функциональностью, каче-

ством, творчеством. Об этой и других проблемах архитектор рассказал в интервью «Стройгазете».

**«СГ»:** По-вашему, кто и что определяет сегодня архитектурный облик здания?

**Сергей Никешкин:** Каждый раз по-разному, но финальный результат зависит от трех факторов: заказчика, архитектора и участка.

**«СГ»:** Где интереснее работать — в плотной городской ткани или на больших «чистых» площадках?

**С.Н.:** Мне работа в городе интереснее, чем в чистом поле. Тут всегда в большей или в меньшей степени должен быть найден компромисс между заказчиком, городом и архитектором. Результатом

выстраивания этого диалога и становится проект.

**«СГ»:** Как обычно складываются отношения трех этих сторон?

**С.Н.:** Каждый раз по-разному. Это непредсказуемо. Бывает, когда проект выбирает заказчик. Если к работе привлекается именитый архитектор, то мнение заказчика уходит на второй план. Впрочем, опытный архитектор, скорее всего, будет предлагать здравые решения, которые не навредят городу и будут максимально комфортны для жителей.

**«СГ»:** Влияет ли площадка на внешний вид проекта?

**С.Н.:** Конечно. Нередко ограничения играют на архитектурный образ. Азарт преодоления сложностей стимулирует творческий процесс. Яркий пример — многофункциональный комплекс у метро «Теплый стан». Участок, на котором он построен, расположен над метро. Это сгусток различных коммуникаций и ограничений: тут проходит теплотрасса, здесь выход вентиляции метро, полметра от фундамента — уже плита перекрытия станции метрополитена. Кроме того, из площади здания нужно было исключить проезды, выходы из метро, тротуары. Работать было интересно: мы все эти ограничения облекли в параметрическую 3D-модель, обработали, и получилось очень необычное по форме здание.

**«СГ»:** То есть получается, что сложности положительно влияют на архитектурную мысль?

**С.Н.:** В целом, да. Это рождает разнообразие. Районы, которые строятся «в чистом поле», похожи как близне-



## Справочно

■ Сергей Никешкин — российский архитектор. В 2008 году совместно с конструктором Андреем Михайловым основал проектную фирму «СтройИнженер-Проект», которая позднее трансформировалась в компанию «полного цикла» «Крупный план», реализующую проект от концепции до авторского надзора за строительством.

цы-братья. Конечно, они выглядят не так, как советские типовые многоэтажки, но все равно довольно уныло и однообразно. В живой плотной городской среде с многочисленными ограничениями включается фактор — кто нам мешает, тот нам и поможет.

**«СГ»:** Много ли в Москве участков с ограничениями?

**С.Н.:** Почти все. В Москве очень «жесткие» инженерные сети, очень плотная сетка, что всегда приходится учитывать в работе. Есть основной документ — ГПЗУ, где указаны все максимальные характеристики здания: высотность, плотность застройки, площадь, число этажей, дополнительные требования, например, согласования с Департаментом культурного наследия. Кроме того, жилая и общественная застройка часто зависит от парковки, требования к которой часто влияют на силуэт здания, его конфигурацию, на число подземных этажей, да и на всю возможность реализации проекта. В случае, если проектируется жилая застройка, есть еще одно важное ограничение — инсоляция. У заказчика может быть большой участок и ГПЗУ, который позволяет построить довольно много. Но кругом стоят жилые дома, их нельзя затенять, и построить в результате удастся гораздо меньше.

**«СГ»:** А в других городах тоже?

**С.Н.:** В других городах свои особенности. Например, в Санкт-Петербурге жесткое ограничение высотности — не больше 40 м. Допустим, заказчик получил ГПЗУ на большое количество площади, но высотное ограничение и ограничение по инсоляции заставляют проектировать здание сложной конфигурации с большими окнами и уменьшенной высотой потолков. Еще одна особенность Петербурга — там проще пройти архсовет, но зато городские власти внимательнее следят за балансом территории — озеленением и т. д. Везде свои нюансы.

