

Обзор текущего жилищного строительства: Рязанская область **с. 6-7** В зоне наводнения в Приангарье начались работы по восстановлению соцобъектов **с. 8** Петербуржцы решают, каким быть Васильевскому острову **с. 14**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№33 (10561) 23 августа 2019

Реальная политика

Показатели нацпроекта
«Жилье и городская среда»
могут быть скорректированы

Оксана САМБОРСКАЯ

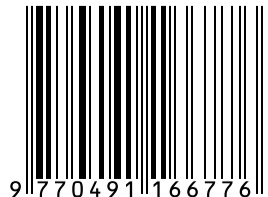
Ввод жилья, ипотека, перераспределение средств внутри нацпроекта, внедрение стандарта комплексного развития территорий — эти темы обсуждались на заседании проектного комитета по национальному проекту «Жилье и городская среда».

Ключевым на заседании стал вопрос о возможном изменении двух важных показателей нацпроекта: количества жилья, планируемого к вводу, и ставки по ипотеке. Напомним, в действующей версии проекта заложены следующие показатели: объем ввода жилья к 2024 году должен увеличиться до 120 млн кв. м в год, а ставка по ипотечным кредитам — снизиться до 8%. В настоящее время обсуждается предложение заморозить показатели по вводу жилья на уровне 2018 года (75,3 млн кв. м) на ближайшие два года. «Мы еще раз рассмотрим этот вопрос, будем докладывать президенту о мнении правительства», — заявил вице-премьер правительства России Виталий Мутко.

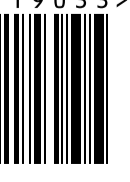
Необходимость корректировки показателей связана как с макроэкономическими причинами, так и с законодательными изменениями в самой отрасли. «Поменялись правила игры. С 2014 по 2019 год покупатели принесли и бесплатно отдали застройщикам примерно 13 трлн рублей, на эти деньги построено 400 млн кв. м жилья, — напомнил Виталий Мутко. — С 1 июля 2019 года граждане не несут деньги напрямую, их нужно брать в банке. Сегодня, в переходный период, в стройке 4,7 трлн рублей, из которых 3,7 трлн рублей — деньги физических лиц и только около 600 млрд рублей кредитных денег. Чтобы полностью заместить деньги граждан проектным финансированием, понадобится минимум 2-3 года.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



19033 >



91770491166776

Прощайте, «спальные районы»!

Стандарт комплексного развития территорий
станет обязательным при строительстве жилья
с господдержкой

Сергей НИКОЛАЕВ



Заместитель председателя правительства РФ Виталий Мутко и президент Республики Татарстан Рустам Минниханов во время осмотра новостроек Казани

Вице-премьер РФ Виталий Мутко совершил рабочую поездку в Республику Татарстан, в ходе которой осмотрел жилье и инфраструктурные объекты, ознакомился с проектами благоустройства и провел совещание по реализации в республике нацпроекта «Жилье и городская среда» и федерального проекта «Чистая вода». Важной новостью по итогам визита стала информация о том, что разработанный Минстроем, ДОМ.РФ и КБ «Стрелка» стандарт комплексного развития территорий может стать обязательным при реализации девелоперских проектов с финансовой поддержкой государства. Как считают в правительстве, эта мера позволит уйти от известного всем понятия «спальные районы».

ВСТРЕЧА В ЛЕСУ

В ходе визита в Казань Виталий Мутко посетил Горкинско-Ометьевский лес, который стал победителем конкурса Минстроя России «Лучшие российские практики благоустройства 2017 года». Здесь у него состоялась встреча с обманутыми дольщиками ЖК «МЧС», который возводила обанкротившаяся фирма «ФОН». Выслушав граждан, вице-премьер предложил включить дома в программу достройки проблемных объектов с помощью Фонда защиты прав дольщиков. Он также попросил республиканские власти со своей стороны оказать ДОМ.РФ (как куратору фонда) всю необходимую помощь. Говоря о перспективе решения проблемы пострадавших дольщиков в целом, Виталий Мутко сказал: «Наша задача — найти эффективную формулу достройки объектов. По сути, привлечь грамотных инвесторов». Тема обманутых дольщиков в Татарстане получила продолжение на совещании в Казанском кремле, в котором, помимо Виталия Мутко, приняли участие президент Татарстана Рустам Минниханов, гендиректор ДОМ.РФ Александр Плутник, представители федеральных и республиканских министерств и ведомств. Вице-премьер указал на необходимость решить проблему с защитой прав пострадавших граждан в течение трех лет. «Для этого будем еще активнее работать с застройщиками и банками», — заявил в ответ глава республики.

Окончание на с. 2

Марий Эл готовится к рывку

Минстрой и другие федеральные ведомства помогут республике преодолеть отставание

Алексей ТОРБА

Такого в Марий Эл не видели давно: представители 14 федеральных министерств и ведомств прибыли в республику для того чтобы обсудить с местным руководством пути вывода региона из числа отстающих. Ранее Министерство экономического раз-

вития РФ определило 10 субъектов федерации с невысокими экономическими показателями, для каждого из них в правительстве назначен куратор. Куратором по Марий Эл стал министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев. Программа визита главы Минстроя в республику, состоявшегося на этой неделе, была чрезвычайно насы-

щенной. Министр осмотрел строящиеся многоквартирные дома и поселки с индивидуальной жилищной застройкой и провел совещание по вопросам социально-экономического развития региона. В результате совместного обсуждения наметен перечень проблем, требующих первоочередной поддержки федерального центра.

Окончание на с. 3

НОВОСТИ

«Атрофия» на местах

Регионы не спешат использовать **новые инструменты ценообразования**

Алексей ТОРБА

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков провел 21 августа пресс-брифинг, посвященный основным направлениям развития ценообразования в строительстве. Замглавы ведомства напомнил, что в соответствии с поручением председателя правительства России Дмитрия Медведева необходимо уточнить индексы изменения сметной стоимости работ во всех регионах. Эта работа должна быть проведена в два этапа — к 1 октября и 1 декабря этого года. По словам Дмитрия Волкова, в ближайшее время Минстрой опубликует первые индексы, уточненные с регионами. В то же время замминистра выразил серьезное беспокойство тем, что, несмотря на все усилия Минстроя, в большинстве регионов недооценили сложность работы и не приложили достаточных усилий для выполнения поручения премьер-министра.

Дмитрий Волков сообщил, что в соответствии с постановлением правительства регионы должны, во-первых, представить экономически обоснованные расчеты зарплаты рабочего-строителя 4-го разряда, а во-вторых, провести мониторинг стоимости материалов, машин и механизмов по перечню Минстроя и представить эти данные в Главгосэкспертизу для расчета индексов. Обе эти задачи выполняются с отставанием от намеченных сроков.

По словам замминистра, благодаря созданной за последние месяцы нормативно-правовой базе регионы получили беспрецедентно широкие полномочия по определению стоимости ресурсов. Причем формула определения заработной платы очень простая. Берется прожиточный минимум, умножается на постоянные коэффициенты, которые либо берутся из статистики, либо утверждены нормативно-правовыми актами. Учитываются также переменные затраты, например, премии. Регионы не должны испытывать затруднений и с мониторингом стоимости строительных ресурсов. В дополнение к существовавшему прежде порядку проведения этого мониторинга им необходимо лишь применить правила конъюнктурного анализа, которыми их обеспечил Минстрой. Под каждый ресурс необходимо найти трех производителей или оптовых крупных поставщиков и получить от них прейскурант, подписанный уполномоченным должностным лицом. Но, несмотря на все это, работа в регионах идет медленно. Пока информацию в полном объеме представили только 11 субъектов федерации.

Отвечая на вопрос, почему регионы не торопятся применять новый инструмент на практике, замминистра отметил, что в некоторых субъектах за долгое время произошла определенная «атрофия». Если, например, в Москве и Московской области мониторингом цен занимается достаточно большое количество специалистов, то ряд других регионов довольствуется индексами, которые публикует Минстрой. «Сейчас критикуют систему ценообразования, а мы полагаем, что надо критиковать уже не систему ценообразования, а собственную работу, — заметил замминистра. — Мы ждем от коллег, что они сейчас активизируются».

Прощайте, «спальные районы»!



Жилой комплекс на улице Азата Аббасова — здесь реализована концепция «двор без машин», для автомобилистов построена подземная парковка

с.1 Свой визит в Казань вице-премьер начал с осмотра жилого комплекса «Весна» на улице Азата Аббасова. Здесь, возле реки Ноксы, ведется активное строительство многоквартирных домов, в которых будут жить более 8 тыс. человек. Инфраструктура ЖК включает в себя парк с зонами отдыха, велодорожками и йога-зоной. Здесь появятся детские сады и многопрофильный лицей — самая большая школа в республике, строительство которой ведется с привлечением федеральных и региональных средств.

«Это отличный пример освоения территории, который следует тиражировать по всей России, здесь должны обучаться архитекторы из других регионов, — заявил вице-премьер. — Наша задача — строить именно комплексные микрорайоны, чтобы там была сразу развита социальная инфраструктура, благоустроенный двор, общественные территории. Люди хотят покупать

не просто жилье, а жилье в нормальной среде. И нам надо уходить от понятия «спальные районы», создавать все возможности для комфортной полноценной жизни — и семей с детьми, и пожилых людей, и молодежи». Особо зампред правительства отметил разбитый рядом с ЖК парк. «Не на дворики и внутриквартальные районы, а на такие пространства должны муниципалитеты тратить средства, вот именно на подобные городские пространства», — сказал он, добавив, что Татарстан сделал серьезный шаг в развитии комфортной городской среды.

Неудивительно, что одной из главных тем совещания в Казани стало обсуждение стандарта комплексного развития территорий, который в ближайшее время может быть утвержден правительством РФ. Вице-премьер напомнил, что стандарт включает в себя требования к жилому фонду в кварталах, структуре и параметрам многоквартирного дома (соотношение жилых и нежи-

лых помещений, высота потолков и т. д.), к технологиям, применяемым при строительстве. В стандарте также регламентируются вопросы благоустройства территорий.

По словам вице-преьера, если государство стимулирует жилищное строительство и вкладывает средства в развитие социальной инфраструктуры, дорог или инженерных сетей, то одним из условий предоставления поддержки должно стать соблюдение застройщиком данного стандарта. «Мы можем сделать это обязательным в проектах с господдержкой, но через переходный период», — заявил Виталий Мутко.

Зампред правительства высказался также за увеличение доли арендного жилья в структуре нацпроекта «Жилье и городская среда». По его словам, необходимо ориентироваться на спрос, который определяет, что более востребовано — ипотека или наем жилья. «То, что арендное жилье у нас недооценено, и мы его недостаточно строим, — это факт, мы за прошлый год построили только один арендный дом по всей стране, — отметил вице-премьер. — А согласно проведенному соцопросу, семь миллионов граждан готовы снимать квартиру, если условия по ипотеке будут невыгодными». При этом необходимо развивать и социальный арендный фонд, который востребован молодыми семьями, соцработниками, сотрудниками правоохранительных органов.

Цитата в тему

ГЕНДИРЕКТОР ДОМ.РФ АЛЕКСАНДР ПЛУТНИК: «Мы только начинаем создание цивилизованного рынка арендного жилья. Всего в стране «из рук в руки» сдается около 300 млн кв. м жилья, 7 млн семей снимают жилье «серым» способом. По такой схеме арендодатель и арендатор абсолютно не защищены. Поэтому ДОМ.РФ продолжает запуск проектов в сфере развития цивилизованного рынка аренды для создания качественного предложения»

Реальная политика

с.1 Серьезные итоги перехода можно будет увидеть только в июле 2020 года». Вице-премьер отметил, что сейчас темпы ввода жилья в стране немного подросли, но все же показатели надо сопоставить с тем спросом и тем объемом ресурсов, которые сейчас есть.

