



Издаётся  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№47 (10525) 30 ноября 2018

## В новом формате

Нацпроекты обсудили на президиуме Госсовета

Сергей ВЕРШИНИН

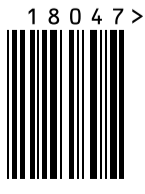
23 ноября в ялтинском гостиничном комплексе «Мрия» президент России Владимир Путин провел расширенное заседание президиума Госсовета. Оно прошло в новом формате проектного обсуждения. В течение двух дней участники совещания работали в семи тематических группах: «Системные вопросы», «Демография и здравоохранение, наука, образование», «Жилье и городская среда», «Экономика», «Цифровая экономика, инфраструктура», «Культура» и «Экология». Как пояснил журналистам пресс-секретарь президента Дмитрий Песков, предложенный главой государства формат подразумевает неформальный диалог между руководителями регионов и представителями правительства.

Цель этих дискуссий — выработать меры по достижению целей, поставленных в новом майском указе президента. Предполагалось, что дискуссионная атмосфера на круглых столах позволит определить «отношение регионов к поставленным задачам, точку зрения относительно методики и критериев оценки успешности их выполнения».

В диалоге за столом № 3 обсуждались проблемы выполнения нацпроекта «Жилье и городская среда». В дискуссии участвовали курирующий жилищное строительство вице-премьер Виталий Мутко, председатель Внешэкономбанка Игорь Шувалов, а также руководители Калининградской, Белгородской, Магаданской, Самарской областей и города Севастополя. «Обсуждались сложности с принятием новых нормативных актов: генеральных планов, правил землепользования и застройки, — рассказал журналистам глава Севастополя Дмитрий Овсянников. — Когда мы строим ряд социальных объектов, чтобы приступить к работам, необходимо вносить изменения в целый ряд документов, проводить публичные слушания и т.д.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



9 1770491166776

## Задание на завтра

На съезде строительных СРО говорили о стратегических задачах, стоящих перед отраслью

Андрей МОСКАЛЕНКО



Министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев отвечает на вопросы журналистов после выступления на XVI Всероссийском съезде СРО

Представители двухсот с лишним саморегулируемых организаций (СРО) в области строительства — членов Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) приняли участие в XVI Всероссийском съезде СРО, состоявшемся в Москве 26 ноября. На съезде с программным докладом выступил глава Минстроя России Владимир Якушев. Он рассказал о ключевых направлениях работы министерства на период до 2024 года. Как известно, одной из приоритетных задач развития страны является улучшение жилищных условий не менее пяти миллионов семей ежегодно. Глава ведомства напомнил, что для решения стратегических задач, стоящих перед отраслью, Минстроем был разработан национальный проект «Жилье и городская среда», состоящий из четырех федеральных проектов («Жилье», «Ипотека», «Городская среда», «Расселение аварийного жилого фонда»).

Как рассказал Владимир Якушев, сейчас правительство и заинтересованные ведомства прорабатывают вопрос запуска новой программы государственного субсидирования ипотеки для новостроек. По словам главы ведомства, такая мера целесообразна в виду того, что текущее состояние строительной отрасли напрямую связано с ипотечным кредитованием. «Это будет еще один инструмент, который на сегодняшний день возможен как мера поддержки застройщиков в непростой период», — добавил министр.

Кроме того, с 1 января 2019 года программа расселения «аварийки» снова начнет свою работу. «23 ноября Совет Федерации одобрил законопроект о продлении работы Фонда ЖКХ — администратора программы, — сообщил министр. — Будут созданы постоянно действующие механизмы расселения аварийного фонда, уточнены параметры признания дома аварийным».

Окончание на с. 4

## От общего — к частному

Андрей МОСКАЛЕНКО

На долю ИЖС приходится половина от общего объема ввода жилья в стране

За 10 месяцев 2018 года в России сдано в эксплуатацию свыше 51,3 млн квадратных метров нового жилья, на 3,6% меньше, чем в январе-октябре 2017 года. И если ввод многоквартирных домов за отчетный период слегка «просел», то индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) продолжает показывать хорошие результаты. Если говорить о географии строительства, что почти четверть построен-

ного жилья приходится на Центральный федеральный округ. Среднероссийская цена квадратного метра за десять месяцев слегка выросла — на 3,6% (до 52,7 тыс. рублей), а самое дорогое жилье по-прежнему в Москве. На основе официальной статистики Росстата и с помощью экспертов из Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) и федерального портала «Мир квартир» «Стройгазета» подготовила сводную аналитику по российскому рынку новостроек.

Половина целого

51,3 млн «квадратов» жилья, построенных с начала года в стране, практически поровну

делятся между профессиональными и частными застройщиками. На долю индустриального домостроения приходится 26,1 млн кв. м, 25,2 млн кв. м — на счет ИЖС. Индивидуальное жилищное строительство показывало снижение объемов три года подряд, но в прошлом году пошло в рост. Тогда «частниками» в общей сложности было сдано свыше 241,1 тыс. домовладений совокупной площадью 32,7 млн кв. м (+2,8% к 2016 году). Доля ИЖС в общем объеме ввода по результатам 2017 года составила 41,6%.

Окончание на с. 6

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## ПЛАНЫ ПО «ЦИФРЕ»

Проекты региональных программ цифровизации городского хозяйства для реализации в рамках проекта «Умный город» должны быть разработаны и представлены в Минстрой России до 28 декабря 2018 года. Об этом заявил замминистра строительства и ЖКХ Андрей Чибис во время видеоселекторного совещания с субъектами Федерации. Ранее в регионы были направлены методические рекомендации по разработке региональных программ, подготовленные Минстроем в соответствии с концепцией программы «Цифровая экономика». Методические рекомендации содержат в себе пояснения о том, как структурировать региональные и городские проекты по цифровизации городской инфраструктуры, а также наборы технологических механизмов по отраслям, которые позволяют сделать процесс внедрения smart-разработок в городскую жизнь эффективным. Кроме того, до 7 декабря Минстрой собирает предложения от субъектов и муниципальных образований по необходимой корректировке законодательства для беспрепятственного обеспечения процессов цифровизации городского хозяйства.

## ЗДОРОВЕЕ БУДЕТ

Банк России утвердил изменения в плане финансового оздоровления банка «Российского капитала», ранее принятые наблюдательным советом ДОМ.РФ. Для укрепления положения банка предусматривается, в частности, безвозмездный вклад в его имущество в размере до 19,8 млрд рублей. В госкомпании отметили, что меры, направленные на восстановление финансовой устойчивости банка, будут реализованы в основном до конца 2018 года, однако срок завершения санации продлен до 2025 года, что связано с реорганизацией «Российского капитала» путем присоединения к нему дочернего Социнвестбанка. Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе ДОМ.РФ, реализация комплекса мероприятий по финансовому оздоровлению позволит «Российскому капиталу» восстановить нормативы достаточности капитала в соответствии с требованиями Банка России.

## «ДИНАМО» БЕЖИТ?

В Москве завершилась реконструкция стадиона «Динамо», разрешение на ввод его в эксплуатацию уже выдано. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Департамента градостроительной политики города Москвы. Теперь спортивное сооружение будет называться «ВТБ Арена — Центральный стадион «Динамо» имени Льва Яшина». Как рассказал глава департамента Сергей Левкин, «Динамо» — это сразу два спортивных объекта под одной крышей: футбольный стадион на 26,3 тыс. зрителей и малая спортивная арена вместимостью от 11,4 до 14 тыс. человек. Реконструкция стадиона обошлась инвестору — «Управляющей компании «Динамо»» в 9 млрд рублей. Подробнее об истории реализации проекта реконструкции стадиона «Стройгазета» расскажет в ближайшем номере.

## БЛИЖЕ К ПОКУПАТЕЛЮ

Губернатор Ростовской области Василий Голубев и генеральный директор «Яндекс.Маркета» Максим Гришаков подписали соглашение о сотрудничестве в целях развития логистической инфраструктуры для электронной коммерции в Донском регионе. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе «Агентства инвестиционного развития Ростовской области». В соответствии с соглашением компания инвестирует 500 млн рублей в развитие логистического комплекса в Аксайском районе. Первую очередь терминала планируется запустить в декабре 2018 года.

с.1

## В НОВОМ формате



Президент России Владимир Путин

Наши предложения вошли в итоговый протокол, будут даны соответствующие поручения».

Напомним, что накануне заседания президиума Госсовета прозвучали заявления о том, что в бюджете заложено недостаточно средств на национальные проекты и что это может поставить под вопрос их выполнение. Так, глава Счетной палаты Алексей Кудрин, выступая на заседании Комитета Госдумы по бюджету и налогам, отметил, что суммы, обозначенные в паспортах нацпроектов, значительно превышают средства, заложенные на них в бюджете. По его словам, расходы составляют почти 1,2 трлн рублей за три года.

Впрочем, Кудрин предположил, что правительство РФ изыщет недостающие средства в федеральном бюджете на 2019-2021 годы, перераспределив их из других статей или сократив расходы на сами нацпроекты.

Одновременно рабочая группа Госсовета подготовила доклад, в котором было изложено мнение глав субъектов РФ об исполнимости нацпроектов. Губернаторов тревожит, что недостающие для реализации нацпроектов средства из федерального бюджета будут изыскиваться за счет региональной части софинансирования. В частности, авторы доклада считают, что цели проекта «Жилье и городская среда» в части выполнения мероприятий по благоустройству дворовых и общественных территорий могут оказаться недостижимыми в связи с недостаточностью финансирования и ростом. Регионы не очень верят в то, что выделенные в рамках нацпроекта средства будут достаточны, чтобы добиться устойчивого сокращения аварийного жилья. Кроме того, в рабочей группе считают, что невозможно оценить вовлечен-

## Справочно

■ Нацпроект «Жилье и городская среда» был разработан Минстроем России при участии ДОМ.РФ во исполнение указа президента России. Общий объем финансирования всех четырех разделов нацпроекта определен в размере 891 млрд рублей. С учетом региональных бюджетов и внебюджетных источников эта сумма должна составить более 1 трлн рублей.



На расширенном заседании президиума Госсовета

ность граждан в решение проблем формирования комфортной городской среды и рост среднего значения индекса качества городской среды (эти показатели будут использоваться для оценки выполнения нацпроекта).

Свою позицию по этим вопросам глава Минстроя России Владимир Якушев изложил на минувшей неделе, отвечая на вопросы журналистов после церемонии награждения номинантов III Всероссийского конкурса СМИ «Созидание и развитие». По его словам, задачи, которые ставятся в рамках нацпроекта, весьма непростые, но, безусловно, их надо решать. «Мы все понимаем, что строительная отрасль находится в режиме серьезного реформирования, но обороты надо набирать», — сказал министр. — И сегодня в рамках обсуждения нацпроекта, в том числе на площадках правительства, идет дискуссия о том, как надо поддержать отрасль. Уже произошли серьезные изменения в законодательстве, которые помогут поддержать

спрос на жилье. И вполне возможно, что будут приняты и другие решения».

Мнение о невыполнимости нацпроекта министр назвал одной из оценок, в высказывании которой нет «ничего страшного». «Если мы внимательно прочтем указ президента, то увидим, что в нем четко описаны определенные сценарные условия. И мы всегда

говорили, что выполнение нацпроекта зависит от макроэкономики, в него зашито очень много параметров, которые должны соблюдаться, — сказал Владимир Якушев. — Нацпроект в нашей сфере — один из самых сложных, но это не догма... Отрасль нуждается в серьезных решениях, и дискуссии по ним еще не закончены, в том числе в части мер господдержки».



## «Фабрика» работает

ДОМ.РФ продолжает формирование рынка ипотечных ценных бумаг

Юлия ПИЛИПЕЙКО

ДОМ.РФ и Банк ВТБ закрыли сделку по секьюритизации ипотечного портфеля банка путем выпуска ипотечных облигаций на сумму 74,3 млрд рублей в рамках программы «Фабрика ИЦБ». Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе госкомпании, это крупнейший выпуск ипотечных ценных бумаг не только в программе выпуска одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством ДОМ.РФ, но и в целом на российском рынке.

Общий объем совместных сделок ДОМ.РФ и Банка ВТБ с учетом состоявшегося выпуска составил 122,5 млрд рублей. «Это больше объема, который был запланирован в рамках меморандума в 2016 году, — отметил управляющий директор ДОМ.РФ Кирилл Гришанов. — Дальнейшее сотрудничество с одним из крупнейших российских банков позволит нам создать высоколиквидный рынок ипотечных ценных бумаг и привлечь на него институциональных инвесторов».

В банке подтвердили, что продолжают активно сотрудничать с ДОМ.РФ по осуществлению транзакций в рамках «Фабрики ИЦБ» и что это способствует росту объемов рынка ипотечной секьюритизации в России, расширению круга инвесторов. «Данные бумаги являются высоконадежным инструментом, среди характеристик которого можно выделить пониженный коэффициент риска, льготное налогообложение и возможность при опреде-

## Справочно

■ По предварительным данным ДОМ.РФ, в октябре 2018 года объем выданных ипотечных кредитов в России составил около 300 млрд рублей, что на 40% выше уровня октября 2017 года. Всего за десять месяцев выдано ипотечных кредитов на сумму около 2,37 трлн рублей. 55% сделок по покупке квартир в новостройках и 46% сделок на вторичном рынке жилья совершаются с использованием ипотеки. По прогнозам ДОМ.РФ, в 2018 году объемы ипотечного кредитования составят порядка 3 трлн рублей. Ипотечный портфель банковской системы на 1 сентября 2018 года достиг 6,2 трлн рублей, увеличившись за год на 24%. При этом, как считают в ДОМ.РФ, предпосылки для формирования «пузыря» на рынке жилья и ипотеки по-прежнему отсутствуют. Цены на жилье стабильны, просроченная задолженность 90+ составляет 1,89% и продолжает снижаться.

## Отопительный сезон начался без серьезных происшествий

Сергей ВЕРШИНИН

22 ноября министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев доложил на заседании правительства о ходе отопительного сезона в стране. Глава ведомства напомнил, что отопительный сезон стартовал 19 августа на территории Ямало-Ненецкого автономного округа и с 22 ноября идет на территории всех субъектов Российской Федерации. «Старт прошел в штатном режиме, без аварий или ситуаций, потребовавших вмешательства Минстроя России либо введения режима чрезвычайной ситуации», — отметил министр. — Возникающие технологические нарушения устраняются в нормативные сроки».