# Монумент после битвы

Завершается создание памятника советскому солдату для будущего мемориала подо Ржевом



Рабочий процесс создания полноразмерной фигуры воина по гипсовой модели

Оксана САМБОРСКАЯ

В следующем году в России будет широко отмечаться 75-я годовщина победы в Великой Отечественной войне. Одним из главных событий праздника обещает стать открытие подо Ржевом (Тверская область) мемориального комплекса-памятника советскому солдату. Это будет один из крупнейших монументов в России. Место создания мемориала выбрано не случайно: Ржевская битва — одно из самых кровопролитных сражений Великой Оте-

чественной. Она продолжалась более года и унесла жизни более чем 1 млн советских солдат.

Проект реализуется Российским военно-историческим обществом при поддержке союзного государства России и Белоруссии, Министерства культуры России и правительства Тверской области без привлечения федеральных средств.

Мемориал разместится на участке площадью 4 га и будет состоять из нескольких сооружений. Планируется построить музейный комплекс площадью около 200 кв. м, из которых около 100 кв. м будет использоваться как выставочное пространство. Часть займет постоянная экспозиция, часть — многофункциональный зал для проведения лекций и размещения временных выставок.

Перед комплексом установят металлические стены из кортеновской стали, покрытые рисунками — копиями исторических фотографий. Поверх рисунков будут выбиты фамилии погибших в битве. Сегодня в списке, полученных от Минобороны, — 63 тыс. фамилий.

Ключевым элементом Ржевского мемориала станет 25-метровая фигура солдата. Авторы проекта — скульптор Андрей Коробцов и архитектор Константин Фомин — стали победителями международного конкурса, объявленного в прошлом году Российским военно-историче-

ским обществом. Вдохновляли авторов знаменитые стихотворения Александра Твардовского «Я убит подо Ржевом» и Расула Гамзатова «Журавли».

К настоящему времени в Москве завершился первый этап создания скульптуры — будущий монумент выполнен в мягком материале в полную величину и готов к формовке.

На это ушло не меньше 100 тонн специальной голубой глины, привезенной из Санкт-Петербурга. Работа над полномасштабной скульптурой шла более двух месяцев, по ходу работы в проект вносились правки. Окончательную приемку глиняной модели в мастерской скульпторов проведет комиссия, в которую войдут госсекретарь союзного государства Григорий Рапота и исполнительный директор Российского военно-исторического общества Александр Барков.

Глиняная фигура разделена на три части. В течение месяца она будет закрыта гипсом и воском для создания формы. Затем формы доставят в литейный цех в Солнечногорске, где скульптуру отольют в бронзе. К февралю 2020 года монумент окончательно будет собран на площадке мемориала близ федеральной трассы М-9 (Новорижское шоссе), у поворота на деревню Хорошево (210 км от Москвы). По словам госсекретаря союзного государства Григория Рапоты, впоследствии комплекс будет передан на баланс Музея Победы на Поклонной горе.

Как рассказал Андрей Коробцов, конструктор памятника, вес которого составит около 100 тонн, потребовал проведения специальных исследований и экспертиз. На сегодняшний день пройдены испытания каркаса на ветровую нагрузку в аэродинамической трубе.

## Справочно

■ Как рассказал заместитель начальника департамента информации и социополитики постоянного комитета союзного государства РФ и Белоруссии Денис Безруков, общая стоимость мемориала составит 650 млн рублей. В настоящий момент на памятник собрано 264 млн рублей народных пожертвований. Комитет союзного государства выделяет 200 млн рублей.