Что касается ипотеки, то тут реальные показатели также отклоняются от расчетных. «Сегодня по ипотечной ставке в среднем по стране мы ушли за 10%, и предлага-

ем ее зафиксировать до конца года на уровне 10,11%, потому что за второе полугодие этот показатель не улучшить», — считает Виталий Мутко. Планы по следующему году вице-премьер предлагает установить на уровне 9,6-9,7%, и в 2021 году выйти на ставку 8,9-8,5%.

На заседании проектного комитета обсуждался также вопрос о повышении коэффициента для северных регионов при распределении федеральных субсидий на фор-

мирование комфортной городской среды. По словам Виталия Мутко, это разумное предложение. Сейчас деньги распределяются в зависимости от численности населения, при этом не учитывается, что на юге и на севере страны на одну и ту же сумму можно сделать разный объем работ. «Такое решение поддержано, и его надо реализовывать, начиная с бюджетного цикла 2020 года», — отметил вице-премьер. По словам Виталия Мутко, предложен коэффициент 1,4. Вопрос: откуда возьмутся деньги на эту корректировку? «Надо или уменьшать суммы по другим субъектам, или добавить сумму из бюджета. Это мы будем изучать», — добавил Мутко. Участники заседания, в частности, рассмотрели возможности перераспределения части средств из федеральных проектов, где выделенные деньги не осваиваются, в проекты, где они необходимы. Например, из проекта «Чистая вода» на расселение аварийного фонда.

Важной темой стал и недавно утвержденный стандарт комплексного развития территорий при создании жилых проектов с финансовой поддержкой государства (подробнее об этом в материале на стр. 1, 2). «Мы начнем вводить его через программу «Стимул», — заявил Виталий Мутко. — Если застройщик хочет получить федеральные деньги на поддержку, то он должен работать по данному стандарту». Со временем, по словам вице-преьера, стандарт станет обязательным.

МНЕНИЕ



Участовавший в заседании президент НОСТРОЙ Антон Глушков подчеркнул, что для достижения определенных объемов ввода требуется формирование нормального задела объектов. Сегодня в России строится чуть более 120 млн кв. м жилья, а для того чтобы выйти на планируемые (в нацпроекте) показатели, в заделе должно находиться примерно 170 млн кв. м. По словам президента НОСТРОЙ, для роста объемов ввода необходимо изменение законодательства, комплексное освоение территорий и их подготовка для вовлечения в оборот для жилищного строительства.

Что касается темы внедрения стандарта комплексного развития территорий, Антон Глушков отметил, что, если субъект планирует получать поддержку государства, то застройщикам необходимо тщательно готовить проектную документацию, соответствующую всем требованиям. По словам президента НОСТРОЙ, в целом нацпроект направлен на эффективное использование земельных ресурсов внутри городов, а разработанный стандарт станет методическим руководством при разработке и реализации механизмов жилищного строительства.

Марий Эл ГОТОВИТСЯ К РЫВКУ

с.1 По словам главы Марий Эл Александра Евстифеева, регион нуждается в федеральной поддержке по многим направлениям. Основой для дальнейшей работы должны стать 53 региональных проекта, утвержденные советом по стратегическому развитию, проектной деятельности и реализации национальных проектов при главе республики Марий Эл. Владимир Якушев отметил, что под эти проекты выделены немалые средства — 54,7 млрд рублей. Теперь предстоит освоить эти средства, и сделать это надо не за шесть лет, как намечено, а раньше, чтобы получить дополнительное финансирование.

Осмотрев квартал жилищной застройки в Йошкар-Оле и территорию массового индивидуального строительства в Медведевском районе, Владимир Якушев отметил, что республика располагает сложившимся стройкомплексом и земельными ресурсами. Это создает хорошую перспективу дальнейшего наращивания объемов жилищного строительства. Так, в деревне Шоядур гражданам под индивидуальное жилищное строительство был предоставлен земельный массив общей площадью 45,4 га. В соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории здесь сформировано более 300 земельных участков средней площадью 1000 кв. м.

Ресурсоснабжающими организациями были построены линии электропередач, оптоволоконные линии и газопровод высокого давления.

В 2019 году в рамках реализации регионального проекта «Жилье» Министерством строительства и ЖКХ Республики Марий Эл реализуется контракт по устройству подъездных путей к новой застройке в Шоядуре. Его стоимость — 33,25 млн рублей, из которых средства федерального бюджета составляют 29,77 млн рублей, а республиканского — 3,48 млн рублей.

Жителями деревни был организован кооператив «Шоядурский», за счет средств которого были установлены лампы уличного освещения, построен водозабор, сети водопровода, протянуты газовые сети низкого давления, построена площадка для сбора ТКО, лестницы к остановкам общественного транспорта, произведено озеленение территорий общего пользования. Также выкуплен участок для размещения детской игровой площадки. В настоящее время 57 индивидуальных жилых домов общей площадью 9 798,2 кв. м построены и права собственности на них зарегистрированы.



Министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев (слева) провел в Йошкар-Оле совещание по вопросам социально-экономического развития республики (справа — глава Республики Марий Эл Александр Евстифеев)

строены, 161 индивидуальный жилой дом — в стадии строительства. Глава Минстроя Владимир Якушев отметил, что строительство стандартных, обеспеченных коммунальной инфраструктурой индивидуальных домов значительно повышает их ликвидность.

В то же время Владимир Якушев признал, что одна из главных задач, которую необходимо решать, и не только в Марий Эл, — повышение спроса на строящееся жилье. Это, по словам министра, требует комплексного подхода. «Что касается реальных доходов граждан и покупательной способности, то как раз с этого мы начали свой день, — подчеркнул глава ведомства. — Правительственная комиссия, которая работает, и мы, совместная группа с правительством Марий Эл, должны создать предпосылки для нового экономического рывка республики. И я думаю, что все это в совокупности и даст возможность по-

Более

60

социально значимых объектов предполагается построить и реконструировать в Республике Марий Эл в 2019-2024 годах

править покупательский спрос населения».

Комментируя итоги проведенного расширенного совещания с участием представителей федеральных министерств и руководителей региональных ведомств, Владимир Якушев отметил еще ряд проблем, выявленных в ходе состоявшихся дискуссий. Одной из них является высокий тариф на электроэнергию,

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РФ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Мы понимаем, что делать, куда двигаться, теперь подошла очередь принятия конкретных решений. Самое главное, чтобы результаты нашей работы ощутил каждый на территории республики»

что несправедливо по отношению к республике. «Сегодня это вопрос номер один, который требует экстренного принятия решения и поддержки федерального центра», — считает министр.

Говоря о вопросах, которые находятся в ведении возглавляемого им министерства, Владимир Якушев отметил изношенность коммунального хозяйства и необходимость совместной работы республики и профильного министерства в этом направлении. Он также подчеркнул социальную значимость строительной отрасли, поскольку каждый строящийся объект — это рабочие места. А одна из основных задач, которую решает глава каждого субъекта Российской Федерации — это новые рабочие места и достойная заработная плата.

Во время пресс-подхода Владимир Якушев сообщил журналистам, что в результате дискуссий федеральных и региональных чиновников предстоит выработать протокольные решения, которые станут основой для программы социально-экономического развития республики. Планируется, что эта программа будет рассмотрена в правительстве России. «Необходима синергия федеральных органов исполнительной власти, регионального правительства, муниципалитетов, которые работают на территории республики. Чтобы этот синергетический эффект дал серьезную возможность для рывка в развитии экономики Республики Марий Эл. Именно так стоит на сегодняшний день задача», — сформулировал министр конечную цель предстоящей работы.

Не обманывай!

В Ярославле выдан ордер на арест недобросовестного застройщика

Татьяна ТОРГАШОВА

В Ярославской области решением проблем обманутых дольщиков вплотную занимаются и правительство региона, и правоохранительные органы. Так, областная прокуратура поддержала недавно ходатайство следствия об избрании меры пресечения в виде заключения под стражу 49-летнему жителю Башкирии. Он оказался недобросовестным застройщиком со стажем. Как установило следствие, в Башкирии этот предприниматель оставил без квартир более 100 дольщиков. Затем, создав ООО «СК МегаСтрой», он начал привлекать деньги граждан для строительства многоквартирного дома на улице Жуковского в Ярославле. Всего денежные средства доверили застройщику более 100 граждан, многие из которых взяли для покупки кредиты.

Возведение дома началось в 2015 году. Здание поднялось до 9-го этажа из 19 запланированных, но через год все работы на площадке прекратились. Как считает следствие, застройщик не собирался завершать объект. Сумма ущерба по данному уголовному делу составила более 90 млн рублей, что, в соответствии с действующим законодательством, считается особо крупным размером.

По данным правоохранительных органов, в Ярославской области в настоящее время в производстве находятся 9 уголовных дел, связанных с нарушением прав дольщиков, еще по 9 материалам проводятся проверки. Два дела переданы в суд.

БИЗНЕС



PHOTOBANK.COM

Полет нормальный

Кроме того

Участники круглого стола отметили, что в преддверии реформы многие покупатели поспешили купить квартиры на старых условиях. Это было связано с прогнозированным ростом цен на жилье. В результате, по данным Росреестра, в июне число сделок с договорами долевого участия (ДДУ) в Москве выросло на треть. И последовавший в июле «откат», по мнению специалистов, не является чем-то экстраординарным. «Вступили в силу нововведения в закон о долевом строительстве, которые коснулись всех участников строительной отрасли», — отметила заместитель руководителя Управления Росреестра по Москве Мария Макарова. — В связи с этим июльский показатель не является внезапным падением спроса, а лишь отражает рыночную картину, которая, возможно, постепенно стабилизируется к концу года».

Столичные застройщики спокойно перенесли переход на новые правила жилищного строительства

Антон МАСТРЕНКОВ

Новые правила финансирования жилищного строительства действуют уже больше месяца. О том, как реформа сказалась на рынке столичной недвижимости, говорили участники состоявшегося в Москве круглого стола «Конец эпохи бесплатных денег: новые источники финансирования строительной отрасли». В целом, опасения, что переход на проектное финансирование приведет к обвалу рынка, не оправдались. Москва сравнительно безболезненно перешла на новую схему работы. Объясняется это во многом сильными позициями девелоперов, реализующих свои проекты в российской столице. «Для такого мегаполиса, как Москва, ничего особо критичного не произошло», — отметил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. — У подавляющего большинства компаний, работающих на столичном рынке, хороший запас прочности». А кроме того, в столице высока доля проектов, которые будут достраиваться по старым правилам.

Как отметил заместитель председателя Москомстройинвеста Александр Гончаров, полгода, которые были предоставлены законодательством для перехода на эскроу-счета, столичные застройщики использовали для того чтобы подготовиться к работе в новых условиях. «Фактически каждый инвестиционный проект был рассмотрен отдельно с участием банков, отраслевых департаментов, непосредственно инвесторов», — рассказал Гончаров. — С этой целью была организована межведомственная комиссия, которая одновременно определила, какие проблемы могли возникнуть по каждому объекту. Это позволило плавно перейти с 1 июля на новые условия».

Впрочем, эксперты признают: спокойствие на московском рынке объясняется и тем, что подавляющее большинство объектов достраивается по старой схеме. Как известно, при разработке закона были определены критерии, в случае соответствия которым застройщик мог завершить строительство по прежней схеме без перехода на новую систему финансирования через эскроу-счета. Для этого степень готовности многоквартирного дома должна составлять не менее 30%, а за-

ключенные договоры долевого участия — «охватывать» не менее 10% от общей площади жилых и нежилых помещений. В итоге, по данным Москомстройинвеста, в столице по старой схеме достроят порядка 75% объектов, и только четверть — в рамках проектного финансирования. Предполагается, что прием заявлений на достройку объектов по старой схеме продлится до 1 октября, но пропорция «75 на 25%», по оценкам властей, существенно не изменится.

При этом, как отметили участники круглого стола, после вступления в силу новых правил финансирования жилищного строительства кредитные организации начали бороться за крупных застройщиков. «Банки конкурируют за нас, такого никогда не было», — заявил журналистам президент ГК «Кортрос» Вениамин Голубицкий. — Крупные и системные застройщики в столице имеют возможность выбирать». Впрочем, как признал глава «Кортроса», для мелких и региональных застройщиков ситуация не так оптимистична. Для многих из них доступ к кредитным ресурсам ограничен, и эта проблема на многое повлияет уже в следующем году. В целом, по мнению Голубицкого, для анализа ситуации на рынке после вступления в силу новых правил привлечения финансирования пока слишком рано. Для этого необходимо оценить новые проекты, которые будут выводиться на рынок уже в новой реальности.