По оперативным данным, представленным регионами, в целом по стране жилищный фонд, котельные, тепловые, водопроводные, электрические сети подготовлены на 100%. Паспорта готовности к 22 ноября получили 79,4% муниципальных образований. По словам руководителя ведомства, самая высокая доля выданных паспортов — в Северо-Кавказском федеральном округе (96,8%), самая низкая доля — в Дальневосточном округе (55,2%). Министр рассказал о проведенном в этом году эксперименте: в 46 регионах к работе комиссий по подготовке к зиме были привлечены органы государственного жилищного надзора, что обеспечило эффективный контроль готовности не только котельных и сетей, но и жилищного фонда. «На следующий год мы подключим к этой работе жилищные инспекции всех субъектов Российской Федерации», — заявил глава Минстроя.

Особо министр отметил проведенную работу по замене ветхих сетей. «В этом сезоне нам удалось выйти по замене ветхих тепловых сетей на уровень 3,8%, ветхих



## Включили тепло

водопроводных — 4,2%, — сообщил Владимир Якушев. — И сегодня практически объем замены сетей сравнялся с объемом сетей, которые переходят в категорию ветхих. Неплохой результат».

Министр также проинформировал, что пять регионов — Кировская, Тверская, Ульяновская области, Карелия и Крым, в которых по состоянию на 7 ноября был отмечен недостаточный запас топлива, урегулировали это вопрос. Говоря об увеличении задолженности за топливно-энергетические ресурсы, Владимир Якушев отметил, что из-за роста цен на уголь и топочный мазут ряд предприятий жилищно-коммунального комплекса получили ресурсы авансом. «Сейчас идут расчеты, и мы полагаем, что в ближайшее время эта цифра

будет уменьшена», — отметил глава Минстроя. Этот вопрос находится на постоянном контроле ведомства.

Кроме того, на данный момент совместно с регионами министерство ведет работу по совершенствованию форм представления различных отчетов по подготовке к прохождению отопительного сезона. «Текущие формы перегружены, об этом говорят все субъекты Российской Федерации, поэтому мы упрощаем эту систему», — резюмировал министр. — От ряда отчетов отказываемся, чтобы в оперативном режиме получать более качественную информацию. Рассчитываем, что в этот отопительный период и аналитические процессы будут поставлены на более высокий уровень».

## Текущий вопрос

В проекте «Чистая вода» будут использованы лучшие технологии

Алексей ЩЕГЛОВ

В рамках проекта «Чистая вода» Минстрой совместно с субъектами Федерации планирует разработать региональные программы строительства и модернизации систем водоочистки. Главная цель этих мероприятий — довести качество воды до целевых показателей. Об этом директор департамента ЖКХ Минстроя Михаил Гилёв сообщил на заседании Комитета Совета Федерации по федеративному устройству,

региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера.

Старт реализации федерального проекта «Чистая вода» намечен на 2019 год. Планируется, что свои региональные программы субъекты Федерации разработают до середины следующего года. В них должны быть включены все централизованные системы водоснабжения. Для каждой из этих систем Минстрой России совместно с регионами, исходя из конкретных территориальных условий, отберут наиболее оптимальные технологии.

Одним из российских городов, где реформирование водоканала уже идет, является Воронеж. Этот город наряду с Владивостоком

### Цитата в тему

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ЖКХ МИНСТРОЯ МИХАИЛ ГИЛЁВ:

«Для населенных пунктов с небольшой численностью, имеющих централизованную систему водоснабжения, локальные очистные сооружения зачастую являются более эффективными, чем капитальные, как по инвестиционным, так и по эксплуатационным характеристикам. У регионов в этой части накоплен уже достаточный опыт, и мы планируем его использовать»

стал местом адаптации японских технологий по созданию «умной» городской среды. Их отбором и реализацией на практике занимается специально созданная рабочая группа, в которую входят специалисты двух стран. В частности, в Воронеже была успешно опробована японская технология модернизации трубопроводов без отключения сетей. Как сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис, этот опыт будет распространен и на другие российские города. «Технология бестраншейной модернизации трубопровода готова к тиражированию в России, утверждены все необходимые требования, расценки на подготовку смет», — отметил замминистра. — Эта технология позволяет модернизировать трубопроводы без отключения услуг, что принципиально важно для наших городов».

Теперь городские власти планируют модернизировать систему ливневой канализации. В настоящее время специалисты разрабатывают интерактивную модель сетей с указанием проблемных участков. На следующем этапе цифровой трансформации водоканала планируется создать единую платформу для выстраивания эффективного биллинга и клиентского сервиса, а также запустить пилотный проект по учету ресурсов в рамках цифрового зонирования и управления потерями.

## Как достичь гармонии?

Страны СНГ вырабатывают общие принципы нормативных документов в строительстве

Юлия ПАВЛОВА, Татьяна ВЛАДИМИРОВА

28 ноября в Москве в Исполнительном комитете СНГ состоялось XXXVIII заседание Межправительственного совета по сотрудничеству в строительной деятельности, в котором принял участие глава Минстроя Владимир Якушев. На заседании были подведены итоги деятельности совета и работы его секретариата в 2016-2018 годах. Участники также обсудили планы по реализации мероприятий Базовой организации (БО) государств — участников СНГ по вопросу техрегулирования в строительном комплексе в 2017-2018 годах. На заседании развернулась оживленная дискуссия о механизмах гармонизации межгосударственных норм, правил и стандартов в строительстве, вырабатываемых в рамках деятельности БО, с национальными стандартами стран СНГ.



Владимир Якушев в своем выступлении отметил, что месяц назад в Москве в рамках плановых мероприятий Базовой организации прошли три значимых для отрасли международных мероприятия: заседание международного технического комитета ИСО 268 «Устойчивое развитие городов и поселений», форум «Умные города для устойчивого развития» и расширенное заседание Комиссии по развитию нормативно-технической базы в области технологии информационного моделирования в строительстве при Базовой организации СНГ. Их участники работают над вопросами гармонизации законодательства и технического регулирования по первоочередным направлениям, которые год назад были определены на втором заседании Базовой организации в Алма-Ате. Все стороны признают, что актуальным остается формирование общих принципов системы межгосударственных нормативных документов, содержащих фундаментальные требования к безопасности зданий и сооружений.

С докладом о деятельности Базовой организации выступил ее руководитель, директор ФАУ ФЦС Дмитрий Михеев. Он отметил, что созданные в рамках БО стандарты по внедрению BIM в странах СНГ станут основой межгосударственного технического языка строительной отрасли. По итогам доклада принято решение о рассмотрении проектов межгосударственных стандартов в области BIM «Термины и определения» и «Информационная модель объекта», созданные в рамках работы Базовой организации.



## РЕГУЛИРОВАНИЕ

**с.1** Владимир Якушев изложил также позицию министерства относительно развития саморегулирования в отрасли. По словам главы ведомства, такой институт нужен, и необходимо сделать все, чтобы деятельность СРО была цивилизованной.

«Минстрой готов к тесному и конструктивному сотрудничеству с профессиональным сообществом и ждет от него предложений не только по вопросам саморегулирования, но и по дальнейшему ускорению технологического развития строительной отрасли», — отметил Владимир Якушев. В настоящее время в рамках плана по развитию конкуренции ведомство разрабатывает стратегию развития строительства, в которой отдельным пунктом будут прописаны вопросы инноваций в строительстве. Минстрой планирует сделать этот документ на базе экспертных площадок и завершить к октябрю 2019 года. «Мы должны сделать документ стратегического развития отрасли, за который нам не будет стыдно, — сказал министр. — Это будет наше с вами видение, куда дальше будет идти строительная отрасль, наши с вами приоритеты и стратегические задачи».

Министерство прорабатывает также вопросы совершенствования законодательства о закупках строительных подрядов, которые постоянно поднимаются профессиональным сообществом. «В конце октября мы представили в правительство поправки в Градостроительный кодекс, в котором учтена большая часть предложений, сформированных по итогам реформы саморегулирования, — сообщил глава Минстроя, — в их числе снижение финансовой нагрузки на членов СРО и рисков коммерциализации саморегулирования».

О текущих показателях деятельности СРО и перспективах развития строительного саморегулирования говорил в своем выступлении президент НОСТРОЙ Андрей Молчанов. «Почти два с половиной года прошло с момента принятия 372-ФЗ, запустившего механизмы очищения строительной отрасли от «псевдосаморегулируемых» организаций, и теперь, оглядываясь назад, можно сказать, что реформа строительного саморегулирования состоялась. Дальше нас ждет планомерная работа», — подчеркнул глава национального объединения.



Президент НОСТРОЙ Андрей Молчанов

На сегодняшний день в государственном реестре СРО — 225 действующих строительных саморегулируемых организаций. При этом с июля 2016 года и по настоящее время из реестра исключены сведения о 64 СРО (в том числе двадцать — в этом году), не отвечающих новым требованиям.



## Задание на завтра

### Кроме того

■ Большинство участников XVI Съезда саморегулируемых организаций в сфере строительства проголосовали за утверждение сметы расходов НОСТРОЙ. При составлении расходной части сметы в нацобъединении исходили из принципа минимизации затрат. Так, в 2019 году расходы нацобъединения не превысят 576 млн рублей (при том, что плановые доходы оцениваются в 676 млн).

Изменился за этот период и членский состав строительных СРО. Во-первых, из-за перехода строителей в СРО по региональному признаку. Во-вторых, из-за изменения требований об обязательном членстве. Теперь они распространяются только на генподрядные организации и техзаказчиков. В результате численность строительных СРО сократилась со 126 до 90 тысяч юрлиц и ИП.

Важным нововведением прошедшей реформы, по словам Андрея Молчанова, стала персонализация ответственности специалистов по организации строительства (главных инженеров и архитекторов проектов). К созданию соответствующего Национального реестра специалистов (НРС) в области строительства НОСТРОЙ приступил в апреле прошлого года. За прошедшее время в нацобъединение поступило свыше 197 тыс. заявлений (из них в НРС сейчас включено 175 тыс. специалистов). «Сегодня каждый день мы получаем еще по 150-200 новых заявлений, — отметил президент НОСТРОЙ. — Работа по формированию НРС вышла на штатный режим, и мы продолжим ее в 2019 году». При этом уже в ближайшей перспективе встанет вопрос интеграции сведений, содержащихся в НРС и Едином реестре членов СРО. Это необходимо, чтобы избежать дублирования и манипуляций, когда, к примеру, одни те же специалисты «заявляются» в нескольких строительных компаниях. НОСТРОЙ уже приступил к реализации такого механизма и сейчас активно обкатывает его на пилотных проектах.

В то же время Андрей Молчанов признал, что в сфере саморегулирования в строительстве остаются и нерешенные проблемы. Так, к примеру, исключенные из госреестра СРО собрали в свое время со строителей 48 млрд рублей. Однако НОСТРОЙ смог получить из них только 2,5 млрд.

«Остальные средства мы истребуем сейчас в судах, — рассказал Андрей Молчанов. — Объем судебной работы растет. Мы ведем ее в интересах пострадавших строителей и добросовестных СРО. На текущий момент НОСТРОЙ инициировал 49 исков к ис-



### Справочно

■ В рамках XVI Всероссийского съезда СРО в строительстве тайным голосованием был избран новый состав членов Совета Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ). В него вошли Винтовкин Григорий Иванович (Дальневосточный федеральный округ), Загускин Никита Николаевич (Северо-Западный федеральный округ), Кудзоев Фидар Георгиевич (Северо-Кавказский федеральный округ), Лебедев Владимир Ильич (Москва), Лукин Игорь Эдуардович (Центральный федеральный округ), Медведев Сергей Витальевич (Уральский федеральный округ), Петрова Анна Петровна (Приволжский федеральный округ), Сперанский Олег Вадимович (в качестве независимого члена Совета — представителя Минстроя России), Суворов Виктор Михайлович (Северо-Западный федеральный округ), Тутаришев Батырбий Зульевич (Южный федеральный округ), Умеров Равиль Закарьяевич (Южный федеральный округ), Федяев Павел Михайлович (в качестве независимого члена Совета — представителя профильного Комитета Госдумы РФ), Шабанов Али Баширович (Северо-Кавказский федеральный округ). В связи с непредставлением новых кандидатов в состав Совета НОСТРОЙ от окружных конференций по Сибирскому федеральному округу и городу федерального значения Санкт-Петербургу XVI Съезд решил не учитывать решения этих окружных конференций по вопросу обновления (ротации) Совета и не прекращать полномочия Глушкова Антона Николаевича и Белоусова Алексея Игоревича.

ключенным СРО. 37 из них мы выиграли, 11 — рассматриваются в первой инстанции, по одному иску нами подана кассационная жалоба в Верховный Суд РФ. Готовятся к подаче еще 13 исков».

Говоря в целом о компенсационных фондах СРО Андрей Молчанов подчеркнул, что если в ноябре 2016 года на специальных банковских счетах было размещено чуть более 37 млрд рублей, то сейчас уже 80,4 млрд.

# 225

строительных СРО зарегистрировано в России по состоянию на 26 ноября 2018 года, они объединяют около 90 тыс. компаний

«Этот рост поддерживается взносами новых строителей и повышением уровней ответственности действующих членов СРО», — добавил президент НОСТРОЙ.

После отчета Андрея Молчанова об итогах деятельности ассоциации в 2018 году делегаты XVI Съезда обратились к планам на будущее. К основным направлениям деятельности нацобъединения на 2019 год они отнесли защиту интересов СРО и их членов, потребителей строительной продукции; представление интересов СРО и профессионального строительного сообщества в органах государственной власти; содействие повышению безопасности и качества строительства и эффективности отраслевого саморегулирования в целом.

По окончании XVI Съезда состоялось торжественное награждение победителей и финалистов Конкурса профессионального мастерства для инженерно-технических работников в сфере строительства.