## Вопрос престижа

В Петербурге разработали концепцию спасения памятников деревянного зодчества

Светлана СМИРНОВА  
(Санкт-Петербург)

В начале XX века в Северной столице насчитывалось более 11 тыс. деревянных зданий, сегодня на территории города осталась 271 историческая постройка из дерева. И, по словам заместителя председателя Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга Михаила Мильчика, чем меньше таких объектов, тем ценнее каждый из них. Перепады температур, образование древоразрушающих грибов быстро приводят здания в негодность. И, чтобы спасти оставшиеся деревянные дома, власти города в прошлом году заказали архитектурному бюро «Студия 44» концепцию сохранения деревянных памятников культурного наследия на территории Петербурга. «Я бы назвал это не концепцией даже, а инструментом, который поможет определить приоритеты при реставрации зданий», — отмечает руководитель компании-разработчика Никита Явейн.

Эксперты оценили состояние всех деревянных памятников Петербурга, сфотографировали их, изучили сохранившиеся документы, инвентаризационные карточки конца прошлого века и создали библиографию. Собранную информацию о техническом состоянии и истории каждого памятника объединили в «Карточки ОКН ПДА» (объекта культурного наследия памятника деревянной архитектуры). Эти исследования помогли определить текущее техни-

ческое состояние зданий. По подсчетам специалистов, из 271 дома почти половина (132 объекта) находятся в удовлетворительном состоянии, а еще 15 (6%) — в процессе реставрации. В неудовлетворительном оказались 57 построек (21%), в аварийном — 17 (6%), а в руины превратились 19 домов (7%). Не представляется возможным спасти 31 здание (11%). При этом 149 домов продолжают использовать, 67 зданий частично брошены из-за аварийного состояния, еще 55 находятся в хорошем состоянии, но их все равно не используют по тем или иным причинам.

### Что спасать?

По мнению Никиты Явейна, для того чтобы выяснить, какие здания следует спасти в первую очередь, необходимо оценить их историко-культурную ценность и современное состояние. Историко-культурную ценность определяют полнота здания, его история и архитектура, современное состояние — характер эксплуатации, обеспеченность коммуникациями и доступность. Эксперты по этим двум критериям проанализировали все деревянные памятники города и распределили их по четырем группам. Так удалось понять, какие памятники не требуют вмешательства, а какие нужно срочно реставрировать. Наиболее ценные здания были рекомендовано восстановить в целях сохранения исторической среды. В их число, например, попали дача Воронина в поселке Молодежное и «Дом Кемпера». Кроме того, разработчики концепции высказались за то, чтобы сохранившиеся деревянные памятники использовались бы для того, для чего они и предназначались. «Я бы предложил вернуть прежнюю функцию Ольгинскому детскому приюту трудолюбия в Пушкинском районе, — сказал архитектор Илья Сабанцев. — По всей стране под этим «брендом» создаются поселения для многодетных семей. И, я думаю, было бы здорово, чтобы Ольгинский приют опять заработал. Тем более что вся иконография и вся информация

для его восстановления у нас имеется».

### Деревянные — престижные

Весьма любопытная идея была высказана в ходе обсуждения концепции. Так, для осуществления своих рекомендаций «Студия 44» предложила изменить законодательство и ввести термин «объект деревянной архитектуры (зодчества)». При этом пользователи и собственники деревянных построек смогут получить определенные



Дача М. С. Воронина.  
Фотография 1917 года

льготы, которые следует закрепить в Налоговом кодексе.

Действенным механизмом разработчики концепции считают и систему «морального поощрения». По их мнению, жизнь в деревянном доме-памятнике следует сделать престижной. По мнению Никиты Явейна, если бы глава Петродворцового района жил в деревянном доме, там не было бы проблем с аварийными зданиями. По крайней мере, именно путем поднятия престижа такой архитектуры в Финляндии удалось сохранить вековое деревянное зодчество.

В свою очередь вице-губернатор Николай Линченко поручил на основе концепции разработать программу Петербурга по сохранению деревянных памятников. Она должна быть готова к концу мая.