Однако рассчитывать на свертывание реформы не следует. «Переход на эскроу-счета — мера, направленная на защиту прав граждан — участников долевого строительства», — отметил Марат Хуснуллин. — Задача государства и города — не допустить появления новых обманутых дольщиков, поэтому застройщикам придется работать по новым правилам».

В связи с этим представители банковского сообщества прогнозируют рост числа счетов эскроу. «В Сбербанке к настоящему времени открыто 5037 счетов эскроу, что составляет две трети от общего количества счетов, открытых в России», — сообщил вице-президент Сбербанка Сергей Бессонов. — Рост числа эскроу-счетов, по нашим оценкам, прогнозируется во втором полугодии, начиная с августа». Регионами-лидерами по объемам кредитования являются Москва, Подмосковье и Свердловская область.

Купи немножко стройки

Сбербанк создаст паевой фонд для вложений в жилищное строительство

Антон МАСТРЕНКОВ

Реформа жилищного строительства может привести к появлению на рынке новых финансовых продуктов. Так, Сбербанк планирует запустить закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ), через который можно будет вкладывать средства в проекты на рынке жилой недвижимости.

Многие девелоперы и раньше сетовали на нехватку средств для финансирования строительных проектов. Ситуация для застройщиков осложнилась с началом перехода от традиционного долевого строительства к проектному финансированию. Все это вынуждает игроков искать новые механизмы привлечения средств. В связи с этим крупнейший банк страны в скором времени планирует предложить инвесторам новый инструмент. Им станут паи закрытого паевого инвестиционного фонда (ЗПИФ). «Мы создадим своеобразный ЗПИФ, который будет инвестировать в проекты, испытывающие потребность в средствах, я думаю, такой продукт будет рынку интересен», — рассказал журналистам вице-президент Сбербанка Сергей Бессонов.

Представитель банка пояснил, что это исключительно инвестиционный проект для получения дохода, так как покупать жилье через ЗПИФ нельзя по закону. Предполагается, что стоимость «входного билета» будет достаточно низкой. Потенциальный вкладчик сможет приобрести паи фонда, но на какие строительные проекты пойдут деньги, будут решать эксперты финансового учреждения. Средства предполагается распределять между стройками разных девелоперов, чтобы минимизировать риски. На средства ЗПИФ смогут рассчитывать те строительные компании, которые получают проектное финансирование Сбербанка, и будут вести работы с опережением графика.

Проект будет внедряться поэтапно и пройдет обкатку в пилотных регионах, где строительные проекты имеют достаточно высокую маржинальность. Для инвестора доходность может, по предварительным оценкам, вдвое превышать доходность стандартного депозита.



LEVS ARCHITECTEN

Первый во всем

В Томской области построят ЖК в рамках проектного финансирования

Сергей ЛАНЦОВ

В одной из бывших промзон Томска (Комсомольский проспект) будет возведен крупный жилой комплекс по проекту архитектурного бюро LEVS (Нидерланды). Общая площадь ЖК составит 40 тыс. кв. м. Он будет состоять из двух жилых блоков с тремя 75-метровыми башнями. В зданиях предусмотрены общественные помещения и подземные парковки.

Реализацией проекта занимается «Томская домостроительная компания». Предполагается, что первая очередь ЖК будет введена в строй в 2021 году, вторая — в 2022. Как сообщил глава ТДСК Александр Шпетер, инвестиции в первую очередь составят 3,5 млрд рублей. По словам замгубернатора по строительству и инфраструктуре Евгения Паршуто, данный проект станет первым в области, реализованным на условиях проектного финансирования.

Официальный старт строительству дал губернатор Томской области Сергей Жвачкин. Как отметил глава региона, будущий жилой комплекс существенно отличается от уже построенных в Томске. Здесь впервые в городской практике будет реализована схема «двор без машин». «Это европейский тип жилья и благоустройства», — сказал глава региона. — В самом жилом комплексе будет 70 типов квартир, и это прорыв для Томска. Облик города должен меняться к лучшему, нам нужно уходить от типовых кварталов. И здесь мы видим как раз такой пример».

Андрей АЛЕКСЕЕВ

На все 100%

Петербургский «Эталон» стал единственным владельцем московского «Лидер-Инвеста»

Как стало известно «СГ», 16 августа 2019 года петербургская инвестиционно-строительная группа «Эталон» завершила покупку 49% акций московской девелоперской компании «Лидер-Инвест» у АФК «Система» Владимира Евтушенкова за 14,6 млрд рублей. С учетом уже имеющихся у «Эталона» 51% акций «Лидер-Инвеста», приобретенных в феврале 2019 года за 15,2 млрд рублей («СГ» подробно рассказала об этом в № 7), доля компании в капитале «Лидер-Инвеста» после закрытия сделки увеличилась до 100%. Одну из крупнейших сделок 2019 года на российском рынке недвижимости профинансировал Сбербанк, предоставивший группе «Эталон» кредитную линию сроком на восемь лет.

Как сообщили «СГ» в пресс-службе «Эталона», данный шаг предпринят для формирования оптимальной структуры владения активами и обеспечения максимального эффекта от присоединения «Лидер-Инвеста». По словам генерального директора Группы «Эталон» Геннадия Щербины, получение абсолютного контроля над «Лидер-Инвестом» позволит холдингу перевести проекты «Лидер-Инвеста» под единый бренд группы и сформировать окончательную организационную и юридическую структуру московского бизнеса. При этом эффект масштаба и значительные операционные синергии от приобретения актива повысят инвестиционную привлекательность самого «Эталона».

В частности, как уточнил топ-менеджер «Эталона», благодаря выкупу «Лидер-Инвеста» и консолидации прав на единоличное развитие южной территории завода «ЗИЛ» Группа «Эталон» смогла получить доступ к дорогостоящему портфелю проектов и стать одним из лидеров столичного рынка.

Здесь стоит напомнить, что обе компании до сделки не имели особого пересече-



Проект комплексного освоения территории «ЗИЛ-Юг»

ния с проектами друг друга. Ключевым рынком для «Эталона» являлся Санкт-Петербург, а «Лидер-Инвест» в основном был представлен в Москве. Ситуация впоследствии изменилась, когда группа «Эталон» получила полный контроль над проектом комплексного освоения территории (КОТ) «ЗИЛ-Юг» на месте бывшей промзоны автозавода путем увеличения до 100% доли (ставшей уже своей «дочкой») московского

дewelопера «Лидер-Инвест» в компании «Развитие». Эта компания ранее принадлежала другой питерской стройгруппе ЛСР (владелец Андрей Молчанов) и обладала правом на реализацию данного проекта КОТ, являющегося одним из крупнейших проектов редевелопмента территорий в Москве. На земельных участках «ЗИЛ-Юг» площадью 57 гектаров группа «Эталон» планирует возвести многофункциональный ком-

плекс площадью более 1,2 млн кв. метров. В новом жилом комплексе будут проживать около 60 тысяч человек. Новый комплекс разместится рядом с Москвой-рекой и парками «Тюфелева роща» и «Кожухово».

Теперь портфель девелоперских проектов «Лидер-Инвеста», с учетом получения контроля над проектом «ЗИЛ-Юг», в общей сложности включает в себя 31 объект в стадии строительства и проектирования, непроданную жилую недвижимость в восьми завершенных жилых комплексах и коммерческую недвижимость с общей доступной для продажи реализуемой площадью, равной 1,9 млн «квадратов». По состоянию на начало 2019 года стоимость портфеля проектов «Лидер-Инвеста», по данным Knight Frank, составляла 86 млрд рублей.

Справочно

Группа «Эталон» была основана Вячеславом Заренковым в 1987 году. Сегодня компания фокусируется на жилой недвижимости комфорт-, бизнес- и премиум-классов в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге. С апреля 2011 года глобальные депозитарные расписки (ГДР) Группы «Эталон» торгуются на основном рынке Лондонской фондовой биржи, где, кстати, в феврале 2019 года АФК «Система» и приобрела 25% уставного капитала «Эталона» по цене 3,07 доллара за ГДР. После закрытия этой сделки семья основателя «Эталона» Вячеслава Заренкова сохранила за собой миноритарный пакет акций компании, равный 5,7%. В связи с изменением в акционерной структуре совет директоров петербургского холдинга покинули все Заренковы, а сам Вячеслав Заренков ушел с поста председателя. Зато в совет вошли два представителя АФК «Система» — Сергей Егоров и Олег Мубаракшин (последний единогласно был избран новым председателем).

Достаточно велик

Петербургский застройщик претендует на звание системообразующей компании

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Один из крупнейших застройщиков Петербурга — холдинг Setl Group — подал в Министерство строительства и ЖКХ РФ заявку на получение статуса системообразующей компании. Ожидается, что строительное ведомство рассмотрит данное заявление и вынесет свой вердикт в ближайшее время. В самой компании факт соответствующего обращения в Минстрой РФ подтвердили, но от дальнейших комментариев отказались до вынесения ведомством того или иного решения.

Заметим, что статус системообразующей компании дает застройщику серьезное преимущество. После 1 июля 2019 года — даты перехода на проектное финансирование и расчеты с использованием эскроу-счетов — застройщики имеют право distraивать объекты по старым правилам только при соблюдении определенных условий. В частности, строительная готовность объекта должна составлять не менее 30%. Однако для системообразующих компаний эта планка снижена до 6%.

Согласно действующим правилам, системообразующими считаются компании, у которых общая площадь возводимых многоквартирных домов составляет не менее 4 млн кв. м и чьи объекты строительства находятся на территориях не менее четырех субъектов РФ. К настоящему времени статус системообразующих компаний получили лишь два девелопера: «Группа компаний ПИК» и «Группа ЛСР».

В 2018 году общая площадь объектов, введенных холдингом Setl Group в эксплуатацию, составила 1,289 млн. кв. м (на 5,6% больше, чем в 2017 году). Помимо жилых домов, были сданы социальные объекты

на 3010 мест, это также может быть учтено при принятии решения по заявлению компании. В первом полугодии 2019 года Setl Group начала строить 26 жилых корпусов. По данным Единого реестра застройщиков, на 1 августа 2019 года Setl Group занимает 3-ю строчку в рейтинге крупнейших российских застройщиков с оценочным объемом строящейся недвижимости 3,37 млн кв. м. Компания строит жилье в Санкт-Петербурге, Ленинградской и Калининградской областях. Для сравнения, у «Группы ЛСР» по четырем регионам (Петербург, Москва, Московская область и Екатеринбург) в строительстве находится более 4 млн «квадратов», в том числе в Северной столице — около 3 млн кв. м. У ГК «ПИК» в работе находится 7,4 млн «квадратов».

Эксперты строительной отрасли Петербурга полагают, что Setl Group соответствует критериям и вправе претендовать на статус системообразующей компании. «Setl Group по размерам подходит под нужные критерии, так как ее объемы сопоставимы с аналогичными показателями «ПИКа» и «ЛСР», и получение ею такого же статуса справедливо», — считает генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер. С ним согласен и генеральный директор Объединения строителей Санкт-Петербурга Алексей Белоусов. По его словам, Setl Group на протяжении нескольких лет строит много и занимает первые строчки в рейтингах застройщиков. Алексей Белоусов считает, что наделение компании статусом системообразующей пойдет на пользу Петербургу, так как группа сможет строить больше объектов по старым схемам, что будет способствовать росту рынка жилой недвижимости города.