# Экспертиза проблем

## Отсутствие проектной документации и обоснованных цен в строительстве могут затормозить реализацию нацпроектов

Алексей ТОРБА

22 ноября в Москве прошло IV Всероссийское совещание организаций государственной экспертизы, в котором приняли участие представители экспертных организаций всех субъектов РФ, общественных отраслевых объединений, Главгосэкспертизы России. Открыл совещание министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев. В своем выступлении он отметил, что из почти 9 трлн рублей государственных средств, предназначенных для реализации национальных проектов, большая часть — это капитальные вложения. И на все объекты, возводимые в рамках нацпроектов, потребуются проектно-сметная документация (ПСД). «В зависимости от того, как вовремя проектно-сметная документация выйдет из экспертизы с положительным заключением, на 80% будет зависеть успех того или иного нацпроекта, — подчеркнул министр. — И конечно, институт экспертизы здесь будет иметь значимое значение». Между тем, в данной сфере существуют определенные проблемы.

### Не с того конца?

По словам Владимира Якушева, в настоящее время регионы определяют с тем, какими должны быть проекты медицинских, образовательных учреждений и иных объектов, включенных в нацпроекты. В качестве примера глава Минстроя привел нацпроект «Здравоохранение». Он был одобрен правительством в начале июля 2018 года. Затем субъекты работали над своими региональными «сегментами» и в августе-сентябре защищали их в Минздраве. Итоговый национальный проект должен быть утвержден до 30 декабря, но оказалось, что стоимость новых медучреждений от региона к региону отличается в разы! Получилось, что в субъектах определены места строительства объектов здравоохранения, есть финансирование, но не понятно, какой должна быть стоимость квадратного метра в каждом из них.

«Получается, что мы начали не с начала, а как часто это у нас бывает, — посетовал министр. — В первую очередь, для того, чтобы получить финансирование на проект, чтобы определиться, где и что строить и по какой цене, коллеги должны были посчитать и только после этого провести его (проекта) защиту». Но события развиваются совсем по другому сценарию. Сейчас, когда уже определено финансирование проектов, которые надо будет запускать в работу в 2019 году, по большинству из них нет ПСД, а там, где документация есть, к ней очень много вопросов. Теперь, по словам главы Минстроя, предстоит «судорожная» работа. «Когда выделены денежные средства, их нужно уже освоить и доложить о том, что проект введен в эксплуатацию, начинается давление на экспертизу, — сказал Владимир Якушев. — Нужно ее сделать быстрее, в результате, естественно, страдает качество. Поэтому мы сейчас создали совместную рабочую группу с министерством здравоохранения. Точно такая же рабочая группа у нас будет создана с министерством просвещения».

Тревожная ситуация сложилась и с ПСД, которая должна быть подготовлена для реализации проектов «Чистая вода» и «Очистка реки Волги» в рамках национального проекта «Экология». Минстрой России вы-



IV Всероссийское совещание организаций государственной экспертизы прошло в Центре международной торговли в Москве

ступает администратором этих проектов, связанных в основном с объектами ЖКХ. Но когда ведомство запросило документацию из регионов, то оказалось, что по большей части она «родом» из 2008-2009 годов, и с ней, по словам главы ведомства, предстоит огромная работа.

### Превратности метода

Другой серьезной проблемой остается система ценообразования в строительстве. Для реализации национальных проектов потребуются колоссальные мате-

риалы, и из них сдают сведения о ресурсах чуть больше двух тысяч». В связи с этим возникла проблема наполнения ФГИС ЦС информацией. С III квартала 2017 года по III квартал 2018 года число позиций в системе возросло с 3563 до 11742, но это при том, что в классификаторе строительных ресурсов насчитывается 103 тысячи позиций! Но самое парадоксальное, что даже те скудные данные, которые все же попадают во ФГИС ЦС, не позволяют удешевить строительство. «В большинстве случаев ресурсный метод дает нам удорожание, а не удешевление при его введении, что создает дополнительные риски, — заявил замминистра. — Мы-то предполагали, что сейчас ресурсы точно посчитаем по ценам сделок, и у нас экономия будет у бюджета, а получается, что ситуация не совсем такая». Вывод, который сделал Дмитрий Волков, неутешителен: одномоментный отказ от базисно-индексного метода и переход на ресурсный метод в современных условиях невозможен. При этом базисно-индексный метод не поддерживается в актуальном состоянии: сейчас цена рассчитывается всего по 30 индексам, чего категорически недостаточно для того, чтобы адекватно рассчитать цену объекта, определить начальную максимальную цену контракта. «Огромное количество проектов, которые сейчас пойдут через экспертизу, имеют риск пойти в ручной режим, — заявил Волков. — Все мы прекрасно знаем, что это означает».

Однако, несмотря на все трудности, заместитель министра не считает, что надо ставить крест на реформе ценообразования. «Необходим переходный период для безболезненного для отрасли внедрения ресурсного метода. В течение этого периода мы дадим возможность использовать базисно-индексный метод, поддерживая его в актуальном состоянии, нормативно закрепим правила определения индексов, дадим возможность расширения номенклатуры индексов по заявке инициаторов, с приложением разработанной ресурсно-технологической модели, — пояснил Дмитрий Волков. — Также важно утвердить методику определения размера заработной платы рабочих строителей и полномочия по ее установлению субъектами и отраслевыми компаниями». Заместитель главы Минстроя высказал также мнение, что для плавного перехода к ресурсной модели определения сметной стоимости строительства объектов, возможно, потребуется около двух лет. За это время будет реализован комплекс мероприятий, который в итоге позволит формировать сметы ресурсно-индексным методом с использованием индексов пересчета в текущий уровень цен по отдельным ресурсам. Для корректного расчета указанных индексов планируется разработать ряд изменений в нормативные акты.

### Цитата в тему

ПРЕЗИДЕНТ АССОЦИАЦИИ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» (НОЭКС) ШОТА ГОРДЕЗИАНИ заявил, что в современных условиях он бы не стал переходить на ресурсный метод. «В стране тяжелое экономическое положение, и всякое увеличение стоимости для нас чревато последствиями. Ресурсный метод, хотим мы этого или не хотим, дороже, — сказал эксперт корреспонденту «Стройгазеты». — Если я в базисно-индексном методе принимаю среднюю стоимость кубометра бетона по региону 3,5 тысячи рублей, то при ресурсном методе она будет 5 тысяч рублей, как он и стоит. Поэтому в данной экономической ситуации я бы остался на базисно-индексном методе. Во-первых, это уже отработанный метод: отработан метод индексации, который Минстрой публиковал каждый квартал, подготовлены к этому и проектировщики, и эксперты. И самое главное, мы сегодня должны оценивать тот и другой метод с точки зрения экономической эффективности. Если мы хотим выполнить нацпроекты, но при этом начнем менять лошадей, естественно, сроки уйдут»

риальные и трудовые ресурсы. Необходимо адекватно определить их стоимость, чтобы не допустить перерасхода бюджетных средств. Помочь решить эту задачу должен был переход от базисно-индексного метода определения стоимости строительства к ресурсному, при котором используются рыночные цены. Производители материалов и поставщики услуг должны были раз в квартал передавать в федеральную государственную информационную систему ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) сведения о стоимости своих продуктов. Высчитанные на этом основании средние цены должны были стать ориентиром при составлении смет. На практике, однако, все оказалось гораздо сложнее.

Факты, приведенные на совещании заместителем министра строительства ЖКХ Дмитрием Волковым, говорят о том, что осуществить реформу и перейти на ресурсный метод пока не удалось. «Во-первых, у нас возникла трудность с подсчетом производителей, — сообщил Волков. — Из более чем 100 тысяч (организаций), которые изначально попали в реестр, в результате внимательной оценки осталось всего 6 ты-

### Цитата в тему

НАЧАЛЬНИК ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗЫ РОССИИ ИГОРЬ МАНЬЛОВ не согласен с тем, что методы расчета сметной стоимости следует сравнивать исходя из того, какой результат они дают — дороже или дешевле. «Идет все-таки поиск способа: каким образом точнее можно определять предельную стоимость, — отметил руководитель Главгосэкспертизы. — Мы на стадии «П» определяем достоверность сметной стоимости, а на последующих стадиях, например, по локальным сметам, которые использовались, по сути, для формирования предельной стоимости, начинаем бегать за теми, кто уже реализует проекты». Кроме того, Игорь Манылов заявил, что ФГИС ЦС была создана в условиях отсутствия готовой нормативной базы, сегодня необходимо изменить принцип ее наполнения. Но при этом система является полезным и важным инструментом, и ее надо развивать

## АНАЛИТИКА

# От общего — к частному

**с.1** → А к ноябрю текущего года «частный сектор» взял на себя уже почти половину объемов строительства (+10,8% по отношению к 10 месяцам 2017 года). Причем в некоторых регионах (Республики Алтай и Чечня, Забайкальский и Камчатский края, Белгородская и Тамбовская области) доля ИЖС превышает сейчас 80%. А наиболее заметный прирост отмечен в Севастополе (в 5 раз по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), Ивановской области (почти четырехкратное увеличение), в Чечне (+193,8%) и — неожиданно — в Санкт-Петербурге (+118,8%). Больше всего «частных квадратов» было сдано в январе-октябре 2018-го в Московской области (3,1 млн из всех 6,7 млн кв. м), Краснодарском крае (1,2 млн из 3 млн кв. м) и Республике Башкортостан (1,1 млн из 1,6 млн кв. м).

Стоит отметить, что Подмосковье и Кубань — в лидерах и по вводу жилья в целом (см. таблицу). Так, на Московскую область приходится свыше 12% жилья, построенного с начала года в стране (по сравнению с 10 месяцами 2017 года регион прибавил в «метраже» 8%). Краснодарский край, потерявший за год почти 12,6% объемов, все равно занимает вторую строчку рейтинга с долей в 6%. «Бронзовым призером» стала Ленинградская область (по итогам 2017 года занимала 5-ю строчку), где к ноябрю было сдано 2,2 млн кв. м нового жилья (+1,8%). А вот роль двух столиц в общероссийском «жилищном производстве» становится более скромной. Так,

Москва (с присоединенными территориями) с 2 млн кв. м (+22,6% к тому периоду 2017 года) вновь на 4-м месте, а Санкт-Петербург (1,6 млн кв. м; минус 29,7%) вообще откатился с третьей позиции на седьмую. Промежуточный ТОП-5 субъектов-лидеров ввода на данный момент замыкает Республика Татарстан (1,9 млн кв. м, +1,7%).

«Снижение объемов ввода жилья не миновало большинство регионов, и в том числе крупнейшие строительные рынки страны, — отмечает генеральный директор РАСК Николай Алексеенко. — Отрицательная динамика зафиксирована в 51 (!) субъекте РФ, тогда как в 2017 году таких регионов было 41». Самое большое падение в январе-октябре 2018 года отмечено на Чукотке (минус 76,7% по сравнению с аналогичным периодом 2017-го). Примерно в половину меньше нового жилья построили в Мурманской области, Республиках Дагестан и Ингушетия, Камчатском крае и Еврейской автономной области. Последние два субъекта уже традиционно являются еще и регионами с наименьшим общим количеством введенных в строй «квадратов» (менее 50 тыс.): здесь к ноябрю в эксплуатацию было сдано всего 29 и 17,6 тыс. новых жилых метров соответственно. Меньше было только в Магаданской области (3,6 тыс. кв. м; минус 29%) и уже упоминавшемся Чукотском автономном округе (всего 400 «квадратов»; минус 76,7%).

А вот наибольший прирост за 10 месяцев этого года (помимо упомянутых ранее Севастополя, Ивановской области

## 5,9

трлн рублей

составил объем строительных работ, выполненных российскими строителями в январе-октябре 2018 года (-0,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года)



## Российский рынок новостроек по итогам 10 месяцев 2018 года (объемы ввода жилья в ТОП-30 регионов и средняя цена «квадрата»)

Место	Регион	Введено за 10 месяцев 2018 г. (тыс. кв. м)*	Изменение в % к аналогичному периоду 2017 г.	Текущая средняя цена кв. м (тыс. руб.)**	Изменение в % к началу года
1	Московская область	6796,1	+8	86,1	+3,5
2	Краснодарский край	3077,8	-12,6	43,8	-4
3	Ленинградская область	2250,4	+1,8	69,4	+5,4
4	Москва	2078,5	+22,6	198,5	-0,6
5	Республика Татарстан	1953,4	+1,7	68,2	+3,4
6	Ростовская область	1786,3	+2,5	55,8	-3,4
7	Санкт-Петербург	1627,9	-29,7	106,3	+1
8	Республика Башкортостан	1618,4	-10,5	60,7	+5,8
9	Свердловская область	1232,1	-11,3	67,2	+5,1
10	Самарская область	1145,4	+8,1	50	+4,1
11	Новосибирская область	1019,9	-9,1	59,7	+4,3
12	Челябинская область	1009,4	+3,2	39,1	+4,9
13	Нижегородская область	1004,4	+7,2	65,1	-1,5
14	Белгородская область	910,4	-2,2	55	-0,2
15	Тюменская область	830,8	-8,4	57	0
16	Саратовская область	829,8	-6,8	32,1	+7,4
17	Оренбургская область	791,9	+12,2	63,5	+2,9
18	Липецкая область	752,9	-9,9	40	+7,4
19	Воронежская область	751,3	-10,1	43,6	-3
20	Ставропольский край	730,3	+20,9	37,2	+4,9
21	Калининградская область	678,8	+2,9	54	+9,9
22	Красноярский край	676	-0,9	51,2	+9,3
23	Рязанская область	666,6	+1,5	41,3	+1,2
24	Ульяновская область	647,5	-2,2	39,2	-0,8
25	Удмуртская Республика	640,8	+17,7	44,4	+13,5
26	Республика Дагестан	620,1	-40,8	31,3	+5
27	Пермский край	617	-6,8	54,2	+2,8
28	Алтайский край	601,9	+47,9	44,2	+2,3
29	Калужская область	601,3	-12,5	48,8	-3,2
30	Иркутская область	563,9	-18,8	50	-1,8

Источник: \* Росстат, \*\* «Мир квартир» (mirkvartir.ru)

и Чечни, чьи показатели «потянуло» вверх исключительно ИЖС) показали Республика Коми (+49,3%), Алтайский (+47,9%) и Приморский (+44,6%) края.