## Чтобы жизнь была красивой

### Цитата в тему

АРМЕН АРУТЮНОВ, ГРАДОЗАЩИТНИК, ОБЩЕСТВЕННЫЙ ДЕЯТЕЛЬ (САМАРА): «Граффити нужно в первую очередь для оживления среды. Это уличное искусство. В разные периоды времени были разные инструменты, которыми пользовались архитекторы и художники для украшения зданий. Барельефы, маскироны и вся эта декоративная составляющая прошлых веков, а в советские времена — свои направления, например, мозаика»

### Цитата в тему

КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР RDI ВАЛЕРИЙ КУЗНЕЦОВ: «Приятно, когда технические здания — не унылые и серые постройки, а красивые современные арт-объекты. В этом случае у жителей формируется другое отношение к дому, двору, подъезду — более внимательное и бережное. Дружелюбнее становятся и отношения между соседями. Уличное искусство помогает избегать вандализма, прежде всего, со стороны подростков»

### Граффити из искусства протеста превращается в элемент городского оформления

Оксана САМБОРСКАЯ

Перед майскими праздниками в Самаре произошло примечательное событие: французский художник MioSHe (Антуан Мартине) расписал фасад дома в историческом центре Самары, где после окончания реконструкции будет располагаться Театр кукол. Работа Мартине дала старт второму этапу проекта «Модерн в облаках 2019», в котором будут участвовать городские здания, имеющие отношение к театру. «Граффити в городе — тема модная уже довольно долгое время, — говорит куратор проекта Дмитрий Храмов. — Это своеобразное поэтизирование городской среды через включение дополнительных смыслов». Впрочем, архитектор предлагает различать граффити спонтанное и заказное. «Граффити всегда было протестным независимым искусством. Здесь и маркировка территории, и осмысленное высказывание, — замечает он. — Авторы-художники этих полотен обычно не афишируют себя и скрываются за никами и псевдонимами, чтобы подчеркнуть некую андеграундность. Полотна, которые появляются на городских стенах спонтанно, как самовыражение художников, — это одна история граффити, а полотна, которые появляются по заказу — совсем другая».

Любой заказ на граффити изначально устанавливает некие рамки. Часто к граффити относятся как к некоему временному объекту, имеющему практическое значение, например, маскируют неприглядные здания или помещения. Так, например, мурал «Соседи» рядом с ЖК «Кварталы 21/19» (Москва) появился именно для того чтобы «украсить» жизнь обитателей комплекса, окруженного старыми зданиями. Кроме того, застройщики рассчитывали таким образом привлечь внимание к проекту. «Соседи» являются одной из самых больших картин такого рода в нашей стране, площадь изображения составляет 2100 кв. м. Автор, Рустам Селемгараев (Qubic) — единственный в России художник, работающий в технике мурализма. К слову, его гонорар составил 700 тыс. рублей. Правда, жизнь граффити оказалась не слишком долгой. После того, как часть промзоны бывшего завода «Молния» была продана, новый собственник приступил к реновации здания. Сейчас на фасаде появились окна, которые ранее были заколочены досками, соответственно, часть изображения пострадала. В скором времени начнутся фасадные работы, и от мурала ничего не останется. Тем не менее, опыты с использованием граффити для украшения городской среды будут, без сомнения, продолжаться.

Например, в проекте ЖК «Южное Видное» усилиями художников из Екатеринбурга Степы и Алинея Айфо четыре трансформаторные подстанции превратились в арт-объекты. Изменился облик и двух трансформаторных подстанций в жилом комплексе «Ново-Молоково». Всего на работы по художественной росписи шести зданий было потрачено 960 тыс. рублей.

А в ЖК «Мечта» в Петербурге арт-объектом, украшенным граффити, стала контейнерная площадка. «С самого начала перед нами стояла задача сделать именно красивое, яркое и необычное здание, — рассказал руководитель отдела по работе с гражданами инициативами ЖК Андрей Хохлушин. — Роспись объекта занималась художница, жительница нашего дома Анна Данилова».