100+
FORUM
RUSSIA

VI Международный форум
и выставка высотного
и уникального строительства

29 октября - 1 ноября 2019
Екатеринбург

www.forum-100.ru

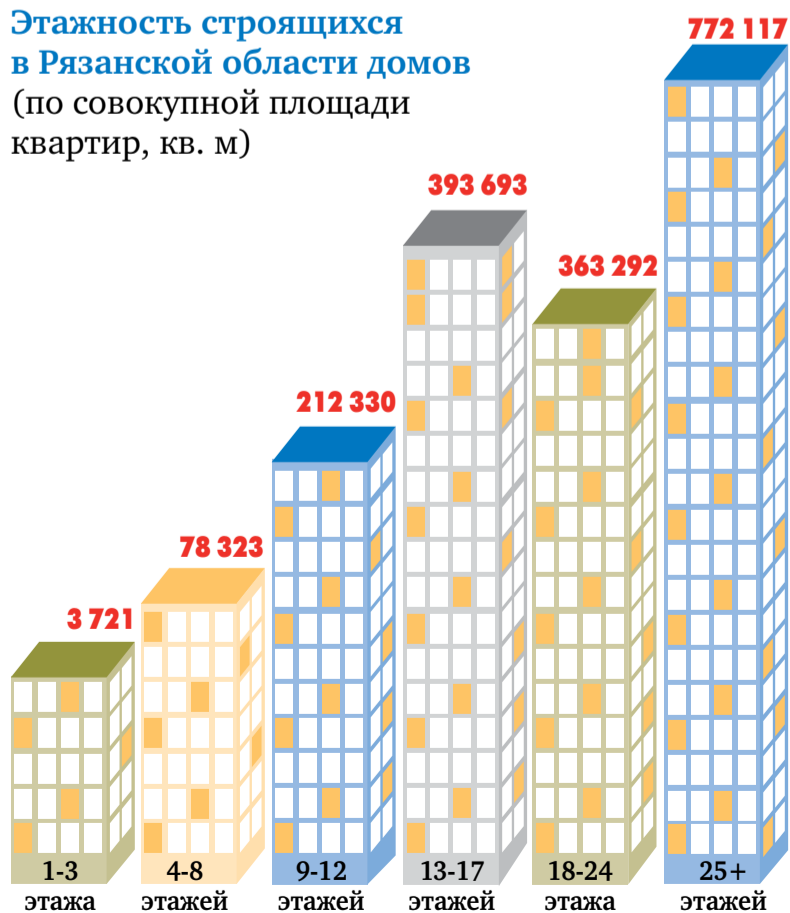
Большие и высокие

Застройщики Рязанской области сделали ставку на строительство многоквартирных жилых домов



33-этажный дом в ЖК «Паруса» — самое высокое здание, строящееся в Рязанской области

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



Источник: ИРСО, по состоянию на август 2019 года

Дмитрий СИМОНОВ

По объемам текущего жилищного строительства Рязанская область занимает 15-е место среди 83 субъектов РФ. На начало августа в регионе силами 28 местных профессиональных застройщиков возводилось 130 домов на 35 989 квартир суммарной площадью 1 823 476 «квадратов». Область — одна из немногих в России, где строительные компании возводят исключительно многоэтажные жилые дома. Домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории региона сегодня не строится. Подробности — в очередном аналитическом обзоре, подготовленном «Стройгазетой» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

Мы строили, строили...

На начало августа жилье в Рязанской области строилось в пяти территориальных образованиях. Наибольший объем жилищного строительства (94 дома) приходился на город Рязань — 1 531 770 кв. м, или 84,0 % совокупной площади. На втором месте находились населенные пункты, входящие в Рязанский район, там строилось 17 домов совокупной площадью 215 572 кв. м (11,8%). А замыкал список Касимовский район, где возводилось всего три дома совокупной площадью 4 915 кв. м (0,3%).

Как показывает анализ, строительство велось в основном по разрешениям, выданным в 2018 году, — 50 объектов, или 41,7% совокупной площади. Чуть меньше разрешений на строительство было выдано в 2017 году — 43 объекта, или 34,5% совокуп-

ной площади жилой недвижимости. При этом в 2019 году (по состоянию на август) было выдано только одно разрешение на строительство, по которому возводилось 2,3% совокупной площади жилой недвижимости. Значительную часть домов, возводимых сейчас в регионе, планируется ввести в эксплуатацию в следующем году. На 2020 год заявлена сдача 42 домов общей площадью 499 498 кв. м. В текущем году планируется закончить 25 домов (283 525 кв. м), а в 2021 — 23 дома (338 977 кв. м). Впрочем, это вовсе не означает, что заявленные сроки будут выдержаны. В Рязанской области, как и в других регионах, нередки переносы сроков сдачи объектов. Средний срок задержки составлял по состоянию на август 2019 года 4,3 месяца. Есть и настоящие долгострой. Так, например, объекты площадью 12 960 кв. м и 10 382 кв. м, которые должны были быть закончены в 2016 и 2017 годах, планируется сдать только в 2026 году.

По состоянию на август 2019 года строительство жилья в Рязанской области вели 28 застройщиков (брендов), которые были представлены 71 компанией (юридическим лицом). Почти треть текущего жилищного строительства (30%) приходилась на ГК «Единство». В работе у этого застройщика было 28 объектов с квартирами совокупной площадью 547 971 кв. м. Можно сказать, наступает лидеру на пятки ГК «Капитал». По состоянию на август 2019 года данный застройщик возводил 443 166 кв. м (24,3%) жилья. Правда, объектов у ГК «Капитал» было меньше — 19. Уверенную третью позицию занимала «Северная компания», она строила 12 домов совокупной площадью 187 386 кв. м (10,3%).



Многokвартирный дом в ЖК «Чапаев» — один из самых больших в области

Застройщики Рязанской области (ранжирование по объемам текущего строительства)

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	кв. м	%
1	ГК Единство	28	21,5	10 301	28,6	547 791	30,0
2	ГК Капитал	19	14,6	8 229	22,9	443 166	24,3
3	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	12	9,2	4 233	11,8	187 386	10,3
4	СК	7	5,4	3 126	8,7	135 246	7,4
5	ГК СтройПромСервис	11	8,5	2 859	7,9	111 125	6,1
6	СПК Зеленый сад	5	3,8	1 824	5,1	83 476	4,6
7	ИСГ Мармакс	4	3,1	694	1,9	45 821	2,5
8	Холдинг VELLCOM group	6	4,6	544	1,5	38 363	2,1
9	ГК Мервинский	2	1,5	506	1,4	30 156	1,7
10	ГК Триумф	5	3,8	424	1,2	23 380	1,3
11	ГК Строительный Союз Светлый	5	3,8	419	1,2	23 344	1,3
12	Центрстрой	2	1,5	321	0,9	19 873	1,1
13	СК РЕКОНСТРУКЦИЯ	3	2,3	324	0,9	16 511	0,9
14	Компания Белый город	4	3,1	282	0,8	15 716	0,9
15	СК Прага	1	0,8	221	0,6	15 102	0,8
16	Интерстрой	1	0,8	178	0,5	9 704	0,5
17	Строительный Эксплуатационный Комплекс	2	1,5	180	0,5	9 627	0,5
18	СК Мир	1	0,8	189	0,5	9 563	0,5
19	СК ПК КВАНТ	1	0,8	147	0,4	8 861	0,5
20	ГК Стратегия	1	0,8	132	0,4	8 710	0,5
21	Ореол	1	0,8	126	0,4	8 075	0,4
22	Простор	2	1,5	216	0,6	8 066	0,4
23	Тяжпрессмаш	1	0,8	160	0,4	7 978	0,4
24	Альфа Рязань	1	0,8	98	0,3	5 177	0,3
25	ГК Строй лидер	1	0,8	99	0,3	3 656	0,2
26	СК Ника-Групп	1	0,8	56	0,2	2 688	0,1
27	МПК 1	1	0,8	55	0,2	2 475	0,1
28	5 квартал	2	1,5	46	0,1	2 440	0,1

Источник: ИРСО, по состоянию на август 2019 года

Этажи и метры

Средняя высота жилых домов, строящихся в Рязанской области, составляла 16,8 этажа из расчета на строящийся дом и 20,5 этажа — из расчета по совокупной площади квартир. Причем с прошлого года этот показатель практически не вырос.

Анализ проектных деклараций застройщиков показал, что в Рязанской области строилось много высотных зданий (от 25 этажей и выше) — 34 объекта. Совокупная площадь находящихся в них квартир составляла 772 117 кв. м (42,3%). Напомним, что в среднем по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 21,9%.

На втором месте с существенным отставанием шли дома высотой 13-17 этажей (27 объектов/393 693 кв. м/21,6%), далее — дома высотой 18-24 этажа (21 объект/363 292 кв. м/19,9%) и 9-12 этажей (21 объект/212 330 кв. м/11,6%). На долю домов высотой 4-8 этажей приходится 20 объектов (78 323 кв. м/4,3%). Замыкают рейтинг дома в 1-3 этажа (3 объекта/3 721 кв. м/0,2%).

Самым высоким строящимся жилым зданием в Рязанской области является 33-этажный многоквартирный дом в ЖК «Паруса» (застройщик — «Северная компания»).

Средняя площадь квартир, строившихся в Рязанской области, составляла на начало августа 50,7 кв. м (среднероссийский показатель — 49,5 кв. м). Самая маленькая средняя площадь квартир была у застройщика «ГК Строй лидер» — 36,9 кв. м, самая большая — у «Холдинг VELLCOM group»: 70,5 кв. м.

В регионе на начало месяца возводилось 75 жилых комплексов. Самым крупным по площади являлся жилой комплекс «СМАРТ квартал Центральный» (Рязань). В этом ЖК застройщик «ГК Капитал» возводит 4 дома на 2 458 жилых единиц общей площадью 132 774 кв. м.

Кирпич за кирпичом

Если брать материалы стен, то наиболее распространенным являлся монолитно-кирпич. Из него возводилось 57 объектов совокупной площадью 882 279 кв. м (48,4% всей строившейся жилой площади). В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах составляет 38,3%.

На втором месте находился «чистый» кирпич. Из этого материала в регионе строилось 46 объектов (465 915 кв. м/25,6%). Одинаковое количество объектов — по 13 — возводилось из «чистого» монолита

40 453

рубля за кв. м

составила средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Рязанской области по состоянию на август 2019 года

и блоков. На них приходилось 238 208 кв. м и 222 750 кв. м совокупной площади строящегося жилья (13,1% и 12,2%) соответственно.

Меньше всего используется в Рязанской области панель. Из излюбленного материала советского домостроения в регионе сейчас возводится только один дом, совокупная площадь квартир в нем составляла 13 324 кв. м (0,7%).

Справочно

По данным Росстата, за 2018 год в Рязанской области было введено в эксплуатацию свыше 777 тыс. кв. м жилой недвижимости (с учетом ИЖС), по этому показателю область занимала 30-е место в стране.

Самым крупным строящимся объектом в регионе (по площади) является жилой комплекс «СМАРТ квартал Центральный»



ЧРЕЗВЫЧАЙНАЯ СИТУАЦИЯ

Елена КУТЕРГИНА

Пятнадцатого августа вице-премьер правительства РФ Виталий Мутко провел заседание правительственной комиссии по ликвидации чрезвычайной ситуации в Иркутской области. В нем приняли участие представители МЧС, Минстроя России, правительства Иркутской области, пострадавших муниципалитетов. Основное внимание на заседании было уделено решению жилищных и социальных проблем граждан на пострадавших территориях.

Как заявил Виталий Мутко, если выплаты по ущербу имуществу и здоровью в Иркутской области практически завершены, то выплаты на жилье идут крайне медленно. «Из 10 млрд рублей, которые федеральное правительство направило в Иркутскую область для обеспечения жилищных прав граждан, потрачено всего 15 млн, — сообщил вице-премьер. — Работа должна идти дружными темпами».

По информации главы Иркутской области Сергея Левченко, всего в новом жилье нуждаются свыше 17 тыс. человек. По состоянию на 19 августа заявления на получение сертификата подали 2600 семей, или 7318 человек. Однако реально выдано всего 582 свидетельства, только 58 семей подобрали жилье, из них 34 семьи подписали договоры.