### Беспеременные составляющие

Разнонаправленная динамика присуща и ценам на российские новостройки. Так, с начала года квадратный метр подорожал в 50 регионах (исследовались города с населением не менее 300 тыс. человек), подешевел — в 18. В целом средняя по стране цена «квадрата» подросла к ноябрю на 3,6% (по отношению к январю) до 52,7 тыс. рублей за метр. Существенно увеличились цены в Свердловской области (на 15,7%, к примеру, в Нижнем Тагиле), Республиках Бурятия (+13,5% в Улан-Удэ) и Удмуртия (+13,1% в Ижевске). Отрицательная коррекция по стоимости одного метра оказалась не такой значительной. Больше чем на 5% опустились «ценники» только в Челябинской области (-6,3% в Магнитогорске). «Подешевел» немного и юг России — Крым (на 4,2% в Симферополе), Краснодарский край и Ростовская область (-4% и -3,4% в региональных столицах соответственно).

При этом, по словам генерального директора «Мира квартир» Павла Луценко, пятёрка регионов с самыми дорогими и дешевыми метрами останутся неизменными с начала года. На первой строчке ТОП-5 субъектов РФ с самой дорогой недвижимостью, как всегда со значительным перевесом, Москва — 198,5 тыс. рублей за кв. м, что в 3,7 раза больше, чем в среднем по стране, и в 1,6 раза больше, чем у «серебряного призера» — Санкт-Петербурга, где средний ценник «квадрата» равен 106,3 тыс. рублей. Третье место пока удерживает Краснодарский край,

которому на «пятки» активно наступает Приморский край (стоимость квадратного метра, к примеру, в «курортной столице» Сочи уже почти не отличается от владивостокских метров — 92,4 и 92,2 тыс. рублей за кв. м соответственно). Почетную пятую строчку занимает Подмосковье (86,1 тыс. рублей за «квадрат»).

Пятёрка регионов с самым доступным жильем также не изменилась с начала года. Меньше всего за «квадрат» просят по-прежнему в Челябинской области (28,8 тыс. рублей за кв. м). Это в семь (!) раз дешевле, чем в Москве. Получается, что среднестатистический москвич, продав свое столичное жилье, сможет купить по квартире в любой из столиц «дешевой пятёрки» да вдобавок еще и новостройку, скажем, в Оренбургской области (по 36,5 тыс. рублей за кв. м). Второй с конца — Дагестан с ценой «квадрата» в 31,3 тыс. рублей. Третьей идет Брянская область — 31,5 тыс. рублей за кв. м даже в региональной столице. Четвертое и пятое места с «хвоста» занимают Саратовская и Орловская области (32,1 и 36,2 тыс. рублей за «квадрат»).

«Середина года ознаменовалась выводом на рынок большого количества площадей на ранней стадии строительства, — поясняет Павел Луценко. — Застройщики торопились с запуском новых объектов, так сказать, на «старых» условиях (до вступления в силу с 1 июля 2018 года поправок в 214-ФЗ. — «СГ»). Поэтому и неудивительно, что в этих условиях средняя стоимость «квадратов» где-то снизилась. Вместе с тем уже к осени была зафиксирована общая по рынку динамика повышения. Это говорит о том, что темпов, набранных в начале года, оказалось достаточно, чтобы нивелировать текущий тренд на понижение цен».

# Отдайте по-хорошему

Ленобласть разрабатывает механизмы достройки проблемных объектов



Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

В 2019 году власти Ленинградской области планируют отработать новую схему достройки проблемных объектов. Планируется, что долгострои будут передаваться Ленинградскому областному Агентству ипотечного жилищного кредитования, которое займется поиском новых инвесторов, готовых вложить деньги в завершение строительства.

По плану руководства области, застройщик, срывающий сроки сдачи, должен добровольно и безвозмездно передать ЛенОблАИЖК сам недостроенный объект, земельный участок и иные активы и документацию. При этом застройщик не должен находиться в процедуре банкротства, а объект должен быть очищен от кредитных обязательств. «Мы готовы помогать с достройкой проблемных домов, но не готовы разбираться с кредиторской и дебиторской задолженностью застройщика, пусть он делает это сам», — подчеркивает губернатор области Александр Дрозденко.

При этом новая схема не предполагает прямого использования бюджетных денег. Достраивать объект будет новый застройщик — на свои средства или с помощью кредита от ЛенОблАИЖК. Кроме того, область может помочь и другим способом — выкупив у застройщика часть квартир для своих программ.

Эксперты отмечают, что это более простая схема, чем та, которая действует в области сейчас, когда обманутые дольщики создают ЖСК и от его имени занимаются поиском инвесторов, готовых завершить строительство. При этом в областном правительстве отмечают, что предложенная схема будет применяться в крайнем случае, а именно если на проблемный объект не нашлся девелопер, желающий достроить его без участия ЛенОблАИЖК.

По оценкам аналитиков, сегодня в регионе насчитывается порядка двух десятков проблемных объектов, которым власти сейчас пытаются найти инвестора. В качестве примера долгостроев, которые могут быть достроены по предложенной схеме, эксперты называют жилые комплексы компаний «Норманн», «Главстройкомплекс» и «Навис». Для узаконивания методики достройки подобных объектов с отягощениями область обратилась в Минстрой РФ для корректировки федерального законодательства. Инициатива региона уже получила предварительное одобрение. Предполагается, что аналогичная

## Справочно

■ Ленинградское областное Агентство ипотечного жилищного кредитования (ЛенОблАИЖК) на 100% принадлежит областному правительству.

## Справочно

■ Согласно региональной дорожной карте по решению проблем обманутых дольщиков, опубликованной на сайте Минстроя России, в Ленинградской области на середину ноября официально насчитывается 12 «долевых долгостроев», а в реестре пострадавших граждан числится 321 человек. Больше всего в этом виноваты компания «РосРегионы» (130 дольщиков) и ЖСК «НовоДевяткино» (73 частных соинвестора).

процедура работы с долгостроями может быть использована и после банкротства застройщика.

Эксперты рынка недвижимости неоднозначно отнеслись к инициативе властей региона. Генеральный директор группы компаний Active Яков Волков видит очевидный плюс программы в удешевлении финансирования для инвестора, который возьмется достраивать проблемный объект. «ЛенОблАИЖК сможет выдавать в кредит необходимые средства в рублях под 10% годовых с отсрочкой по уплате процентов до двух лет и более, — отмечает он. — Кроме того, не потребуется брать в кредит сразу всю сумму, необходимую для достройки».

В свою очередь, специалист департамента контроля качества «Национальной юридической службы «Амулекс» Ирина Забарская считает, что этот метод больше применим в отношении больших комплексов, в которых часть домов еще не продана, а строительная документация уже есть. Для точечного строительства такая схема не подойдет. Кроме того, существует риск, что в итоге инвестор может отказаться от строительства социальных объектов. В свою очередь в пресс-службе областного правительства заверили, что существующие льготы, которые получает девелопер при достройке проблемных объектов, не оставят новоселов без школы и детских садов. Недавно в регионе была принята программа льгот и преференций для инвесторов и строительных компаний, которые завершают проблемные объекты. Она включает в себя несколько пунктов, среди которых такая мера, как включение социальных объектов застройщика на любых площадках в региональную программу выкупа. Кроме того, инвесторы, достраивающие проблемное жилье, смогут рассчитывать на предоставление новых земельных участков, снижение стоимости подключения к инженерным сетям и изменение критериев по программе «Светофор» (об этих правилах, согласно которым территория региона поделена на три зоны с разными условиями работы для застройщиков, «Стройгазета» писала ранее). Также власти региона готовы обсуждать и такую льготу, как отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

# Сносные условия

Константин ГЛУШКОВ, старший юрист  
правового департамента  
Консалтинговой группы «БАЗИС»



Поправки к Гражданскому кодексу точнее регулируют отношения вокруг самовольных построек

В августе этого года федеральным законом № 339-ФЗ были внесены существенные изменения в ст. 222 Гражданского кодекса РФ. Целью этих поправок является более полная и эффективная защита прав собственников земли, а также законных интересов владельцев самовольных построек. По мысли законодателя, добиться этого можно за счет учета большего количества аспектов, связанных с режимом самовольных построек, и введения четкого порядка действий при принятии органами власти решений в отношении таких объектов.

Во-первых, новая редакция статьи смягчает подход к нарушениям, связанным с отсутствием согласований, разрешений или несоблюдением градостроительных и строительных норм и правил. Теперь для признания постройки самовольной несоответствие ее нормативным требованиям должно будет определяться как на момент начала возведения, так и на дату выявления. Кроме того, самовольной постройкой теперь нельзя признать объект, возведенный с нарушением определенных ограничений в использовании земельного участка, о которых собственник объекта не знал или не мог знать. Это правило должно решить проблему сноса жилых домов, которые, спустя некоторое время после их постройки, попали в различные охранные зоны.

Таким образом, закон закрепил необходимость учета фактора добросовестности владельца самовольной постройки, то есть его осведомленности о судьбе имущества. До настоящего времени практика судов складывалась так, что для доказывания добросовестности необходимо было предоставить целый пакет документов: сведения из ЕГРН, информацию о предыдущих собственниках, характере их прав на объект и основаниях приобретения, данные о наличии споров и обременений в отношении объекта и другие. Пока неизвестно, какой подход возобладает при применении судами обновленного закона.

Во-вторых, полнее урегулирован механизм легализации самовольной постройки.

Если ранее самовольная постройка по общему правилу подлежала только сносу, то теперь она может быть приведена в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом. Поскольку самовольная постройка чаще всего имеет определенную экономическую ценность, введение такого объекта в хозяйственный оборот только поспособствует развитию имущественных отношений. Важно отметить, что законодатель одновременно предусмотрел разумный срок для оформления всей разрешительной документации — от 6 месяцев до 3 лет.

В-третьих, проведено более четкое разграничение для случаев судебного и внесудебного (по решению органов местного самоуправления) сноса самовольных построек.

Ранее у органов самоуправления были широкие возможности по принятию соответствующих решений, что иногда приводило к серьезным конфликтам, особенно в тех случаях, когда право собственности на объект недвижимости было зарегистрировано в соответствующем реестре, либо когда сносимая постройка являлась единственным жилищем для собственника. Новый закон существенно ограничивает случаи административного демонтажа. Устанавливается запрет на внесудебный снос любых жилых объектов; объектов, право собственности на которые зарегистрировано в ЕГРН или признано судом; объектов, в отношении которых ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе. Также запрещен административный снос самовольной постройки на частных землях, за исключением случая, когда сохранение такого строения на частной земле создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В законе теперь подробно перечислены лица, на которых возложена обязанность по сносу «самостроя» либо его легализации. Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с установленными параметрами лицом, построившим объект, либо за его счет. Если нет сведений о лице, осуществившем возведение самовольной постройки, то произвести снос и нести расходы должно лицо, владеющее на каком-либо праве земельным участком, где расположена самовольная постройка.

## Цитата в тему



ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ ОЛЕГ РУРИН: «На портале «Реформа ЖКХ» собрана самая востребованная информация по всем многоквартирным домам России — их характеристики, сведения о управляющих организациях и результатах управления каждым домом, сведения о плановых и фактических сроках проведения капитального ремонта, решения о признании домов аварийными, а также программы переселения граждан из таких домов»

Алексей ЩЕГЛОВ

Информационные технологии играют все более заметную роль в экономике и системе государственного управления. Они помогают сделать прозрачными и контролируемые процессы расходования финансовых и иных ресурсов и дают возможность получать в режиме on-line информацию с мест. Активно используются ИТ и в такой сфере, как жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ). ГК - Фонд содействия реформированию ЖКХ (Фонд ЖКХ) развивает различные информационные ресурсы, и в том числе систему «Реформа ЖКХ». В настоящее время в этой системе собраны и регулярно обновляются сведения о многоквартирных домах (МКД) и управляющих компаниях (УК), ведется реестр аварийного жилищного фонда, осуществляется мониторинг региональных адресных программ расселения «аварийки», региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, проектов модернизации коммунальной инфраструктуры и результатов их выполнения. Спектр возможностей «Реформы ЖКХ» велик, она соединена с 882 внешними системами, с ее помощью ежемесячно обрабатывается почти 10,5 млн запросов на предоставление данных. Система является мощным подспорьем для органов власти и общественных организаций, в том числе региональных отделений Общероссийского народного фронта, некоммерческого партнерства «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль», и, конечно же, для собственников жилья.

### «Хитрости» капремонта

Одним из важных направлений, где используются возможности «Реформы ЖКХ», является капитальный ремонт МКД. Летом этого года эксперты Общероссийского народного фронта с помощью системы провели мониторинг выполнения региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов за 2017 год. Исследованием были охвачены все 85 субъектов РФ. И, как отмечают в ОНФ, в результате выяснилось, что в 51 регионе программы капремонта не были выполнены в полном объеме. Эксперты оценивали ситуацию по двум критериям — по количеству отремонтированных в регионе домов и по доле выполненных ремонтных работ. При этом выяснилось, например, что в Республике Северная Осетия — Алания

# В режиме on-line

Информационные системы помогают контролировать ход реформ в жилищно-коммунальном секторе



Активисты Общероссийского народного фронта проверяют один из домов, где были выполнены работы по замене лифтов (Калуга, октябрь 2018 года)

выполнено 46,79% работ от объема, запланированного на 2017 год. Но при этом ни один из 49 домов, включенных в план, не отремонтирован в полном объеме! В Магаданской области выполнено 12,38% запланированных работ, но отремонтирован только 1 дом из 146 планируемых (0,7%). В Саратовской области процент выполнения работ 45,93%, а домов отремонтировано всего 77 из 893, или 9%. В Псковской области план по работам выполнен на 38,40%, а в порядке приведено только 18% домов — 92 из 514. В Пермском крае показатель выполнения плана по объему работ — 21,22%, по отремонтированным домам — 20% (245 из 1245). В Курской области выполнено 26,40% запланированных работ, отремонтировано 27% домов (73 из 273). Благодаря использованию системы «Реформа ЖКХ» эксперты пришли к важному выводу, что показатель объема выполненных работ часто не свидетельствует о том, что в регионе с капремонтом все в порядке, так как ко-

личество реально отремонтированных домов остается низким.

Кроме того, специалисты обратили внимание на случаи, когда для улучшения показателей в регионах намеренно занижали планируемое к ремонту количество домов в краткосрочных планах реализации программ. Такой подход ставит под вопрос возможность выполнения работ во всех домах, включенных в региональные программы, в течение срока их реализации.