В некоторых компаниях-застройщиках работа над граффити является частью концепции «добрососедства». Сюжет выбирается голосованием в соцсетях, а работают с красками как сами жители-подростки, так и профессиональные художники. Если граффити имеет «городское значение», как в случае с Самарой, тогда нужно пройти определенную процедуру. «Мы для реализации проекта взяли разрешение у собственника здания, у арендатора здания, — рассказал Дмитрий Храмов. — В этом году здание было поставлено на ремонт фасада, и наша задача сейчас как кураторов проекта отследить, чтобы при ремонте полотно не закрашили. Это наше обязательство, хотя оно никак не закреплено юридически, это просто наша личная ответственность». Если граффити будет официально признано произведением искусства, оно может быть передано на баланс города. Но это тоже требует некоторой административной процедуры: экспертизы, прохождения специальной комиссии. Но тогда появится гарантия, что изображение не закрасят.

# 4,9

млн рублей —

в такую сумму обошелся первый этап разработки концепции сохранения деревянных памятников культурного наследия на территории Петербурга

ПРОЕКТ

# Гуггенхайм в пустыне



Панорама Абу-Даби с Лувром (справа) и изображением будущего Музея Гуггенхайма (слева)

## Справочно

■ Оригинальный музей Соломона Гуггенхайма, мецената и коллекционера, расположен на Манхэттене в Нью-Йорке. Это одно из старейших и самых посещаемых собраний современного искусства в мире. Музей в Абу-Даби станет шестым и самым крупным его филиалом (еще пять расположены в Берлине, Нью-Йорке, Венеции, Бильбао и Лас-Вегасе).

## В Абу-Даби построят филиал знаменитого музея



GLUGGENHEIM.ORG

Выставка, организованная в 2009 году в рамках программы, посвященной открытию филиала Музея Гуггенхайма в Абу-Даби

Оксана САМБОРСКАЯ

В последние годы Объединенные Арабские Эмираты стали местом реализации целого ряда амбициозных архитектурных проектов. Еще одним, без сомнения, станет строительство филиала Музея Гуггенхайма в Абу-Даби. Проект разрабатывается с 2007 года, и, как заявил во время недавнего Культурного саммита в Абу-Даби директор Фонда Гуггенхайма Ричард Армстронг, вышел на «последнюю прямую». «У нас есть бюджет, и мы с нетерпением ждем начала строительства здания в ближайшее время», — сказал он.

Площадка под строительство нового музея расположена на насыщенном острове Саадият, рядом с Лувром Абу-Даби. Здание, проект которого разработал архитектор Фрэнк Гери, будет состоять из бетонных кубов и полупрозрачных самоохлаждающихся конусов. По своим размерам оно в двенадцать с лишним раз превзойдет здание Музея Гуггенхайма в Нью-Йорке, построенное архитектором Фрэнком Ллойдом Райтом. Музейная площадь Гуггенхайма (Абу-Даби) составит 45 тыс. кв. м. Это будет