Особые опасения у Виталия Мутко вызывает ситуация с капитальным ремонтом. Начать эти работы на жилых объектах полноценно пока не удается. Склады стройматериалов, которые реализовывались бы по фиксированной цене, так и не развернуты, механизм предоставления выплат полноценно не отработан. В настоящее время капремонт начался лишь в нескольких многоквартирных домах и всего в двух индивидуальных. Между тем, в Иркутской области ночные температуры уже опускаются до плюс трех градусов, в ближайшие дни придут заморозки.

По словам губернатора Иркутской области, сегодня к ремонтным работам готовы приступить порядка 1,5 тыс. человек из 42 региональных ремонтных

Дойти до каждого

Оперативной группе поручено доработать план предоставления жилья гражданам, пострадавшим от наводнений



Город Нижнеудинск Иркутской области

Кроме того

■ В ходе заседания правительственной комиссии вице-премьер Виталий Мутко поднял вопрос о резко возросшем количестве пострадавших. Если изначально на выплаты и компенсации претендовали порядка 38 тыс. человек, то к настоящему времени их насчитывается уже более 45 тыс. «У нас появляется огромное количество заявлений от людей, которые там не живут и не жили», — отметил Виталий Мутко.

■ В региональном Министерстве социального развития подтвердили опасения вице-преьера. «Прошу муниципалитеты обратить внимание на массовое поступление списков на выплаты и необходимость проверять законность этих требований, — отметил министр социального развития Иркутской области Владимир Родионов. — Главы муниципалитетов утрачивают контроль над ситуацией, повторные комиссии признают ущерб, который не был признан при первом осмотре».

организаций, рекомендованных Фондом капитального ремонта Иркутской области. Главгосэкспертизой утверждены типовые сметы на разные виды ремонта, средства федерального правительства в объеме 4 млрд рублей до региона доведены. «Была проблема с раз-

мещением рабочих, но мы изыскали возможность поселить людей в местном лагере, готовы принять более 400 человек», — сообщил Александр Путов, мэр города Нижнеудинска, где в капремонте нуждается наибольшее количество объектов. Задержки, по словам Путова, свя-

заны с оформлением документов в регистрирующих органах.

Виталий Мутко также поручил главе оперативной рабочей группы правительственной комиссии, первому заместителю министра строительства и ЖКХ РФ Леониду Ставицкому доработать по-объектный план, предусматривающий обеспечение граждан жильем помещениями в соответствии с установленными нормами, обеспечение услугами организаций социальной сферы, включая предоставление к началу нового учебного года образовательных услуг. Этот документ был разработан штабом оперативной группы совместно с региональным правительством и включил в себя обширные сведения о состоянии и потребностях жилфонда и социальных объектах, которые необходимо восстановить. Доработанный план должен дать ясное представление о том, что будет с каждым из пострадавших: где человек проживает в настоящее время, когда он приобретет жилье и т. д.

В рамках плана уже развернута большая работа. Помимо выдачи сертификатов на покупку готового жилья, в Тулуне началась подготовка нескольких строительных площадок под создание малоэтажного поселка и микрорайона с многоквартирными домами, заключен первый контракт на многоквартирную застройку с крупной иркутской строительной компанией. Определены площадки под жилое строительство в Нижнеудинске и Чунском районе. Практически восстановлены все объекты жизнеобеспечения — котельные, водозаборы, очистные сооружения, электроснабжение. Ведутся ремонты на социальных объектах, их всего пострадало свыше 150, 65 из них — первоочередные. К 1 сентября откроется несколько десятков школ и детских садов, ремонтируются больницы. Работы по восстановлению объектов идут ударными темпами.



Центр развития творчества детей и юношества «Кристалл» — единственное в Тулуне учреждение дополнительного образования. Здание пострадало от наводнения и будет отремонтировано

136

зданий входят в реестр социальных объектов Иркутской области,

которые должны быть восстановлены в кратчайшие сроки

ство строительства и дорожного хозяйства Иркутской области, причинами срыва сроков начала ремонта по ряду объектов стала вторая волна паводков, а также низкая скорость работы, наличие замечаний к документации, в особенности в части формирования смет.

Глава оперативной группы правительственной комиссии РФ, первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Леонид Ставицкий проверил ход ремонтных работ в школе №6 Тулуна, где восстановлению подлежат подвальные помещения и первый этаж. В настоящее время на объекте идет демонтаж полов, окон и дверей, началось усиление фундамента. Учебное учреждение необходимо открыть к 1 сентября. Как сообщила директор Надежда Фроленок, которая находится на объекте ежедневно и курирует ход работ, школа дополнительно примет 200 учащихся 5-8 классов, которые ранее обучались в школе №20, не подлежащей восстановлению.

Против паводков

Тулун и Нижнеудинск защитят дамбами

Елена КУТЕРГИНА

В городах Тулуне и Нижнеудинске, сильнее других пострадавших от наводнения, начинаются проектно-изыскательские работы для строительства сооружений инженерной защиты. Напомним, что ранее Федеральное агентство водных ресурсов утвердило границы зоны затопления, в нее попала значительная часть Тулуна, отныне новое строительство там исключается. Вместе с тем, в этой части города остаются некоторые объекты инженерной, социальной инфраструктур, жилые дома, и в целях их защиты планируется построить на реке Ие специальные сооружения.

Центр города Нижнеудинска также находится в угрожаемой зоне. Но так как здесь располагается большое количество объектов исторического наследия, социальной инфраструктуры, жилого фонда, решено эти районы города сохранить, создав при этом защитные сооружения на реке Уде.

Как сообщает Министерство природных ресурсов и экологии Иркутской области, его специалисты совместно с московским институтом «Гидропроект» начали на днях изыскательские работы на предполагаемых объектах строительства. Срок завершения проектных работ — июнь 2020 года. К началу сентября 2020 года планируется начать строительство. Завершить реализацию проектов планируется в IV квартале 2021 года.

Между тем, оперативная группа по ликвидации ЧС в Иркутской области уточнила данные по количеству подтопленных жилых помещений. Согласно имеющейся информации, представленной правительством Иркутской области, исходя из имеющихся актов межведомственных комиссий, общее количество подтопленных жилых помещений, где установлена необходимость сноса или ремонта, по данным на 13 августа составляет 10120 помещений.

Сначала ШКОЛЫ

Ремонтные работы начались на девятнадцати социальных объектах

Елена КУТЕРГИНА

Вскоре после первой волны наводнения в муниципалитетах Иркутской области был сформирован реестр социальных объектов, которые должны быть восстановлены в кратчайшие сроки. Затем, после второй волны паводков в конце июля, перечень этот был скорректирован, всего в него вошло 136 объектов, 65 из кото-

рых являются первоочередными — это школы и детские сады, а также больницы. По результатам проведенных обследований было решено заново построить 51 объект, провести капитальный ремонт 79 объектов, реконструировать 6 объектов.

По данным на 14 августа ремонтные работы начались на 19 объектах, из них 17 входят в число первоочередных. Как сообщило Министер-



Расшировка узких мест

ГК «Автодор» ведет реконструкцию трассы «Дон» на территории нескольких регионов

На

201,8

км

увеличится в 2019 году протяженность скоростных федеральных дорог под управлением госкомпании «Автодор»



Владимир ТЕН

Планируется, что по итогам 2019 года за счет ввода новых объектов и реконструкции существующих сеть скоростных федеральных дорог под управлением госкомпании «Автодор» увеличится на 201,8 км. На сегодня введено в эксплуатацию 55,7 км (в основном это участки новой трассы М-11 «Москва—Санкт-Петербург»), еще 103,4 км находятся в высокой степени готовности.

Не менее важным направлением работы компании остается реконструкция, расширение и улучшение действующих трасс: мало только строить новые дороги, надо еще и содержать их. Одним из примеров успешного развития является федеральная трасса М-4 «Дон», практически на всем протяжении которой обеспечен сегодня удобный скоростной проезд. Недавно наблюдательный совет ГК «Автодор» одобрил предложение по реконструкции участка трассы в Тульской области (с 275-го по 287-й км в сторону Москвы). Сейчас этот отрезок трассы соответствует нормативам III категории с асфальтобетонным покрытием. При этом его пропускная способность ограничена, дорога не справляется с возрастающим трафиком и не отвечает требованиям, предъявляемым к высокоскоростной магистрали. Кроме того, дорога на этом участке проходит по пересеченной местности и имеет неровный рельеф.

После реконструкции участок будет доведен до параметров категории IB с четырьмя полосами движения. Здесь возведут три транспортные развязки, переустроят и укрепят путепроводы под высокие нагрузки и интенсивное движение, полностью заменят дорожную одежду на новую, с использованием самых современных материалов. ФАУ «Главгосэкспертиза России» выдало положительное заключение. В настоящее время «Автодор» выходит на конкурс, в результате которого будет выбран подрядчик для реализации проекта. Напомним, что реконструкция участка с 275-го по 287-й км является третьим проектом такого рода на трассе «Дон» в границах Тульской области. Ранее работы начались на участках с 211-го по 218-й км и с 222-го по 225-й км прямого направления.

В Ростовской области в мае начались работы по возведению временного моста через реку Северский Донец. Ранее специалисты «Автодора» определили, что старый мост, по которому проходила

дорога, пришел в предаварийное состояние. Работы на объекте велись практически в круглосуточном режиме, на строительной площадке было задействовано 150 рабочих и более 20 единиц техники. Любопытно, что при строительстве было использовано свыше 2400 тонн металлоконструкций временного моста через Керченский пролив, который был разобран после окончания работ по автодорожной части Крымского моста. Новый временный мост через Северский Донец был возведен в сжатые сроки. Специалисты «Автодор-Инжиниринга» провели его испытания и подтвердили соответствие проектным решениям. Движение по временному мосту уже открыто. Реконструкция постоянного моста продлится около двух лет.

В Республике Адыгее на 1342-м км трассы М-4 «Дон» возле поселка городского типа Тлюстенхабль возводится крупная транспортная развязка. Весь проект разделен на два пусковых комплекса. К строительству новой развязки приступили в октябре 2018 года, завершение строительно-монтажных работ первого пускового комплекса запланировано на конец осени текущего года.

Уже закончены основные работы по возведению путепровода через трассу. Также на участке завершается реконструкция основного хода, в результате которой дорога на этом отрезке будет доведена до высшей категории 1А. Трасса здесь имеет по две полосы движения в каждом направлении с разделением встречных потоков. Основные работы на участке были завершены до начала курортного сезона. Теперь дорожникам предстоит закончить обустройство дороги по основному ходу.

Продолжается строительство трех съездов, переустройство линий электропередачи, установка шумозащитных акустических экранов и наружного освещения на всем протяжении участка основного хода в разделительной полосе. По проекту (в рамках второго пускового комплекса) также будет построен надземный пешеходный переход, который позволит безопасно переходить оживленную трассу. Новая транспортная развязка позволит разгрузить напряженные участки действующей сети автодорог в районе Краснодара и повысит безопасность дорожного движения. Дорожное движение на этом участке на период строительства идет без ограничений, чтобы не создавать препятствия для потока туристов на Черноморское побережье.

Над волнами без пробок

Новый мост через Свягу позволит ускорить дорожный трафик



Алексей ЩЕГЛОВ

В Татарстане на днях началось строительство нового моста через реку Свягу. Работы разворачиваются на 757-м км трассы М-7 «Волга». Этот участок

магистрали территориально расположен между Зеленодольским и Верхнеуслонским районами республики. Основная задача нового моста состоит в том, чтобы разгрузить расположенный в пяти метрах от него старый мост. Его, кстати, уже наполовину отремонтировали, но даже после окончания всех работ в силу конструктивных особенностей он не сможет справиться с растущим трафиком. «После завершения первого этапа старый мост будет закрыт на реконструкцию, а движение по автодороге М-7 будет переключено на новый мостовой переход. На втором этапе проекта специалисты компании проведут усиление пролетного строения и ремонт опор старого моста, сданного в эксплуатацию в 1996 году. Также в рамках контракта будут возведены надземные пешеходные переходы на окраине поселков Исаково и Гав-

рилково в местах расположения остановок общественного транспорта», — говорится в сообщении компании ПАО «Мостотрест», которая является подрядчиком всех работ.