«Результаты проведенного исследования говорят о серьезных проблемах в функционировании региональных систем капитального ремонта, — считает эксперт ОНФ, директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Ирина Генцлер. — Минстрою России стоит не только принять меры в отношении лиц, допустивших срывы в реализации программ капремонта, но и серьезно проанализировать причины и системные ошибки в регулировании региональных систем

## Справочно

■ Осенью 2018 года в системе «Реформа ЖКХ» было зарегистрировано посещение 25-миллионного пользователя.

капитального ремонта и выработать необходимые меры по их преодолению».

Напомним, с 2019 года Фонд содействия реформированию ЖКХ наделен полномочием по осуществлению мониторинга деятельности региональных операторов, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

### Присмотреть за «аварийкой»

Возможности информационной системы «Реформа ЖКХ» оказывают помощь общественным контролерам и при мониторинге реализации программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Так, пред-

## Алло, центральная!

Только за последние четыре года операторы «горячей линии» Фонда ЖКХ приняли более 156 тысяч звонков

Алексей ЩЕГЛОВ

Одними из постоянных пользователей автоматизированной информационной системы «Реформа ЖКХ» являются операторы «горячей линии» Фонда ЖКХ. О ее значении красноречиво говорит

такая цифра. С 1 ноября 2014 года операторы «горячей линии» приняли более 156 тысяч звонков. Причем количество обращений стремительно возрастает: за 10 месяцев 2018 года (с января по октябрь) уже поступило 24840 устных обращений. Что касается тематики со-

общений, то 2569 касались вопросов переселения граждан из аварийного жилищного фонда, 3430 — капитального ремонта многоквартирных домов, 8350 — раскрытия информации о деятельности управляющих организаций, 32 — модернизации коммунальной инфраструктуры, а 10453 касались иных вопросов ЖКХ. Кроме того, на «горячую линию» системы «Реформа ЖКХ» поступило 6 жалоб на различные органы власти. Это говорит о том, что сервис становится все более и более востребованным. По словам заместителя

директора Департамента информационных проектов Фонда содействия реформированию ЖКХ Юлии Рыбаковой, за последние пять лет удалось повысить эффективность работы с обращениями граждан и сократить сроки их рассмотрения более чем в три раза.

К телефонным звонкам надо прибавить и письма граждан. За тот же период — с января по октябрь текущего года — в Фонд ЖКХ поступило 1297 письменных обращений, из них 890 направлены гражданами с использованием автоматизированной информационной системы «Реформа ЖКХ». Эти обращения также касаются сроков переселения граждан из аварийного жилья, соблюдения прав собственников, качества построенных домов по программам переселения граждан.

Всего за этот период операторы «горячей линии» с помощью специалистов Фонда ЖКХ дали ответы на 924 письменных обращения. Причем ответы давались в максимально сжатые сроки. Так, среднее время рассмотрения письменных обращений граждан операторо-

### Устные обращения по категориям (шт.)

Раскрытие информации	8350
Капитальный ремонт	3430
Переселение граждан	2569
Модернизация инфраструктуры	32
Жалобы на органы власти	6
Иные вопросы ЖКХ	10453

Источник: Фонд ЖКХ

## Справочно

■ «Горячая линия» Фонда ЖКХ работает по будням с 7 до 18 часов по телефону: 8-800-700-89-89 (все звонки по России бесплатно).



ставители региональных центров НП «ЖКХ Контроль», используя данные, размещенные на этом портале, за I полугодие 2018 года проверили 450 многоквартирных домов в 51 субъекте РФ, построенных по программе переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

«В нашей деятельности мы постоянно обращаемся к материалам, размещенным на сайте «Реформа ЖКХ», — рассказывает исполнительный директор некоммерческого партнерства «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства» «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева. — Особенно это важно, когда речь идет об обращениях граждан. У нас есть возможность оперативно получить необходимую информацию по конкретному аварийному дому».

Кстати, общественники не только используют данные системы, но и контролируют достоверность информации, размещаемой в ней органами исполнительной власти регионов, управляющими организациями, региональными операторами капитального ремонта многоквартирных домов. Работа общественных контролеров помогает выявлять ошибки и искажения данных. «Работа с общественными организациями позволяет нам адресно делать запрос в регионы на актуализацию данных и совершенствовать существующую многоуровневую систему проверки информации», — говорит директор Департамента информационных проектов Фонда содействия реформированию ЖКХ Марат Петрин.

Таким образом, к началу реализации национального проекта «Жилье и городская среда», который стартует с 1 января 2019 года, Фондом ЖКХ фактически сформирован отраслевой инструмент, обеспечивающий сбор и обработку широкого спектра данных. Это — официальная отраслевая отчетность, сведения о государственных и региональных отраслевых программах, нормативно установленные реестры многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту, или аварийных, и реестры управляющих организаций. А это значит, что дальнейшее реформирование и развитие ЖКХ может опираться на разветвленную информационную систему, эксплуатация которой максимально приближена к потребностям пользователей и помогает быстрее принимать эффективные решения, начиная с уровня конкретного дома и муниципалитета и заканчивая жилищно-коммунальной сферой в целом.

## Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ДЕПАРТАМЕНТА ИНФОРМАЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ ЮЛИЯ РЫБАКОВА:

«Все сотрудники «горячей линии» на профессиональном уровне владеют навыками работы с АИС «Реформа ЖКХ». Данные системы используются не только в работе с устными обращениями граждан, но и при подготовке ответов на вопросы, которые поступают в адрес Фонда»

рами «горячей линии» составило 10 дней. На рассмотрение и подготовку ответа заявителю в органы исполнительной власти субъектов РФ было направлено 298 письменных обращений. В настоящее время на контроле Фонда ЖКХ находится 100 обращений. Разумеется, что такой объем информации невозможно было бы оперативно обработать, не имея возможности информационной системы «Реформа ЖКХ».



Во время РЭН первый заместитель генерального директора Фонда ЖКХ Владимир Талалыкин и заместитель гендиректора Фонда Ольга Сердюк вручили профессору Ивановского государственного политехнического университета Людмиле Опарной (справа) сертификат и памятные подарки за большие заслуги в деле внедрения компетенций в сфере энергоэффективности

# Учитесь сберегать

В октябре на АИС «Реформа ЖКХ» был запущен сервис «Энергоэффективность»

Алексей ЩЕГЛОВ

Надо отметить, что вопросы популяризации знаний в сфере повышения энергоэффективности занимают важное место в работе специалистов Фонда ЖКХ. В октя-

бре текущего года Фондом была запущена интернет-площадка «Энергоэффективность». Ее главная задача — продвижение идей внедрения ресурсосберегающих технологий и проведение информационно-разъяснительной работы в данной сфе-

## Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ ОЛЬГА СЕРДЮК: «Возможности новой информационной площадки позволяют любому заинтересованному человеку разобраться в вопросах повышения энергоэффективности жилья, решиться самостоятельно организовать проведение энергоэффективного капремонта или получить по этому вопросу помощь компетентного эксперта»



Алексей ЩЕГЛОВ

Специалистами Фонда ЖКХ ведется постоянная работа по совершенствованию архитектуры информационной системы «Реформа ЖКХ»: разрабатываются новые сегменты и модули с разным режимом обработки данных, внедряются процедуры верификации данных, формируется общедоступная нормативно-справочная информация.

Так, в середине ноября в Фонде под руководством заместителя генерального директора Олега Рурина прошло совещание по вопросам внедрения в ряде регионов РФ пилотного проекта автоматизации процессов, связанных с переселением граждан из аварийного жилищного фонда, — «Региональная система планирования и реализации программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда». В работе сове-

ре. Сервис позволяет всем желающим приобрести знания и навыки по вопросам организации энергоэффективного капитального ремонта многоквартирных домов. В частности, он содержит базу реализованных проектов по применению энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах. Кроме того, можно воспользоваться материалами центра дистанционного обучения по вопросам организации энергоэффективного капремонта, где своим опытом делятся признанные специалисты в области энергосбережения.

Любой посетитель сайта может проверить свои знания в вопросах организации энергоэффективного капремонта. Лицо, успешно выполнившее все задания, включается в реестр экспертов по энергоэффективному капитальному ремонту МКД. Этот реестр также опубликован на «Реформе ЖКХ».

Торжественное награждение одного из первых экспертов, включенных в реестр, состоялось в октябре этого года на площадке Международного форума по энергоэффективности и развитию энергетики «Российская энергетическая неделя» (РЭН). А на днях в Фонде ЖКХ прошло очередное вручение сертификатов. Представителям ГКУ «Энергетика» (Москва), успешно прошедшим дистанционное тестирование, их вручила заместитель генерального директора госкорпорации Ольга Сердюк. По итогам мероприятия участники выразили заинтересованность в дальнейшем сотрудничестве в целях совершенствования обучающих материалов и функционала сервиса «Энергоэффективность», а также популяризации темы повышения энергоэффективности в ЖКХ, в том числе с помощью образовательных программ, реализуемых для представителей молодежи.

Сейчас в реестр включены несколько десятков человек, прошедших тестирование и подтвердивших теоретические знания и практические навыки по вопросам энергоэффективного капитального ремонта. Это представители Москвы, Кировской, Воронежской, Вологодской, Нижегородской, Ивановской, Тамбовской областей — представители высших учебных заведений, профильных структур, в том числе региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов, управляющих организаций, поставщиков энергосберегающего оборудования и др.

## В помощь регионам

В Фонде ЖКХ разрабатывают специальную систему для планирования расселения «аварийки»

шания приняли участие представители профильных министерств и ведомств Красноярского края, Белгородской, Воронежской, Калужской и Рязанской областей.

Открывая совещание, Олег Рурин подчеркнул, что новая информационная система ориентирована, прежде всего, на нужды региональных ведомств, которые занимаются реализацией соответствующих программ. Было отмечено, что внедрение данного модуля будет способствовать повышению качества учета и контроля при подготовке программ по расселению «аварийки». Планируется, что программа начнет работать не позднее конца I квартала 2019 года.

Представители субъектов Российской Федерации, принимавшие участие в совещании, имели возможность предварительно ознакомиться с концепцией модуля «Региональная система планирования и реализации программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда». Они поддержали внедрение новой информационной системы и высказали свои пожелания по ее доработке. В частности, представители Рязанской области обратили внимание на не-

обходимость дополнить программу возможностями автоматизации процессов подготовки документов для работы с гражданами.

## Справочно

- Целями разработки модуля «Региональная система планирования и реализации программ переселения граждан» являются повышение качества учета и контроля при подготовке:
  - поэтапной программы ликвидации аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 01.01.2012 года, на территории субъекта Федерации;
  - программ переселения граждан из ветхого жилья, а также домов, признанных непригодными для постоянного проживания;
  - расчетов требуемого объема строительства на территории субъекта Федерации для последующего переселения граждан;
  - программы переселения граждан в маневренный фонд;
  - проектов по развитию застроенных территорий;
  - иных программ, связанных с переселением граждан.



# Тверская область

## Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Приложение №25 (95) ноябрь 2018



Юрий СЕРКОВСКИЙ,  
генеральный  
директор Ассоциации  
СРО «ТОС»

## Предлагаем решения

### Саморегулируемые организации могут играть гораздо более существенную роль в развитии строительного комплекса страны

Строительный комплекс Тверской области — это свыше 900 компаний, которые выполняют все виды строительных работ, прокладывают дороги и возводят объекты нефтегазового комплекса и атомной энергетики, производят строительные материалы и конструкции, реализуют проекты как на территории области, так и далеко за ее пределами. Почти половина из них объединились в ассоциацию — саморегулируемую организацию «Тверское объединение строителей» (СРО «ТОС»). Сегодня в компаниях — членах нашего объединения трудятся две трети от общего числа занятых в отрасли.

В ноябре будущего года СРО «ТОС» отметит свое десятилетие. С самого начала перед нами стояли две, казалось бы, несовместимые задачи: с одной стороны, защищать интересы строительных компаний, с другой — интересы потребителей. Чтобы решить первую задачу, мы находимся в постоянном диалоге с властями всех уровней, участвуем в выработке решений и подготовке местных законодательных актов, регламентирующих деятельность предпринимателей. Одновременно с этим мы разрабатываем стандарты деятельности строительных организаций и контролируем их исполнение в интересах потребителей.

Прошлый и нынешний годы стали временем больших перемен для строительных СРО. Введен принцип регионализации, средства компенсационных фондов СРО стали размещаться на спецсчетах в уполномоченных правительством банках, что позволило установить жесткий контроль за их состоянием. Был сформирован Национальный реестр специалистов, что повысило профессиональную ответственность строительных организаций. В то же время некоторые новшества поставили в трудное положение малые строительные предприятия и особенно индивидуальных предпринимателей. Например, требование, чтобы в каждой строительной организации — вне зависимости от разме-



Свыше **900 компаний** работают сегодня в строительном комплексе Тверской области

ров и объемов выполняемых работ — наличествовали двое специалистов, внесенных в Национальный реестр, большинство строителей считают излишним. Как и многие наши коллеги, мы считаем, что для указанных категорий достаточно иметь одного специалиста, включенного в реестр. При этом следует снизить завышенное, на наш взгляд, требование десятилетнего стажа професси-

ональной работы для организаторов строительства. Тем более что указ президента страны «О национальных целях и стратегических задачах развития РФ на период до 2024 года» прямо обязывает установить более мягкие требования к деятельности малых предприятий.

Саморегулируемые организации могут играть гораздо более существенную роль в развитии строительного комплекса страны. Но для этого необходимо расширять их возможности влиять на работу предприятий и организаций строительной сферы. Федеральный закон № 372 существенно расширил функции строительных СРО, но при этом не предусмотрел никаких финансовых источников для их реализации. Этот вопрос можно решить, предоставив СРО право распоря-

жаться доходами от размещения средств компенсационных фондов на счетах уполномоченных банков.

Работа саморегулируемых организаций строительства будет эффективнее, если новые законы, регулирующие строительную деятельность, будут готовиться и обсуждаться с широким привлечением строительной общественности и специалистов отрасли. Наша ассоциация активно участвовала в обсуждении поправок к федеральному закону о долевом строительстве. Мнение строительного сообщества было услышано, и парламентарии приняли поправки, которые помогут избежать негативных последствий для отрасли и решить проблему обманутых дольщиков.

Кстати, ни у одной компании, входящей в ассоциацию, нет и не было проблем с дольщиками. Все условия договоров выполняются точно. Одними из первых в России строители региона ввели в эксплуатацию недостроенные объекты скандально известной компании СУ-155.