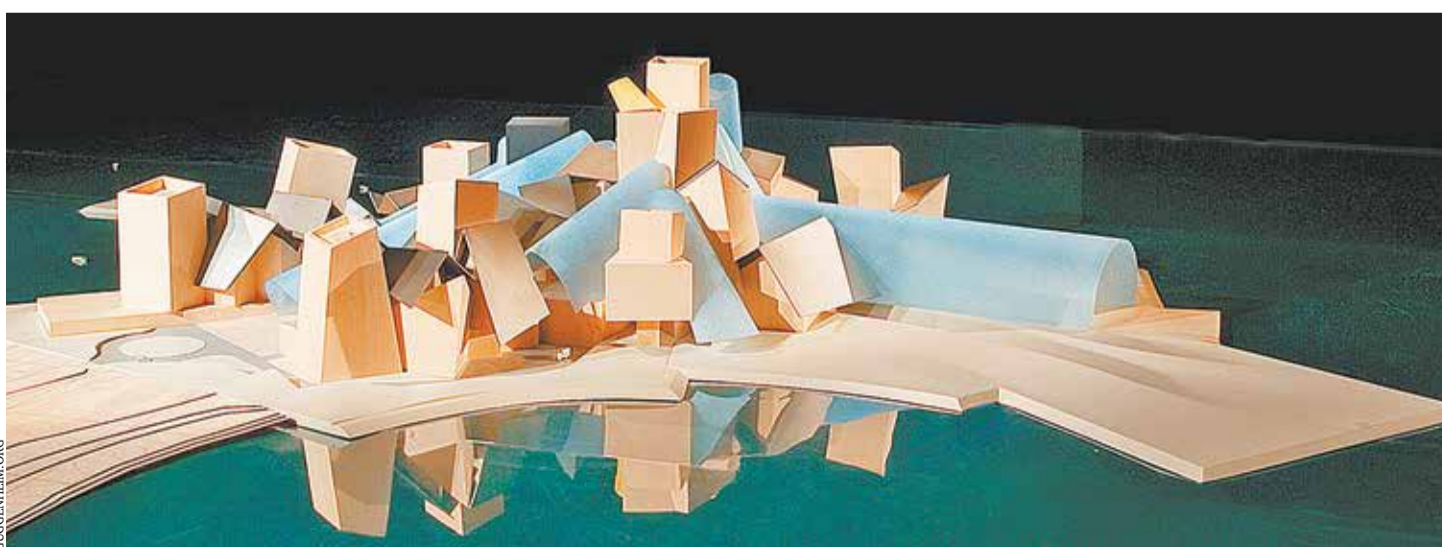
крупнейшее хранилище искусства на Ближнем Востоке.

По мысли Гери, здание должно своим футуристическим видом напоминать картины кубизма и при этом отсылать к местным архитектурным формам, таким, как ветровые башни и бедуинские шатры. Идея, лежащая в основе концепции, — показать стиль работы современных художников, которым нужны большие пространства, но при этом им чужды старые классические решения. Здание спроектировано как «гроздь галерей». Помещения и пространства различной высоты, формы и площади дадут кураторам уникальные возможности при организации выставок. Галереи словно «разбегаются» от центра — круглого внутреннего двора. Часть галерей расположена в верхней части центрального атриума, создавая сочетание вертикальных и горизонтальных пространств.

Хотя здание музея еще только собираются строить, формирование его коллекции уже идет. Предполагается, что в ней будут представлены работы из разных стран мира, в основном, относящиеся к периоду, следующему за поп-артом, то есть с 60-х годов прошлого века и далее. Среди уже приобретенных работ — произведения Джеймса Таррелла, Эрнесто Нето и Моника Сосновской. По замыслу создателей музея, коллекция призвана стать катализатором для исследований в различных областях, включая историю искусства на Ближнем Востоке в XX-XXI веках. Для работы с современными авторами и поддержки различных видов искусств созданы специальные комиссии. Открытие музея намечено на 2023 год.

## Справочно

■ Фрэнк Гери — один из крупнейших архитекторов современности, стоявший у истоков архитектурного деконструктивизма. Лауреат Притцкерской премии 1989 года. Автор таких зданий, как «Танцующий дом» в Праге, музей Гуггенхайма в Бильбао и Нью-Йорке, Музей музыки в Сиэтле и др.



Проект здания музея

**Строительная  
газета**

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

52 000 экземпляров

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 адреса:  
Почта России — 32010, 50092, 32538, 32539  
Каталог российской прессы — 10929, 10930, 12357, 12358  
Почта России — П2011, П2012, П3473, П3476

Рекламная служба:  
тел.: (495) 958-10-79;  
(495) 357-20-10

Подписка:  
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:  
по графику: 21.00 15.05.2019  
фактическое: 19.30 15.05.2019

Отпечатано: АО «Красная Звезда»  
123007, г. Москва Хорошевское шоссе, 38  
Тел.: (495) 941-32-09, (495) 941-34-72, (495) 941-31-62.  
http://www.redstarph.ru, E-mail: kz\_vezda@mail.ru

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

Номер заказа:  
2185-2019