Поэтому понадобился новый автомобильный переход, который будет расположен параллельно старому. Общая протяженность объекта составит 379,2 м. И хотя после его ввода в эксплуатацию, которая запланирована на конец 2022 года, он не войдет даже в список 50 самых длинных мостов России, тем не менее, это будет грандиозное сооружение. Свайные основания моста из монолитного железобетона будут держать полотно и остальные конструкции. А на металлическое строение весом 2,7 тыс. тонн строители впоследствии уложат двухслойное дорожное покрытие из асфальтобетона. Мост будет иметь эстетический привлекательный вид, условия его эксплуатации будут отвечать современным требованиям, конструкция сооружения предусматривает устройство защитных ограждений и оснащение объекта освещением.

На первом этапе работ «Мостотрест» построит новый мостовой пере-

ход и подходы к нему, длина которых составит целый участок автодороги общей протяженностью более 7 км. Проезд по мосту увеличит скорость дорожного трафика, будет ликвидировано последнее «бутылочное горлышко». Появление нового инфраструктурного объекта принесет значительный экономический эффект и даст импульс развитию прилегающих территорий. Так, по подсчету директора Свяжского музея-заповедника Артема Силкина, в 2023 году турпоток в Свяжск вырастет на 20% относительно нынешнего уровня.

5,2 млрд рублей

выделено из госбюджета на строительство нового моста через реку Свягу

ТЕХНОЛОГИИ

«Умная» электрификация

Недостатки энергосервисных контрактов затрудняют внедрение новых технологий



PHOTOBAY.COM

Справочно

■ План ГОЭЛРО (сокр. от Государственная комиссия по электрификации России) — первый единый государственный перспективный план развития народного хозяйства Советской Республики на основе электрификации страны, разработанный ГОЭЛРО в 1920 году по заданию и под руководством В.И. Ленина.

Алексей СМЕРНОВ,
генеральный директор ГК «Энергоальянс»

Тема энергосбережения и внедрения «умных» технологий в жилищно-коммунальном секторе давно покинула графу «планы на будущее» и стала категорией государственных программ и проектов, которые реализуются вместе с бизнесом. В городах появляются автоматизированные системы управления различными сферами городского хозяйства, на дорогах — «умные» светофоры и «умные» пешеходные переходы. В многоэтажках ставятся энергосберегающие лампы, датчики света и «умные» приборы учета. Это выгодно как государству, экономящему бюджетные средства, так и предпринимателям, получающим новые заказы. Однако «ГОЭЛРО 2.0» нуждается в дополнительном регулировании и поддержке со стороны власти.

В настоящее время государственно-частное партнерство (ГЧП) в ЖКХ аккумулируется, в первую очередь, вокруг незнакомых обывателю энергосервисных контрактов, которые представляют собой особую форму договор, направленный на экономию эксплуатационных расходов за счет внедрения энергосберегающих технологий. Это не только звучит сложно, но и трудно в исполнении.

Такие контракты заключаются, если требуется привлечение большого объ-

ма инвестиций на крупные инфраструктурные проекты. К примеру, город заключает контракт с частной компанией на модернизацию системы городского освещения на деньги инвестора. Оплата услуг инвестора осуществляется за счет полученной экономии.

Эффект для городского бюджета здесь очевиден. Экономия средств за счет интеллектуальных сценариев уличного освещения варьируется от 30% до 70%. Но в тени остается масса профессиональных нюансов. Интегрированные информационно-управляющие системы наружного освещения позволяют оперативно реагировать на чрезвычайные и аварийные ситуации. При этом они сами приходят в соответствие с нормативами и часто работают на максимуме с допустимым превышением норм энергопотребления.

Развитие энергосервиса тормозит нормативно-правовая неурегулированность. В частности, в Жилищном кодексе РФ отсутствуют нормы, регулирующие энергосервисную деятельность в рамках многоквартирных домов. У собственников нет инструментов, которые позволили бы им принимать решения о заключении таких контрактов. Людям нужно дать возможность самим «управлять» энергоэффективностью дома, как минимум, согласовывать цену контрактов и возможность включать оплату договора в стоимость ЖКУ с учетом льгот и субсидий. Отсутствует и возможность заключения энергосервисных контрактов по

инициативе самих компаний. Устранение этого барьера на законодательном уровне позволит участникам рынка проводить информационную работу среди населения, повысить его заинтересованность в энергоэффективности.

Стоит отметить и невыгодные условия для бизнеса. Существует серьезная проблема с финансовой дисциплиной заказчиков. Обслуживающие компании получают свою прибыль за счет разницы в экономии расходов. Минимальный срок окупаемости энергосервисных контрактов 2-3 года (в части установки освещения), максимальный может достигать до 30 лет. Но встречаются случаи, когда бюджетные организации в последующие годы реализации начинают сокращать расходы, и бизнес лишается возможности зарабатывать.

На практике фрагментарная защита прав инвесторов в ЖКХ в нынешнем законодательстве приводит к тому, что деятельность государственных надзорных и правоохранительных органов создает дополнительные риски для концессионеров. Так, налоговики нередко предъявляют необоснованные требования к бизнесу в части оплаты налога по имуществу и т.п. по тем периодам, которые предшествовали срокам заключения энергосервисных контрактов, а при определении налогооблагаемой базы рыночная стоимость имущества, находящегося в управлении концессионера, может необоснованно завышаться и пр. Или, например, закон о концессионных соглашениях предусматривает механизм, по которому концедент осуществляет в пользу концессионера ряд платежей, но обязательства по ним госорганами часто возлагаются на концессионера. Не менее остро стоит вопрос качественной экспертизы итогов реализации энергопроектов муниципалитетами. Важен и фактор страхования такого вида услуг, определение страховых случаев, чтобы заказчики могли покрыть расходы инвесторов на общих юридических основаниях.

Кроме того, развитию энергосервиса мешает отсутствие стимулирующих государственных льгот в этой сфере. Сейчас банковские структуры проявляют слабый интерес к кредитованию бизнеса в данном сегменте. Их отпугивает низкая залоговая стоимость предприятий ЖКХ, неплатежи в коммунальной сфере и банкротства коммунальных предприятий. Необходимо, чтобы власти рассмотрели вопрос субсидирования таких кредитов. Чтобы решить имеющиеся проблемы энергосервиса, его нужно интегрировать в отраслевые госпрограммы.

По австрийским рецептам

Расширится ассортимент деревянных плит, выпускаемых в России



SWISSKRONO.DE

Татьяна ТОРГАШОВА

В России широко развито изготовление и использование ДСП и МДФ, а теперь к этим материалам прибавится и выпуск

панелей OSB. Австрийская компания SWISS KRONO Group приняла решение о строительстве первого в нашей стране завода по их производству в городе Шарье Костромской области. Речь идет об ориентированно-стружечных плитах, представляющих собой листы из древесной стружки или тонких щепок, склеенных различными смолами. Стружка в слоях этих панелей имеет разную ориентацию: в наружных — продольную, во внутренних — поперечную.

Холдинг SWISS KRONO Group давно и успешно работает в Шарье, поэтому и намерен инвестировать в новое строительство в этом городе 18 миллиардов рублей. Губернатор Костромской области Сергей Ситников и представитель компании Марчин Люты об-

судили вопросы реализации проекта, которые должны быть решены при содействии местных властей. Это обеспечение будущего производства необходимой инфраструктурой, использование сырьевой базы, привлечение квалифицированной рабочей силы. Благоприятный инвестиционный климат, созданный в регионе, и наличие на его территории достаточного запаса сырья стали определяющими факторами в принятии компанией данного решения.

Губернатор, взявший сопровождение важного для области проекта под личный контроль, заверил инвестора, что компания будет обеспечена режимом наибольшего благоприятствования и предоставлены все меры господдержки в рамках действующего законодательства. Строительство завода начнется в этом году, а запустить его в эксплуатацию планируется в 2022 году.

Новая линия

Завод в Сертолово закроет потребность Ленинградской области и Санкт-Петербурга в газобетоне

Светлана СМЕРНОВА

На Сертоловском газобетонном заводе состоялся запуск линии по производству газобетона. Объем инвестиций в проект — 1,8 млрд рублей. Новая линия — это современное автоматизированное производство, позволяющее выпускать до 1,3 тыс. куб. метров газобетона в сутки. Общий объем выпуска составит 560 тыс. куб. метров газобетонных блоков в год. На заводе работают 230 человек.

«Сертоловский газобетонный завод» является частью компании «ЛСР. Стеновые» — производителя керамической и газобетонной продукции в составе «Группы ЛСР». Ранее производство газобетонных изделий компании располагалось на Октябрьской набережной в Петербурге. Но после того как «Группа ЛСР» приобрела на открытом аукционе предприятие «211 КЖБИ», состоялся переезд и одновременно модернизация площадки на территории Ленинградской области. Строительство новой линии СГЗ площадью 11 тыс. кв. метров началось весной прошлого года.

По утверждению представителей группы, объем выпускаемой здесь продукции должен закрыть все потребности Петербурга и Ленинградской области в материалах для индивидуального и малоэтажного строительства. «Ленинградская область — наш домашний и любимый регион, 85% производства строительных материалов группы ЛСР сосредоточены именно здесь», — сообщил на открытии новой линии генеральный директор Группы ЛСР Андрей Молчанов. В перспективе компания планирует расширить производство и освоить на территории Сертоловского газобетонного завода выпуск армированного газобетона. По словам Андрея Молчанова, на это потребуются 2-3 года.



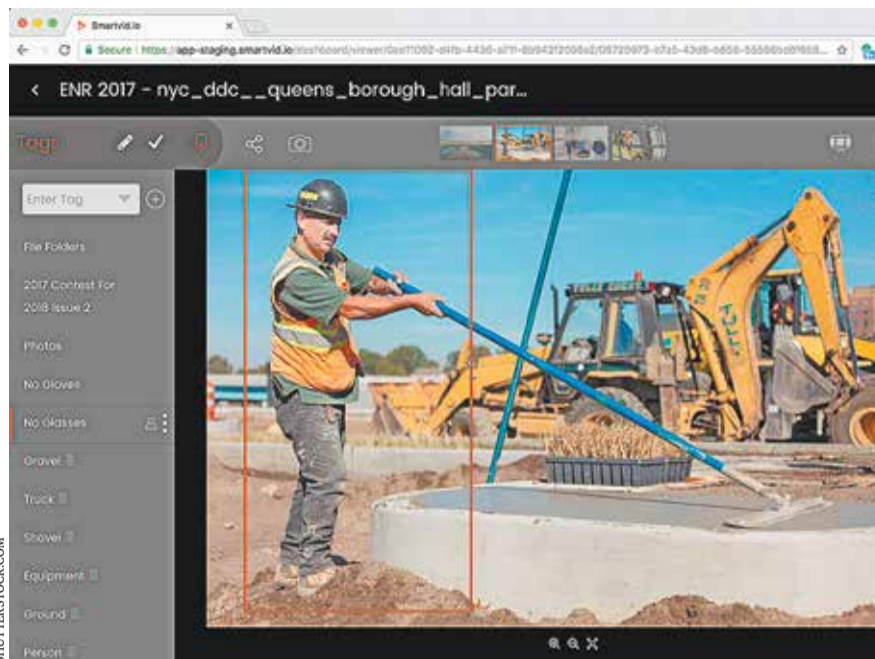
По данным аналитиков, газобетон остается самым востребованным из основных стеновых материалов на строительном рынке Петербурга и Ленинградской области. Доля его применения при устройстве ограждающих конструкций в 2018 году доходила до 44%, а количество проектов с применением газобетона на местном рынке по сравнению с 2017 годом увеличилось на 8%. По итогам 2018 года суммарные продажи всех производителей газобетона региона превысили 850 тыс. куб. метров. Тренд на лидерство газобетона сохраняется и в 2019 году. Одной из особенностей рынка газобетона в этих регионах является то, что он имеет максимальную локализацию: продажи газобетонной продукции осуществляют только местные игроки. Доля иногородних производителей крайне мала, она оценивается в 1-2%.