Важным направлением деятельности ассоциации «СРО «Тверское объединение строителей» является содействие подготовке кадров для строительства. С целью дать будущим специалистам практические навыки работы на строительных площадках мы заключили договоры о сотрудничестве с Тверским государственным техническим университетом, с учреждениями профессионального образования области. Под эгидой ассоциации ежегодно проходят конкурсы профессионального мастерства по общестроительным специальностям, победители которых участвуют затем в конкурсах ЦФО и общероссийских соревнованиях. А лучший из лучших получает почетное звание строителя года и весомый приз за свой многолетний качественный труд.

## В Твери растет «Новый Город»



Максим Оводков

привлекает и преимуществами почти загородной жизни: тишиной, чистым воздухом, простором, отсутствием потоков автомобилей и пробок.

Строительная компания «Новый Город» создана молодым и очень прогрессивным предпринимателем Максимом Оводковым. Ему удалось собрать крепкий коллектив профессионалов. Один из них — каменщик Максим Козлов в этом году стал победителем ежегодного конкурса мастерства среди работников организаций, входящих в СРО «Тверское объединение строителей».

Получил почетное звание «Строитель года 2018» и автомобиль в качестве приза.

Квартиры в «Новом Городе» сдаются «под чистовую отделку» — со стяжкой пола, оштукатуренными стенами, с разводкой электрики и установкой розеток, счетчиками на газ и воду. Хотя более 70% покупателей стараются приобрести квартиру с отделкой «под ключ». Натяжные потолки, обои, двери, плитка, ламинат известных брендов используются при отделке квартир «под ключ». Покупка такой квартиры экономит вре-

мя, финансы и оставит силы на то, чтобы создать уют в новом доме.

Финансы поможет сэкономить также специалист по ипотечному кредитованию, который работает в офисе «Нового Города», он подберет оптимальный вариант оплаты и посчитает ипотечный платеж. Компания работает со всеми ведущими банками России. Предусмотрена и такая услуга, как готовый дизайн-проект квартиры, абсолютно бесплатный для покупателей. Цокольный этаж домов отведен под кладовые помещения.

Забота о жителях чувствуется в каждой детали — дизайнерские входные группы, ухоженные подъезды, бесшумные безопасные лифты. Об автомобилистах строители тоже не забывают: на территории запланирована большая удобная стоянка.

В «Новом Городе» уже 2 тысячи жителей и с каждым новым домом их становится больше. В завершеном виде квартал будет состоять из 25 жилых домов. Детский сад, поликлиника, торговый центр — все это уже строится на территории комплекса.

**«Новый Город» — место для комфортной жизни. Город, который развивается и растет. Каждый день его создатели вкладывают частичку себя и своего сердца в этот проект.**

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

Жилой квартал «Новый Город» расположился в Заволжском районе Твери в 10 минутах от центра города, на улице имени великого русского поэта Сергея Есенина.

Это удаленный от шумных магистралей квартал со всей необходимой для комфортной жизни инфраструктурой. Благоустроенная территория, просторные дворы, современные детские площадки, собственный сквер, корт для спортивных состязаний. Комплекс



■ В 2017 году в Тверской области было введено в эксплуатацию 581,5 тыс. квадратных метров жилья



■ В регионе ежегодно проходят конкурсы профессионального мастерства по общестроительным специальностям



## Самый опытный «Рекрут»

Владимир ЛЬВОВ

Тверская строительная компания «Рекрут» вопреки «армейскому» названию занимается сооружениями сугубо мирными. И возглавляющий ее Александр Фирсов пришел не из кадровых военных, а с дипломом одного из лучших на курсе выпускников Тверской сельскохозяйственной академии. Правда, к тому времени он уже накопил почти десятилетний багаж управленца, пусть и не строительного профиля.

Под его руководством «Рекрут» за почти 15 лет работы превратился в стабильное предприятие с устойчиво положительной репутацией. Впрочем, до сих пор директор не считает себя большим докой в строительных технологиях. Просто рядом есть люди с огромным профессиональным опытом, которым он доверяет и которые ни разу его не подвели, есть давно сложившийся коллектив. А свою задачу Александр Фирсов видит прежде всего в том, чтобы суметь найти выгодные заказы, отработать их с проектировщиками (как правило, это тверская проектно-строительная фирма «Домус»), согласовать интересы всех участников реализации проекта, отследить финансовую составляющую.

На счету строителей из «Рекрута» внушительный список заметных, украсивших город объектов, выстроенных по оригинальным проектам. Это и спортивно-оздоровительный комплекс «Румянцево», и торговые центры «Домино» и «Озер-



ный», и новая трехзвездочная гостиница «Бергхаус-Отель». И, конечно, жилые здания на Смоленском переулке и Краснофлотской набережной, а также гордость компании — «Затверецкий квартал»: масштабный проект из двадцати малоэтажных жилых домов, окруженных зеленой зоной в нескольких минутах ходьбы от живописного берега Волги. Закрывшийся небольшой завод штампов строители для сменившихся владельцев полностью реконструировали под новое, по всем параметрам современное предприятие — завод «Эксмаш».

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

## Большие дома от «Микро ДСК»

Валерий СЕМЕНОВ

Для тех, кто работает в сфере жилищного строительства, чрезвычайно важен фактор репутации — сколько времени компания работает на рынке, какое обеспечивает качество, насколько опытни и профессиональны ее сотрудники. Тверская компания «Микро ДСК» отвечает всем критериям доброй славы. Во главе компании — один из опытейших строителей Тверского региона Алексей Ефимович Цветков, стаж его работы по специальности — ровно полвека. Пришел на стройплощадку третьекурсником вечернего отделения строительного факультета местного политехнического института, преодолел все ступени от мастера до главного инженера и уже почти 25 лет руководит компанией, которую сам и создал практически с нуля.

Не лишне вспомнить, что в 1980-е годы тверские (тогда калининские) строители гремели на весь СССР, выступая первопроходцами новых строительных технологий и методов. За что регулярно получали Красные знамена передовиков от союзного и республиканского министерств. На гребне тех успехов родился проект организации микродомостроительных комбинатов. Это было развитие идеи «сборного» строительства с большой долей готовых блоков и узлов, которые доставлялись бы на площадку из заводских цехов и быстро монтировались. Под названием «Микро-ДСК» строительная компания и существует с 1994 года, хотя давно уже использует в работе испытанную технику кирпичного домостроения.



Есть у директора Цветкова качество, за которое его особо уважают молодые сотрудники: он умеет работать с начинающими специалистами, помогает им достичь безупречного профессионализма. Не зря его ученики ежегодно участвуют в региональных и общероссийских конкурсах молодых специалистов строительства и привозят оттуда высшие награды. А камешки и штукатурки регулярно становятся призерами конкурсов на звание лучшего по своей специальности.

Здесь не знают текучки кадров. Костяк коллектива — это около ста профессионалов высокой пробы, многие работают

с первых дней существования компании. Как знаменитый среди тверских строителей ветеран — начальник участка Александр Павлович Томилов, опытейший сотрудник и старый друг директора. Вместе они прошли весь путь компании: строили дома не только в Твери, но и в районах области, всегда с отличной оценкой выполняли строительные объекты на станциях Октябрьской железной дороги от Твери до Окуловки. Помогли обманутым дольщикам, достроив жилой дом, покинутый недобросовестными застройщиками из фирмы с обещающим названием «Социальная инициатива и компания». Достоинно справились и с выполнением непростого заказа на строительство новой православной церкви в окраинном тверском микрорайоне Первомайский.

Рассказывая о «Микро ДСК», нельзя пройти мимо понятия «надежность». Здесь уже десятилетия работают с одними и теми же партнерами — проектировщиками из фирмы «Твержилкоммунпроект», проверенными поставщиками стройматериалов и конструкций, субподрядчиками, занимающимися технической оснасткой зданий.

Сейчас на окраине Твери поднялись этажи двух новостроек «Микро ДСК» — двенадцатизэтажных жилых домов на улице Псковской. Скоро для десятков семей настанут радости и хлопоты новоселий.

А у директора все новые заботы. Количество рисков на рынке жилья не уменьшается. Число потенциальных покупателей квартир не растет, экономическая ситуация далека от оптимистических оценок. Значит, нужно искать пути для решения этой, главной на сегодня проблемы, чтобы гарантированно обеспечить коллектив строительной компании работой и заработком, обеспечить будущее людей, ставших директору единомышленниками и верными товарищами в делах.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Издана с апреля 1994  
**Строительная газета**  
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»**

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

Заполните заявку на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте [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:  
■ P2012 – на полгода  
■ P3475 – на год

для предприятий и организаций  
■ P2011 – на полгода  
■ P3476 – на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

## БИЗНЕС

## Справочно

■ BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) — международный «зеленый» стандарт оценки эффективности зданий, разработанный британской компанией BRE Global. Английская версия «зеленых» стандартов BREEAM является широко используемым методом экологической оценки недвижимости, в том числе на территории РФ. BREEAM рассматривает экологичность проекта в девяти категориях — управление, здоровье и благополучие, энергоэффективность, водозащитность, транспорт, материалы, отходы, биоразнообразие и землепользование, загрязнение. Объектом сертификации может быть проектируемое, реконструируемое и действующее здание любого назначения, а также часть здания.



Проект апарт-комплекса Hill8

## Зеленый «Холм»

### В Москве появляется жилье с сертификатом устойчивого развития BREEAM

Оксана САМБОРСКАЯ

Экологическая сертификация жилых зданий в России — пока еще редкость. Несколько лучше ситуация в коммерческой недвижимости, так как у некоторых зарубежных компаний-арендаторов есть требования по размещению только в сертифицированных офисах. Что же касается жилья, то пока «экологическое сознание» российских девелоперов и покупателей сильно отстает от западного уровня. По различным экспертным оценкам, в Европе доля жилья, сертифицированного по стандартам LEED (американский стандарт) и BREEAM, составляет 35%. В России же, по словам соучредителя и члена правления Совета по экологическому строительству в России Алексея Полякова, есть всего три жилых проекта, сертифицированных по BREEAM. А единственный проект, «номинаровавшийся» на сертификат по LEED, так его и не получил. По мнению Полякова, проблема в том, что бизнесу «зеленые» технологии обходятся дорого, а потребитель пока еще не может оценить их по достоинству и при покупке жилья не предъявляет особых требований на этот счет.

Однако идеи экологической сертификации постепенно достигают и наших берегов. И эксперты видят тому, по крайней мере, две важные причины — престиж и экономика. На Западе одним из главных мотивов, побуждающих собственника здания получить «зеленый» сертификат, является желание заявить о



своем соответствии мировым стандартам. Одновременно «зеленая» оценка повышает интерес к проекту, что может увеличить его рыночную ценность, а также скорость и цену продаж.

Как подсчитали эксперты девелоперской группы «Сити-XXI век», анонсировавшей строительство ряда сертифицированных проектов, применение «зеленых», в первую очередь энергосберегающих технологий, повышает стоимость строительства здания на 3-7%, но позволяет экономить на дальнейшей эксплуатации зданий в среднем до 25% в год. Компания уже начала работу над проектами в Москве и Подмосковье, которые строятся с соблюдением требований «зе-

леных» стандартов. Это — апарт-комплекс премиум-класса Hill8 на проспекте Мира, сертифицируемый по стандарту BREEAM, и четыре миниполиса в Московской области, претендующие на сертификат российской системы GREEN ZOOM City. В первом случае к среднерыночной цене сертификация добавила 7% стоимости, во втором — 3%, подсчитали застройщики. «Себестоимость проекта возрастет, однако эти затраты будут оправданы дальнейшим снижением эксплуатационных расходов», — говорит директор по продукту компании «Сити-XXI век» Мария Могилевцева-Головина.

Например, при сертификации апарт-комплекса Hill8 здание оценивается по десяти параметрам, в том числе энергоэффективности, комфорту и безопасности для людей, экологичности материалов и т.д. «Стоимость сертификации по BREEAM проекта Hill8 — около 2 млн рублей, — рассказывает Мария Могилевцева-Головина. — При этом дальнейшая экономия на эксплуатации по сравнению с несертифицированными проектами составит до 35%».

По словам представителя компании, исследования показывают, что в премиальном сегменте покупатели хорошо умеют считать «на перспективу» и готовы принять увеличение стоимости конечного продукта в обмен на статус и будущую экономию. В бюджетном сегменте покупатели больше внимания обращают на цену в момент покупки, но и они дополнительные 3% к стоимости в обмен за «зеленые» технологии воспринимают нормально. Тем более что экономия на расходах на энергию может быть существенной. Так, например, энергомоделирование миниполиса «Серебрица» в Опалихе (общая площадь — 184 348 кв. м) по GREEN ZOOM City показало, что энергоэффективность жилого комплекса составит 31,07%, экономическая эффективность — 24,6%, или 8,4 млн рублей в год экономии на энергоресурсах в сегодняшних ценах. Также было проведено энергомоделирование для еще одного нового объекта «Сити-XXI век» в Опалихе (117 340 кв. м): его энергоэффективность составляет 31%, экономическая эффективность — 28,36%, или 9,6 млн рублей в год экономии на энергоресурсах. Для сравнения: средний показатель энергоэффективности жилых домов в стране составляет 25%. В проектах «Сити-XXI век» в Опалихе применяется целый ряд решений для повышения эффективности и экологичности. Это — BIM-моделирование, использование светодиодов в освещении, установка теплосчетчиков, терморегуляторов (экономия тепла на 10-20%), станция обезжелезивания воды на водозаборном узле и т.д.

«Экономический эффект от процесса сертификации в разы превосходит стоимость сертификата, поскольку девелопер получает результат реального аудита проекта с конкретными реализуемыми рекомендациями по улучшению продукта, — говорит Мария Могилевцева-Головина. — Это дает минимальное увеличение себестоимости квадратного метра за счет корректировки и дополнения технологических решений, но взамен предоставляет широкие возможности по экономии в рамках эксплуатации для клиента».