Джош КАННЕР,
генеральный директор Smartvid.io

Современные технологии меняют методы и качество строительства, они позволяют сократить время проведения работ, уменьшить количество отходов, экономить энергию. Затронули инновации и такую важную сферу, как безопасность труда на стройке. Одним из методов, позволяющих снизить число инцидентов на строительной площадке, является предиктивная аналитика, включающая в себя машинное обучение и использование искусственного интеллекта (ИИ). Суть данной технологии состоит в том, что, проанализировав статистику компании по несчастным случаям на производстве за несколько лет, ИИ может выдать прогноз по возможным инцидентам и тем самым указать менеджменту на «опасные» места. При этом для анализа и прогнозирования используются данные и изображения, полученные непосредственно со стройплощадок.

Для того чтобы проверить способность искусственного интеллекта предсказывать инциденты в строительстве, наша компания начала сотрудничество с Suffolk Construction — девелопером, входящим в список 20 крупнейших строительных компаний США. В этой корпорации разработана и действует программа «Safer Together» («Безопаснее вместе»), целью которой является обеспечение безопасности сотрудников на рабочих местах. Кредо компании можно сформулировать так: «В конце рабочего дня каждый рабочий благополучно уходит домой».

В рамках совместного проекта мы использовали статистические данные от Suffolk за 13 лет. Информация за пер-



Прогноз безопасности

Искусственный интеллект поможет предотвратить несчастные случаи на стройке

вые 10 лет была загружены в Vinnie — движок на базе искусственного интеллекта. Идея заключалась в том, что Vinnie, обработав эти данные, выдает «прогноз» на последние три года 13-летнего периода, который можно будет сравнить с тем, что произошло в действительности. Система способна от-

слеживать такие вещи, как использование средств индивидуальной защиты, погоду, тип и стадию проекта. В итоге Vinnie «предсказала» 20% всех инцидентов с точностью 80%.

При попытке определить потенциальное влияние системы предварительного оповещения имеет смысл вос-

Справочно

Smartvid.io — стартап, разработавший технологию применения ИИ и машинного обучения для анализа фото- и видеоинформации на стройплощадке, стратегическая инвестиция компании Autodesk в 2017 году. Данная методика интегрирована с платформой Autodesk BIM 360, которая позволяет собирать информацию непосредственно из источника.

пользоваться консервативной оценкой, которая дает следующие цифры: если предотвращен хотя бы один из четырех предсказанных инцидентов, то компания с 50 проектами может избежать 40-100 инцидентов в год. При ориентировочных издержках примерно в 36 тыс. долларов за инцидент (по данным 2018 года) это даст от 1,4 млн до 3,6 млн долларов экономии в год. Если же мы предположим, что благодаря предупреждениям от системы предотвращено 50% инцидентов (с большей вероятностью), то финансовые выгоды окажутся вдвое больше.

Эти цифры показывают, как можно использовать данные и ИИ для создания предиктивной системы управления безопасностью, основанной на имеющихся знаниях.

Стоит также отметить, что создание более безопасной рабочей среды способствует сохранению кадров в отрасли, которая уже испытывает стресс от нехватки квалифицированных рабочих.

В Suffolk Construction предиктивная модель Vinnie поддерживает программу «Safer Together», отслеживая соблюдение установленного порядка использования средств индивидуальной защиты и создавая условия для улучшения протоколов безопасности. Данный алгоритм предупреждения несчастных случаев может быть использован любой строительной компанией, заинтересованной в повышении безопасности на строительной площадке. Для этого, правда, необходимо обладать накопленным массивом данных.

Мы продолжаем исследования в данной области и полагаем, что в будущем прогнозы станут еще более точными.

mitex
ufl
псн

ВЫСТАВКА

ИНСТРУМЕНТА В МОСКВЕ

MOSCOW INTERNATIONAL TOOL EXPO

mitex

МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»
5-8 ноября 2019

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР
ВЫСТАВКИ: **STIHL**

www.mitexpo.ru

21th
SPECIALIZED EXHIBITION
FOR CONSTRUCTION
MATERIALS

21-я
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ
ВЫСТАВКА «ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ
СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ»

ОСМ 2020

28 - 31 января
January 28 - 31

Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав.№7
Пав. №7, Expocentre Fairgrounds, Moscow
В рамках выставки / In the Frame of Exhibition:

КЕРАМБРИКТЕХ CERAMBRICKTECH

Бесплатный пригласительный билет
на www.osmexpo.ru

Организатор: При поддержке: Партнеры выставки: При содействии:

ЖКХ

Дисциплина неплатежей

Жители России каждый год увеличивают задолженность за коммунальные услуги



FinExpertiza отмечают, что на столичные мегаполисы вместе с примыкающими к ним областями приходится более четверти (26,5%) всех начисленных коммунальных платежей страны.

В Москве (12,65 млн человек) в минувшем году коммунальщики начислили 292,79 млрд рублей платы за ЖКУ, из которых потребителями было оплачено 282,53 млрд рублей (96,5%). Таким образом, москвичи накопили задолженность в размере 10,25 млрд рублей.

На втором месте по объему начислений шла Московская область (7,59 млн человек). Там коммунальщики выставили потребителям счета на сумму 237,78 млрд рублей, из которых не было оплачено на 6,79 млрд рублей (показатель платежной дисциплины — 97,14%). На 3-м месте — Петербург (5,38 млн человек). Примечательно, что жители Северной столицы, получив счетов на 123,80 млрд рублей, заплатили 124,44 млрд рублей (100,52% от предъявленных сумм). Тем самым они не только полностью внесли начисленные платежи, но и частично сократили накопленную в предыдущие годы задолженность — на 639 млн рублей, или на 119 руб./чел. Это первый случай за последние шесть лет, когда в одном отдельно взятом регионе коммунальщики смогли собрать платежей больше, чем предъявили.

По размеру начисленной годовой платы за ЖКУ на душу населения среди столичных регионов лидирует Москов-

121

млрд рублей

недоплатили россияне за жилищно-коммунальные услуги в 2018 году

ская область. В прошлом году среднестатистический житель Подмосковья получил от коммунальщиков счет на 31288 рублей, или 2607 рублей в месяц. Это более чем на треть превышает аналогичные показатели в Москве, Петербурге и Ленинградской области и почти на 75% выше, чем в среднем по стране. По показателю стоимости услуг на душу населения Московская область входит в пятерку регионов с самой высокой платой за услуги ЖКХ, пропуская вперед только удаленные от центра территории Севера и Дальнего Востока. Для сравнения: каждому москвичу коммунальщики начислили в среднем 23208 рублей за год, или 1934 рублей в месяц, каждому жителю Петербурга — 22996 рублей и 1916 рублей, а жителю Ленинградской области — 23197 рублей и 1933 рублей соответственно. Если учесть, что разница в доходах между мегаполисами и прилегающими областями достаточно ощутима, то расходы на ЖКХ становятся для жителей все более обременительными.

Как полагают аналитики, июльское подорожание коммунальных услуг мало отразится на текущей ситуации с неплатежами в ЖКХ. «Статистика свидетельствует, что жителям примыкающих к мегаполисам регионов все труднее оплачивать услуги ЖКХ в полном объеме», — комментирует цифры Елена Трубникова, председатель совета директоров сети FinExpertiza. Эксперт прогнозирует: из-за падения реальных доходов населения ситуация с неплатежами в сфере ЖКХ будет постепенно ухудшаться. А значительный отрыв Подмосковья по показателю стоимости услуг ЖКХ на душу населения, очевидно, требует большей прозрачности процесса формирования тарифов и подтверждения обоснованности выставленных населению счетов за ЖКУ.

Алексей ЩЕГЛОВ

Накануне июльского повышения цен на услуги ЖКХ эксперты аналитической службы международной аудиторско-консалтинговой сети FinExpertiza изучили ситуацию, сложившуюся в сфере оплаты «коммуналки». Согласно официальным данным, всего в 2018 году ресурсоснабжающие организации и УК выставили населению счета за ЖКУ на сумму 2632 млрд рублей (против 2501 млрд рублей в 2017 году). Уровень платежной дисциплины (отношения оплаченных услуг к общей

сумме) остался практически без изменений и составил 95,4% (95,66% в 2017 году). Соответственно, долг населения за поставки коммунальных услуг постепенно нарастает. Так, в 2018 году он увеличился на 121 млрд рублей.

Основной вклад в «долговую копилку» вносят регионы с большим населением. На конец 2018 года в Москве, Петербурге, Московской и Ленинградской областях проживало 18,7% всего населения страны (столицы и Подмосковье входят в пятерку крупнейших регионов по числу жителей, а Ленинградская область занимает 28-е место). Эксперты АКС

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
(раздел «Подписка»)или отправьте ее в свободной форме
по электронной почте 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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Объединенный каталог «Пресса России»



Для индивидуальных подписчиков:
■ 32010 — на полгода
■ 32538 — на год

для предприятий и организаций:
■ 50092 — на полгода
■ 32539 — на год

Официальный каталог «Почта России»



Для индивидуальных подписчиков:
■ П2012 — на полгода
■ П3475 — на год

для предприятий и организаций:
■ П2011 — на полгода
■ П3476 — на год

Внимание подписчиков индексов 12357, 12358, 10929, 10930 «Каталога российской прессы», «Каталога российских изданий» Редакция «СГ» вынуждена была прекратить поставку газеты в ООО «МАП» из-за неисполнения обязательств по договору. Для восстановления права получения «Строительной газеты» обращайтесь в редакцию или в суд с предоставлением подтверждающего подписку документа.

Оцифрованная вода

«Росводоканал» и «Ростелеком» будут сотрудничать в сфере промышленного интернета

Алексей Щеглов

Две компании подписали соглашение по сотрудничеству, которое предусматривает выход системы управления ресурсами и другими параметрами на объектах ГК «Росводоканал» на новый уровень производительности. Документ, который предусматривает долговременное сотрудничество сторон по совместному решению задач инновационного развития, разработке и внедрению технологий промышленного интернета в системах учета энергоресурсов, а также управлению водоснабжением и водоотведением (ВиВ), заверили подписями непосредственно генеральный директор ГК «Росводоканал» Антон Михальков и президент ПАО «Ростелеком» Михаил Осеевский.

Согласно совместным планам, цифровизация систем «Росводоканала» будет проводиться с учетом актуальных требований по импортозамещению высокотехнологичной продукции. Внедряемые решения будут совместимы с платформой «Умный город», которую в рамках создания в России «Цифровой экономики» разрабатывает «Ростелеком».

У компаний уже нарабатан успешный опыт совместной работы. Ранее РВК и «Ростелеком» реализовали пилотный проект по тестированию устройств промышленного интернета в системах ВиВ, реализованный в Воронеже. В этом городе, где находится одно из крупнейших региональных подразделений РВК, при содействии специалистов «Ростелекома» устаревшие механические приборы общедомовых коммерческих узлов учета холодной воды были заменены на современное ультразвуковое оборудование с возможностью дистанционного сбора информации. Все приборы были под-

ключены к каналам передачи данных, по которым сведения начали поступать в автоматизированную информационно-измерительную систему. Таким образом, был обеспечен дистанционный сбор и онлайн-мониторинг параметров энергоресурса холодного водоснабжения в пилотных точках коммунальных сетей, настроена сигнализация и система отслеживания нештатных и аварийных ситуаций. Итоги работы по пилоту свидетельствуют, что цифровые системы обеспечивают высокий уровень достоверности собираемых данных, помогают предотвращать аварийные ситуации, экономия средств и силы специалистов при обслуживании систем ВиВ.

«Решения индустриального интернета совершают революцию в системах учета энергоресурсов и в системе ЖКХ в целом. Они позволяют не только контролировать потребление ресурсов, сделать абсолютно прозрачными механизмы взаиморасчетов, но и значительно оптимизировать работу подобных систем, в том числе за счет своевременного контроля утечек и аварий», — подчеркивает значимость внедрения таких технологий директор проектного офиса «Индустриальный интернет» ПАО «Ростелеком» Дмитрий Слинков.