## Инкогнито из Петербурга

Сергей МОСЕНКО

### Glorax построит жилой комплекс на юго-востоке столицы

Один из крупнейших застройщиков Санкт-Петербурга — Glorax Development готовится реализовать свой первый проект в Москве. На Нижегородской улице, вблизи от станции МЦК «Нижегородская» и Третьего транспортного кольца, компания планирует возвести жилой комплекс (ЖК) комфорт-класса общей площадью 32 тыс. кв. метров. Объемно-композиционные решения трехсекционного ЖК переменной этажности (9 и 17 этажей) будут поддерживать сложившийся градостроительный ансамбль застройки района. По проекту жилая зона начнется со второго этажа, первый этаж останется нежилым, там разместятся коммерческие помещения и объекты социальной инфраструктуры. В подземной части комплекса будет паркинг. Предусмотрено благоустройство придомовой территории, где разместятся детские и общественные площадки. Строительство ЖК начнется в 2019 году. Инвестиции в проект превысят 2,3 млрд рублей.

Под строительство ЖК петербургский девелопер уже приобрел земельный участок площадью около 0,7 гектара (сумма не называется). Сделка завершена,

пройдена Градостроительная земельная комиссия. Ранее на этом земельном участке располагался автоцентр, владелец которого, компания «СТОА-4», намеревалась построить здесь многофункциональный офисно-деловой центр с рестораном, автосалоном и подземной автостоянкой.

«Наша следующая цель — освоение новых территорий в Москве и завоевание позиций надежного и передового девелопера в столичном регионе, — заявил «Стройгазете» управляющий партнер Glorax Development Дмитрий Коновалов. — В настоящее время у нас в разработке находятся еще несколько площадок, на московском рынке мы планируем столь же активное развитие и увеличение земельного банка под строительство жилья, как и в Санкт-Петербурге».

## Справочно

■ На данный момент в активе Glorax Development, основанной Андреем Биржиным в 2014 году, семь ЖК в Санкт-Петербурге и один в Московской области (Хотьково). Суммарный инвестиционный портфель компании составляет порядка 2,5 млн кв. метров, в активной стадии строительства находится 600 тыс. «квадратов».



# По высокой орбите

## В Москве назвали победителей премии Urban Awards 2018

Сергей НИКОЛАЕВ

В Москве состоялась торжественная церемония награждения лауреатов премии Urban Awards 2018. В этом году самая престижная награда в сфере жилой городской недвижимости вручалась в десятый раз. На ярком шоу «Мы просто космос!» в отеле Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park собрались все главные звезды российского рынка недвижимости. Переступив порог отеля, гости церемонии сразу же погрузились в атмосферу космического путешествия: в welcome-зоне участников шоу ждали коктейли и закуски, тематические инсталляции и фото-зоны.

Старт мероприятию дала руководитель премии Urban Awards Ольга Хасанова, которая поприветствовала всех собравшихся и представила партнеров мероприятия. Победителями в этом году стали в основном номинанты из Москвы и Московской области. Для того чтобы определить лучших, члены жюри выезжали на объекты и стройплощадки. По итогам голосования жилым комплексом года в сегменте комфорт-класса был признан «Город на реке Тушино-2018» (ООО Стадион «Спартак»), в бизнес-классе победил ЖК «Дом Серебряный Бор» (ГК КОРТРОС), а в классе «премиум» — ЖК NV/9 ARTKVARTAL (State Development). Среди элитных новостроек первенствовал ЖК Barkli Gallery («Баркли»). Лучшим ЖК в Новой Москве стал ЖК «Скандинавия» (A101).

Отдельно были отмечены лучшие строящиеся жилые объекты и комплексы апарт-отелей Москвы. В числе лауреатов жилой комплекс комфорт-класса «Преображение» группы компаний «ИНГРАД» (комфорт-класс), LIFE-Кутузовский от ГК «Пионер» (бизнес-класс), элитный ЖК ORDYNKA компании Insignia, Tatlin Apartments от VESTA Development



(апартаменты бизнес-класса), апарт-отель YE-S Ботанический сад от ГК «Пионер» (апартаменты класса «комфорт») и комплекс «Большая Дмитровка IX» компании ИНГЕОЦЕНТР (элитные апартаменты).

В Московской области лучшими были признаны жилые комплексы комфорт-класса UP-квартал «Сколковский» (ФСК «Лидер») и строящийся «Миниполис Серебряца» от компании «Сити-XXI век».

Комплексом с лучшей архитектурой признан ЖК «Резиденция на Покровском бульваре» («Лидер Инвест»). За самую интересную концепцию благоустройства и инфраструктуры (ЖК «ЗИЛАРТ») наградили «Группу ЛСР». Этот же объект победил в категории лучший проект комплексной застройки. Лучшим жилым небоскребом назван Prime Park (Optima Development), а лучшим клубным домом —

### Кроме того

Церемония награждения проходила в зале Ballroom отеля Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park. Ведущими вечера были обладательница титула «Мисс Вселенная» и «Мисс Россия» Оксана Федорова и актер Андрей Кремлев. В перерывах между объявлением победителей гостей вечера развлекали шоу-балет RUSH STYLE, призеры и участники конкурсов «Танцы без правил» на ТНТ, «Звезды танцпола» на MTV, Dance&Russian Awards, а также ТРУБОФОН ШОУ SPACEMAN project — уникальная команда, исполняющая светомузыкальные номера на инструментах собственной разработки.

Наркомфин («Лига Прав»). Самым экологичным ЖК стал «Серебряный парк» от ГК «ИНГРАД».

В номинации «Премьеры года» лучшими стали жилые комплексы MITTE от Hutton Development, Balance от «Главстрой», «Крылья» от «Лидер Инвест», SOHO+NOHO от Wainbridge и «Фонвизинский» от «РГ – Девелопмент».

Награду в категории «Тренд года» забрала компания KR Properties за объект Roza Rossa, а «Прорывом года» признали аналитическую систему bnMAP.pro. За вклад в развитие отрасли отмечены Московский банк Сбербанка России, консалтинговая компания PwC и «Город на реке Тушино-2018». В номинации «Выбор покупателя» лучшим стал Prime Park Optima Development, а пользователи «Яндекс.Недвижимость» проголосовали за «ЗИЛАРТ». За особый вклад в развитие культуры России наградили проект Turandot Residences и компанию Valartis Property Management.

Кульминацией вечера стало вручение наград в номинациях, победители в которых выбирались непосредственно гостями церемонии. «Персонал года» стала Мария Литинецкая (Метриум), «Девелопером года» профессиональное сообщество признало MR GROUP, а «Риелтором года» — «Метриум». Также впервые в истории был вручен Гран-при премии Urban Awards. Обладателя главной награды также выбирали гости из проектов — финалистов премии. Им стал строящийся в Москве квартал жилых небоскребов Headliner.

# Защита и опора

Сергей МОСЕНКО

## У российских строителей появился свой омбудсмен

Руководитель Комитета по строительству «Опоры России» Дмитрий Котровский официально стал уполномоченным по защите прав предпринимателей в строительной отрасли на общественных началах. Соответствующий приказ подписал уполномоченный при президенте РФ по защите прав предпринимателей Борис Титов.

Как пояснили «Стройгазете» в пресс-службе Титова, на сегодняшний день в строительной отрасли накопилось достаточно много нерешенных проблем, поэтому и возникла необходимость в уполномоченном «по стройке». В зону ответственности Дмитрия Котровского попадут не только застройщики, но и транспортные компании (перевозчики стройматериалов), генподрядные и субподрядные организации, технические заказчики, архитекторы и т.д. В числе прочего в задачу строительного омбудсмена войдет сбор информации о ситуации в отрасли в целом, а также обобщение правоприменительной практики и работа с правоохранительными органами.

«У Дмитрия Котровского достаточно предпринимательского опыта для того, чтобы понимать чаяния строительного бизнеса, — прокомментировал назначение Борис Титов. — Будучи руководителем профильного комитета крупнейшего российского объединения предпринимателей, он зарекомендовал себя как активный и инициативный общественник».

Дмитрий Котровский в 2000 году закончил факультет открытых горных работ Московского государственного горного университета, кандидат экономических наук. С 2007-го по 2009-й год работал в корпорации Mirax Group, с 2009-го по 2017-й — вице-президент, партнер девелоперской компании «Химки Групп». В настоящее время является партнером ООО «Инвестиционные технологии» и возглавляет Комитет по строительству общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России».



Дмитрий Котровский

## Цитата в тему

ДМИТРИЙ КОТРОВСКИЙ: «Опора России» дала мне общий взгляд на то, как развивается строительный сектор РФ. Для нас сейчас главное — собрать воедино все, что касается отрасли, так как сейчас она находится в разрозненном состоянии»

## Информационный портал «Управление ЖКХ»

### XIV Ежегодный Всероссийский Форум Руководителей предприятий жилищного и коммунального хозяйства

5-7 декабря 2018 года  
Москва, ГК «Вега Измайлово»

- Подведение итогов работы организаций ЖКХ за 2018 год
- Планирование и поиск бизнес-решений на 2019 год
- Изучение нововведений в законодательную базу
- Открытый диалог с представителями органов регулирования
- Обмен опытом с коллегами из регионов Российской Федерации
- Повышение квалификации профессионалов отрасли ЖКХ

Екатерина Сергеевна Савельева  
тел.: +7(916) 448-31-58, e-mail: e.savelyeva@od-group.ru  
Екатерина Валерьевна Маспанова  
тел.: +7(903)590-68-08, e-mail: ekaterina@od-group.ru

8(800)200-11-81 звонок по России бесплатный

upravlenie-gkh.ru

## ИНФРАСТРУКТУРА

## Диаметральный размер

Проект новой скоростной трассы подорожал и нашел инвесторов

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Проектирование Восточного скоростного диаметра (ВСД) в Санкт-Петербурге завершится в конце этого года, в 2019 году планируется объявить конкурс на право заключения концессионного соглашения. А к 2023 году строительство одного из самых обсуждаемых инвестиционных проектов Петербурга должно быть завершено. По плану общая протяженность ВСД составит 27,4 км, в том числе 14,2 км — по территории Петербурга и 13,2 км — по территории Ленинградской области. Движение будет шестиполосным, с сужением до четырех полос на некоторых участках. Среднесуточная прогнозируемая интенсивность движения, согласно обновленным данным, составит около 50 тыс. автомобилей. Расчетная скорость движения — 140 км/ч. Пересечь город с одного конца на другой можно будет менее чем за час.

Разговоры о строительстве ВСД ведутся в Петербурге с 2012 года. Эксперты сходятся во мнении — задышающемуся в «пробках» Петербургу нужна еще одна современная скоростная магистраль. Созданием проекта занимается АО «Институт Стройпроект». Заказчиком работ выступает ОАО «ЗСД» — это городская компания, на балансе которой уже находится Западный скоростной диаметр (ЗСД). Новая трасса пройдет по территории Красногвардейского, Невского, Фрунзенского, Московского, Кировского районов с переправой через Неву около существующего железнодорожного моста в Невском районе. Однако проблема в том, что Восточный диаметр придется прокладывать по уже сложившимся кварталам, зарезервированных под дорогу земельных участков нет. И это уже вызвало массу конфликтов и споров. Против строительства скоростной магистрали выступили жители двух районов — Невского и Красногвардейского. Их беспокоит близость автомобильной дороги к жилым домам. Кроме того, на пути магистрали оказалось еще одно «препятствие» — Ладжский вокзал. Место, где первоначально должна была пройти ВСД, по Генплану отведено под будущий транспортно-пересадочный узел.

Поэтому специалисты «ЗСД» разработали по заданию Смольного альтернативную трассировку будущей скоростной дороги. В отличие от варианта, который был озвучен год назад, по новому плану трасса проходит так, чтобы как можно меньше затрагивать сложившуюся среду.

На днях новый вариант планировки трассы представили жителям Московского, Невского и Фрунзенского районов, через которые предполагается проложить около 10 километров Восточного скоростного диаметра.



Западный скоростной диаметр — внутригородская платная автомагистраль в Санкт-Петербурге, движение по которой было открыто в декабре 2016 года

**182,8**  
млрд рублей

составит стоимость строительства комплексной скоростной диаметра в Санкт-Петербурге (ВСД)

Проектировщики предложили соединить уже действующую платную дорогу (ЗСД) и кольцевую трассу. При этом большая часть ВСД должна будет пройти вдоль железнодорожных путей через промышленные районы, что позволит избежать сноса жилых зданий. От Благодатной улицы магистраль планируется протянуть под Митрофаньевским шоссе, которое уже поднято на эстакаду, и Новоизмайловским проспектом. Затем ВСД в виде единой эстакады с двухсторонним движением пройдет над Варшавской улицей и Московским проспектом с южной стороны от железнодорожной линии. Над Московским проспектом восточная скоростная магистраль по высоте будет находиться практически на уровне существующего железнодорожного путепровода, что, по мнению разработчиков, не ухудшит визуального восприятия Московских триумфальных ворот.

Далее трасса пойдет в сторону Витебского проспекта. Разработчики предложили пустить транспортный поток в сторону Софийской улицы, недалеко от станции метро «Волковская». На третьем участке ВСД пересечет улицу Седова и пройдет до другого берега Невы в сторону Ладжского вокзала. Способ переправы через Неву городские власти еще не выбрали — тоннель или мост. Тоннель обойдется бюджету в полтора раза дороже моста (11-12 млрд рублей), увеличит сроки строительства, а ежегодные затраты вырастут в два раза, говорят в КРТИ. Однако за его строительство выступают жители Невского района, которые считают, что мост будет стоять слишком близко к домам. В Смольном

принято решение проанализировать возможность строительства тоннеля. Окончательное решение власти планируют принять до 2020 года.

За последний год претерпела изменения и очередность реализации проекта. Если раньше трассу планировали строить с востока на запад, то теперь ровно наоборот. Первый этап строительства — от ЗСД до Витебского проспекта, второй — от Витебского до Союзного проспекта. Третий самый сложный участок — от Союзного проспекта до границы города, вызывающий больше всего вопросов и у самих чиновников, — будут строить в самую последнюю очередь. По подсчетам Дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области (ДТС), стоимость ВСД выросла с 165 млрд до 182,8 млрд рублей, из них 170,7 млрд рублей — это затраты на реализацию на территории Санкт-Петербурга и 12,1 млрд рублей — на территории Ленинградской области.

В этом году в планах Смольного утвердить проект планировки территории, в 2019 году комитет по инвестициям хочет объявить конкурс на поиск концессионера. Предполагается, что инвестору предложат строить самую дорогую часть концессии. Тем не менее, желающие вложиться в этот проект уже есть. Как сообщили в Смольном, у города уже есть четыре серьезных инвестора, в том числе и иностранных, готовых принять участие в конкурсе на строительство Восточного скоростного диаметра. Строительство магистрали займет примерно 41 месяц.

## Качественные километры

Владимир ТЕН

## Росавтодор представил план модернизации магистральной инфраструктуры

В Москве в Гостином дворе прошла «Транспортная неделя 2018», на которой были озвучены планы по дорожному строительству на ближайшие годы. За три дня форум посетили около 10 тысяч человек, состоялось порядка сорока различных мероприятий, на которых выступили более трехсот спикеров, был подписан ряд важных соглашений.

Одной из наиболее обсуждаемых тем форума стал проект «Безопасные и качественные дороги». «Результатом (реализации проекта) будет совершенно иная инфраструктура в агломерациях-участниках», — заявил первый заместитель министра транспорта Иннокентий Алафинов. — Довольно долго в России шли дискуссии о том, что же должно появиться первым: инфраструктура или потребитель? Мы решили закончить спор и дать людям инфраструктуру».

В этом смысле одним из важнейших мероприятий «Транспортной недели» стал график реализации Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года, представленный Росавтодором на конференции «Задачи Комплексного плана модернизации и расширения

**1000**  
километров

федеральных трасс планируется построить и реконструировать в рамках Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года

магистральной инфраструктуры. Новые инвестиционные технологии в дорожном хозяйстве». Главным спикером по этому вопросу выступил заместитель руководителя Росавтодора Дмитрий Прончатов. «Перед Минтрансом России, Росавтодором и Госкомпанией «Автодор» стоят новые масштабные задачи — совокупно до 2024 года необходимо построить и модернизировать несколько сотен федеральных автодорог первой категории, — заявил он. — Кроме того, в норматив нужно привести большую часть дорог городских агломераций по национальному проекту «Безопасные и качественные автомобильные дороги».

Согласно представленному документу, планируется построить и реконструировать порядка 1000 километров федеральных трасс, увеличив долю автодорог первой категории на маршруте «Европа — Западный Китай» на 1,8%. Кроме того, на 249 километров должна быть снижена протяженность трасс, работающих в режиме перегрузки. Запланировано связать дорогами федерального значения административные центры с точками экономического роста. При этом доля автомобильных дорог, работающих без перегрузки, в общей протяженности МТК «Европа — Западный Китай» к 2024 году должна вырасти до 67%, сейчас этот показатель значительно ниже.

В Комплексный план также включены автодорожные мосты — на федеральных дорогах намечено построить и реконструировать 32 сооружения. Одним из них будет



новый мост через Енисей в Красноярском крае у поселка Высокогорский, который станет первым крупным инфраструктурным объектом Ангаро-Енисейского кластера (зоны промышленного развития Красноярского Приангарья).

Кроме того, за шесть лет федеральным дорожникам предстоит также создать 12 автодорожных обходов крупных городов, построить 21 двухуровневый переезд на пересечениях железных дорог с федеральными трассами.

Также планом предусмотрены задачи по развитию дальних автодорожных подходов к Крымскому мосту. Развитие этого маршрута позволит сократить время в пути по федеральной дороге общего пользования А-289 от Краснодара до моста в Крым с 2 часов 40 минут до 1 часа 50 минут. Планируется, что будет реконструирована вся трасса, которая станет наиболее комфортным и быстрым путем в Крым при движении на полуостров из центральной части России и из Краснодара.



Вид с Патриаршего моста на Пречистенскую набережную

# Москва и река

**В столице** реализуется масштабная программа развития набережных

Антон МАСТРЕНКОВ

Исторически сложилось так, что территории вдоль Москвы-реки были малоразвиты, хотя обладали большим градостроительным потенциалом. На протяжении многих лет земли по берегам реки занимали заводы-гиганты, затем они долгое время пустовали, и только несколько лет назад столичные власти начали вовлекать их в городскую жизнь. В 2014 году прошел международный конкурс на разработку концепции развития территории, прилегающей к Москве-реке, победителем которого стало бюро «Меганом» во главе с Юрием Григорьяном. «В концепции речь шла о нескольких разделах работы с рекой, которые мы прорабатывали: архитектурный, транспортный, экологический», — пояснил главный архитектор столицы Сергей Кузнецов. И уже в 2015 году этот план начал воплощаться в жизнь. В целом благоустройство набережных Москвы-реки в пределах МКАД планируется завершить в течение ближайших пяти лет. В настоящее время на стадии градостроительной проработки, проектирования или строительства находится около 150 км набережных. И неудивительно, что перспективы развития

прибрежных территорий стали одной из важных тем прошедшего недавно в Москве международного фестиваля «Зодчество».

В Адресную инвестиционную программу города до конца 2020 года внесены планы по развитию около 24,5 км. Всего столичные власти предлагают активное развитие 14 «точек роста» на берегах Москвы-реки общей площадью около 706,5 гектара. Развитие этих площадок потребует благоустройства и реконструкции 69 км набережных Москвы-реки. Эти участки располагаются не только в центральной части города, они равномерно распределены по всему течению реки.

Важно отметить, что перед планировщиками не стоит задача плотно застроить эти территории их недвижимостью. Напротив, ставится задача обеспечить максимально удобный выход к воде, создать пространства для пешеходных прогулок и отдыха горожан. Важной частью проекта станет строительство новых мостов через реку. На сегодня программа предполагает строительство 13 мостов в различных районах. Проекты находятся в разных стадиях реализации, где-то переходы через реку проектируются, а где-то уже строятся. Например, уже спроекти-

рованы мосты в районе ЗИЛа, в районе старого русла Москвы-реки в Нагатинском затоне, а также в районе Южнопортовых улиц. Также на юго-востоке столицы планируется построить еще один мост, который станет продолжением Донцовой улицы. В настоящее время строительство двух мостов через Москву-реку уже ведется. Это мост протяженностью 678 м через Кожуховский затон, а также мост через Карамышевское спрямление реки в составе Северо-Западной хорды.

Говоря о принципах развития прибрежных территорий в столице, директор Института градостроительного планирования города Москвы Дина Саттарова подчеркнула, что при проработке основной концепции особое внимание уделялось таким показателям, как проницаемость, идентифицируемость, вовлечение в общий сценарий столичной жизни этих площадок. С ней согласен заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. Он считает, что в рамках проектов реконструкции набережных необходимо отвести магистрали от реки, сделав зону у воды максимально доступной для всех. «Нам важно отодвинуть дорогу от Москвы-реки, придвинув вплотную к береговой линии пешеходную и прогу-

**59,6**  
км

набережных благоустроено и реконструировано на сегодняшний день в Москве

лочную зоны, — отметил он. — Южнее Крутицкой набережной по течению реки нам это удалось сделать, сейчас мы реализуем этот принцип и на других участках».

Не менее важной частью программы является развитие пассажирского речного транспорта. Столичные власти поставили перед собой амбициозную задачу превратить Москву-реку из естественного препятствия для движения городского транспорта в линейную магистраль со всей сопутствующей инфраструктурой.

По мнению экспертов, регулярное речное сообщение будет активно развиваться по мере развития прибрежных территорий, появления точек роста. Однако развитие речного транспорта целесообразно в основном в центральной части города, внутри шлюзов. За этими пределами организовать движение судов будет сложнее, так как преодоление шлюзов занимает слишком много времени.

В настоящее время прорабатываются проекты первого в столице маршрута речных трамваев, который свяжет ММДЦ «Москва-Сити» и Киевский вокзал. Как рассказал советник руководителя Департамента транспорта и развития дорожно-транспортной сети города Алексей Митяев, на этом маршруте будет расположено около 14 причалов. Они будут размещаться либо около крупных парков или общественных пространств, либо около активно строящихся в последние годы жилых комплексов. Планируется запустить новые суда вместимостью от 50 до 100 пассажиров, интервал движения составит 4-5 минут. «По нашим оценкам, новый транспорт сможет перевозить около 1,5 тыс. пассажиров в час», — сказал советник руководителя департамента.

Антон МАСТРЕНКОВ

В столице открылась первая канатная дорога, она соединила две крупные развлекательные и спортивные зоны, расположенные на берегах Москвы-реки, — «Воробьевы горы» и «Лужники». В торжественном запуске фуникулера принял участие мэр Москвы Сергей Собянин, он нажал символическую кнопку на самой верхней станции на Воробьевых горах. «Запускается еще один вид транспорта, которого никогда не было в Москве, — заявил мэр. — Сегодня, чтобы добраться от смотровой площадки до «Лужников» на машине, потребуется около 20 минут. По канатной дороге можно будет доехать за пять минут».

Пассажирская подвесная дорога протяженностью 737 метров включает три станции: верхняя — на улице Косыгина, промежуточная — на Воробьевской набережной и нижняя — на Лужнецкой набережной. Канатка станет не только туристическим маршрутом, она будет решать транспортную и спортивную задачи: в зимний период ее используют для подъема горнолыж-

## По канату

Фуникулер связал Воробьевы горы и Лужники



МИХАИЛ КОЛАБЕВ

ников на реконструируемый трамплин на Воробьевых горах.

На канатной дороге организованы два маршрута: большой круг (Косыгина — Воробьевы горы — Лужники) и малый (Косыгина — Воробьевы горы). На малом кругу курсируют открытые каби-

ны, предназначенные для спортсменов и учеников спортивной школы «Воробьевы горы». На большом кругу предусмотрены закрытые кабины, оборудованные зацепами для велосипедов. Каждая из кабин рассчитана на восемь человек. Тонированные стекла защитят

**737**  
метров

составляет длина первой в столице канатной дороги

пассажира от непогоды и солнца. Кроме того, через Москву-реку будут курсировать две VIP-кабины для важных гостей или проведения торжественных мероприятий — например, свадеб. От обычных их отличает только расположение кресел — внутри будет четыре просторных кожаных сидения. Для туристов в кабинах предусмотрен аудиогид, «говорящий» на разных языках.

По мнению экспертов, современные канатные дороги уже через три года могут стать частью столичной системы общественного транспорта. Реализация таких проектов возможна в рамках государственно-частного партнерства. Как рассказала председатель Москомархитектуры Юлиана Княжевская, столичные власти получили интересное предложение от международной строительной компании BPS International и австрийской компании Doppelmayr Seilbahnen GmbH, которые предлагают за счет собственных средств построить канатную дорогу между станциями метро «Сходненская» и «Речной вокзал». Она будет интегрирована в систему городского пассажирского транспорта.

ПРОЕКТ

# Больше, чем для двоих

## Завершен первый этап реставрации Витебского вокзала в Петербурге



### Справочно

■ Основное помещение Витебского вокзала — гигантский вестибюль с парадной лестницей. Высота зала составляет более 20 метров, венчает его металлический купол. Вертикальной доминантой здания служит высокая башня с часами, имеющая эффектный живописный силуэт. Все балконы, лестничные спуски и пролеты, фонари украшены художественной ковкой, один из залов украшен картинами, посвященными истории Царскосельской железной дороги, между окнами в простенках установлены лепные панно.



Наталья ГОЛОВКИНА

Первый в России железнодорожный вокзал — Витебский — был возведен в 1837 году по указу императора Николая I. А здание в стиле модерн, которым мы имеем возможность любоваться сегодня, построил в 1904 году архитектор Станислав Бржозовский. При строительстве использовались новые для России технологии: каркас представлял собой клепанную металлическую ферменную конструкцию — как у Эйфелевой башни.

Естественный дневной свет попадал внутрь через витражные окна. Здесь не было глухих стен, помещения были соединены друг с другом и перетекали одно в другое, воплощая идею отсутствия социальных и технических границ. Пассажиры, свободно передвигаясь по вокзалу, могли ощутить не только дух европейских столиц, но и скорость, с которой в начале XX века изменялся мир. Это была эпоха, когда технические новинки внедрялись одна за другой. На вокзале они использовались широко — к примеру, для подъема к расположенному на втором этаже перрону были устроены лифты для пассажиров и багажа, транспортеры. Здание было полностью электрифицировано.

Изначально вокзал был богато отделан, однако суровый петербургский климат и плохая экологическая обстановка успели нанести па-



### Цитата в тему

КОНСТАНТИН ВЕСЕЛОВ, НАЧАЛЬНИК ВИТЕБСКОГО ВОКЗАЛА: «Основная сложность при работе с историческим зданием в том, чтобы обновить его внешний облик, при этом сохранив архитектурные особенности. Многие думают, что отреставрировать фасад довольно просто, но это не так. Например, нам пришлось согласовывать с КГИОП даже цветовую палитру и оттенки. Специалисты из комитета настояли на первоначальном варианте, по образцу 1904 года»

мятнику внушительный ущерб. К 300-летию Санкт-Петербурга были проведены реставрационные работы в рамках программы по восстановлению вокзалов города. А в 2017 году было решено придать Витебскому вокзалу первоначальный облик.

Первый масштабный этап реставрации уже завершен. Полностью восстановлен исторический фасад, воссозданы архитектурные элементы, лепнина и декор.

Реконструкция коснулась и железнодорожной сети. Обновлена первая платформа пригородного направления Императорского павильона, который находится рядом с главным зданием вокзала, и все инженерные коммуникации. Кроме того, отремонтировали и оборудовали новое помещение для маломо-

бильных групп пассажиров и санитарные комнаты.

Интерьеры вокзала восстановлены частично, работы продолжаются. Так, на втором этаже снесли стену, разделявшую ресторан и картинный зал, где раньше находился зал ожидания. В самом ресторане начали капитальный ремонт. Внутри сохранились оригинальная мебель, люстра, зеркала и часть паркета, который планируют восстановить в изначальном виде. До и после революции в ресторан на Витебском вокзале приходили не только пассажиры — здесь побывала вся богема Серебряного века. В советское время здесь отмечали важные события. Сейчас в планах руководства вокзала заняться поиском предприятия, которое организует питание в обновленном ресторане.

На очереди у реставраторов — связанный с рестораном картинный зал, приемная и кабинет начальника, подсобные помещения.

Витебский вокзал — «заслуженный артист» советского и российского кино. Он исполнял роль лондонского вокзала Виктория в фильмах о Шерлоке Холмсе и предоставил свои интерьеры «Вокзалу для двоих». Пока здесь периодически проводят экскурсии (в том числе с допуском в недавно отреставрированные помещения). Но после ремонта и в картинный зал, и в ресторан, и далее по всему вокзалу можно будет пройти свободно.