По словам представителя РВК, развитие цифровых платформ и сервисов в коллаборации с ведущими российскими технологическими партнерами позволяет форсировать развитие предприятий компании и быстрее сокращать отставание отраслевого сегмента «водоснабжение и водоотведение» в «цифре».

Кстати

Внедряемые сегодня по всей стране проекты умных городов позволяют экономить до 50% ресурсов.

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



Выпрямление договоров

Правительство упростило правила заключения прямых соглашений между РСО и потребителями

Алексей ЩЕГЛОВ

В начале августа вступило в силу постановление правительства, которое напрямую затрагивает интересы миллионов рядовых потребителей коммунальных услуг. Документ существенно корректирует правила предоставления коммунальных услуг, требования к договорам между ресурсоснабжающими организациями (РСО) и управляющими компаниями (УК), а также требования к расчетам за ресурсы (постановления правительства от 06.05.2011 №354, от 14.02.2012 №124 и от 28.03.2012 №253). Тем са-

мым открывается простор для реализации принятого в апреле 2018 года федерального закона №59-ФЗ, который вносил изменения в Жилищный кодекс и давал «зеленый свет» заключению прямых договоров между жителями МКД и поставщиками коммунальных ресурсов. Надо сказать, что за прошедшие с момента принятия закона полтора года перейти на прямые отношения с ресурсниками решилось очень незначительное число граждан. Теперь процесс должен пойти легче, так как новый документ предлагает среди прочего типовые условия договора поставки коммунальных ресурсов. Это выгодно и потребите-

лям, которые могут получать коммунальный ресурс и платить за него, не опасаясь, что промежуточное звено (управляющая организация) вдруг обанкротится и исчезнет вместе с деньгами, и ресурсникам, которые также не будут нести потери из-за того, что УК вовремя не переводят им средства и прокручивают их на своих счетах.

Специалисты в сфере ЖКХ в целом позитивно оценивают инициативы правительства. Так, независимый эксперт в сфере ЖКХ Людмила Кайсарова считает тему заключения прямых договоров весьма актуальной. По ее мнению, население явно переплачивает за тепло и другие ресурсы, причем размер переплаты может составлять от 35 до 50% от реальной цены. Такая ситуация связана с непрозрачностью отношений между потребителями и поставщиками, поэтому, по словам Кайсаровой, прямой договор между общим собранием собственников жилья и РСО является хорошим решением. Дело в том, что дом является единым архитектурно-инженерным объектом, и именно МКД оборудуются узлами и приборами учета на точке входа/выхода ресурса в дом. Основные характеристики ресурса — давление и температуру — проконтролировать можно только в точке поступления в дом, где, кстати, и заканчивается ответственность поставщика за качество. Ведь за состояние инженерных систем внутри дома он уже не отвечает. Теоретически возможно оборудование приборами учета отдельных квартир, но, во-первых, это дорого, а во-вторых, не ясно, кто будет отвечать за качество ресурса на точке входа в квартиру.

Однако эксперты указывают на целый ряд обстоятельств, которые могут препятствовать расширению практики прямых договоров. Одно из препятствий носит чисто технический характер. Пока не понятно, насколько сами РСО готовы к бурному росту числа контрагентов, есть ли у них для этого ИТ-инфраструктура, персонал, помещения? Ведь вместо сотен УК придется иметь дело с сотнями тысяч физических лиц.

Есть и другие проблемы. Как отмечает исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева, ряд пунктов предложенного типового договора вызывает вопросы даже у специалистов. Так, УК не исключается полностью из цепочки взаимоотношений, компания обязана предоставлять РСО большой объем информации о собственниках. При этом некоторыми данными они просто не обладают, например, сведениями о мерах социальной

поддержки (льготы и субсидии) потребителей. Также в типовом договоре не предусматриваются характеристики качества услуги, ничего не говорится о температуре подаваемой в дом воды или теплоносителя, о давлении газа. Из-за этого потребителю, подписавшему такой договор, впоследствии будет сложно предъявить поставщику претензии по качеству, так как его параметры не оговорены. Не прописана также процедура разрешения споров и выплаты штрафов в случае оказания некачественных услуг. «Из типового договора следует, что УК принимает жалобы от потребителей, оформляет претензию к ресурсоснабжающей организации, и затем они вместе проверяют обоснованность жалобы, — говорит Светлана Разворотнева. — А что происходит дальше — вопрос открытый. Споры и ожидание выплат непонятно от кого могут затянуться на годы. И потребитель тут совершенно беспомощен».

С учетом всего сказанного вряд ли стоит ожидать взрывного роста числа прямых договоров между населением и РСО в ближайшие месяцы. Скорее всего, это будет эволюционный процесс, количество договоров будет увеличиваться постепенно. Ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент» Дмитрий Баранов считает, что прямые договоры — не панацея от всех бед и проблем жилищно-коммунального хозяйства страны, поэтому стимулировать или тем более заставлять граждан их заключать категорически нельзя. Должна сложиться практика их применения, сформироваться опыт, как положительный, так и отрицательный, и каждый собственник (наиматель) должен для себя решить, какой вариант ему лучше подходит. «Задача властей в настоящий момент должна заключаться в том, чтобы информировать граждан, что у них есть такая возможность — заключать прямые договоры с РСО, рассказывать о возможных плюсах и минусах таких договоров. Это и будет лучшим способом продвижения этого инструмента, может помочь в увеличении числа прямых договоров в стране», — резюмирует Дмитрий Баранов. По его мнению, хорошо уже то, что у граждан появляется выбор и они могут самостоятельно решить, какой вариант расчетов им удобнее — напрямую с РСО или через УК. Если говорить о перспективах процесса, то, скорее всего, что в течение нескольких лет большая часть потребителей продолжит работать через УК, а прямые договоры с РСО заключит меньшинство граждан.

Справочно

■ Федеральный закон №59-ФЗ от 03.04.2018 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» устанавливает возможность заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления и договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно между организациями, оказывающими соответствующие услуги, и потребителями услуг. Для заключения прямых договоров по инициативе собственников и нанимателей помещений требуется принятие соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Осознанный выбор

Александр КОЗЛОВ,
координатор федерального проекта
«Школа грамотного потребителя»

Принятые правительством меры, облегчающие заключение прямых договоров между РСО и потребителями, сыграют определенную положительную роль. Теперь у сторон есть типовая документ, в котором прописаны условия поставки коммунальных ресурсов. Уточнено, что при прямых договорах именно ресурсоснабжающая организация становится исполнителем коммунальных услуг, и именно она обязана принимать показание индивидуальных приборов учета от потребителей, проводить проверку правильности начислений платы за коммунальные услуги, хотя раньше это считалось обязанностью управляющей компании. Короче, стало яснее, кто за что отвечает, а это всегда плюс. Прямые до-

говоры, собственно, и вводятся для того чтобы люди понимали, за что конкретно они платят, чтобы не было двойных платежей, чтобы поставщик ресурсов вовремя получал свои деньги, а люди не лишались коммунальных услуг из-за того, что УК по каким-то причинам не перевела деньги РСО. Такая ситуация выгодна, прежде всего, ресурсоснабжающим организациям и потребителям, но определенные плюсы есть и для управляющих компаний. Ведь в случае образования задолженностей ресурсники сами будут общаться с потребителями и взыскивать долги.

При этом УК никуда не уходят. В их ведении остаются содержание, эксплуатация и ремонт дома. То есть, по сути дела, это хорошая модель, когда каждый обеспечивает то, что должен, и получает то, что за это положено. Думаю, жители начинают осознавать выгоды этого но-

вовведения. У нас уже есть шесть субъектов федерации, где многоквартирные дома полностью перешли на прямые договоры. Это Белгородская область, Еврейская автономная область, Республики Дагестан, Северная Осетия, Тыва, а также Ямало-Ненецкий автономный округ. В некоторых других регионах, например, в Удмуртии, на прямые договоры перешли до 80% домов. При этом важно, что во всех случаях это выбор собственников. Каждый дом применяет ту схему, которая ему удобна. И считаю, что настаивать и давить здесь не нужно.

Разумеется, проблематика прямых договоров входит в круг тех вопросов, которые мы разьясняем жилищным активистам, старшим по домам, председателям советов домов. Наши региональные школы посвящают прямым договорам лекции, семинары, подробно рассказывают, что нужно для того чтобы перейти на такой формат взаимоотношений. И в связи с последними изменениями в законодательство наши координаторы уже начали проводить новый цикл обучающих мероприятий.



Необходимо разьяснять собственникам жилья вопросы заключения прямых договоров

Соучастники преобразований

Петербуржцы решают, каким быть Васильевскому острову



Справочно

■ Васильевский остров расположен в дельте Невы. Наибольшая протяженность: с севера на юг — 4,2 км, с запада на восток — 6,6 км. Площадь — 10,9 кв. км. Входит в состав Санкт-Петербурга, занимая основную часть Василеостровского района.

ные пространства, комфортные детские площадки, зеленые зоны и экскурсионный маршрут с посещением объектов стрит-арта.

По словам заместителя главы Василеостровского района Натальи Назаровой, стратегия будущего развития района создавалась не в чиновничьих кабинетах. Было проведено анкетирование жителей, волонтеры выходили на улицы и наблюдали, удобно ли людям добираться до поликлиник, где они паркуют машины и где предпочитают отдыхать с детьми. Общий вывод: в целом жители Васильевского острова удовлетворены теми услугами, которые предоставляются на территории района, здесь расположено много школ и высших учебных заведений, достаточно высокое качество медицинских услуг. Однако существует «неудовлетворенный спрос» на создание зеленых зон, парков и креативных пространств. Эти пожелания горожан были учтены при разработке проекта развития района.

Одним из основных направлений станет благоустройство дворов, а их в Василеостровском районе больше тысячи. Каждый двор должен приобрести свою индивидуальность. Проектом предполагается, что помимо озеленения и освещения в них появятся детские площадки, на которых установят оборудование для ребят разных возрастов. Если в доме много малышей — поставят песочницы и горки, больше подростков — спортивные тренажеры. «Многие считают, что достаточно закрыть вход во двор решеткой, и все проблемы решены, но это не выход. Вспомним теорию разбитых окон: где нет людей, всегда будет разрушение, — говорит директор центра прикладных исследований и разработок НИУ ВШЭ Александр Курячий. — Между тем, двор — это то, что первым видят

наши дети. От того, что они видят и как социализируются, зависит наше будущее поколение. Когда ты каждый день проходишь через обустроенную дворовую территорию, в развитии которой принимал участие, ты и сам нацелен на развитие. В итоге двор становится олицетворением локального сообщества, местом, где сообщество коммуницирует». По словам эксперта, проект соучаствующего проектирования как раз и состоит в том, что решение о том, каким будет твой двор, решается совместно с жителями района.

Пример такого совместного творчества в районе уже есть — это Благовещенский сад. По предложению петербуржцев он разделен на зоны: зеленую территорию с живой изгородью, скамейками, цветами и дорожками для прогулок с колясками и зону семейного отдыха с беседкой, в которой любой желающий может записаться и провести мастер-класс. В перспективе с помощью опроса жителей планируется решить и проблему автомобильных парковок. Как заметил Александр Курячий, шлагбаум, просто перекрывающий въезд во двор — тоже не лучшее решение. По его мнению, итогом общественного обсуждения и работы с архитекторами и органами местного самоуправления должно стать такое решение, которое бы было одинаково удобным и жителям и автомобилистам.

Другим приоритетным направлением развития района станет создание общественных пространств, зеленых зон и сети квартальных экосистем «Искусство преобразовать». По словам Натальи Назаровой, в районе появятся новые точки притяжения: серия изображений на стенах брандмауэров, своего рода картинная галерея под открытым небом. Причем каждый такой объект будет не случайной картиной, а результатом изучения историко-культурного контекста конкретного места. Для росписи стен планируется пригласить художников, работающих в стиле стрит-арта не только из России, но и из-за рубежа. «Первый наш опыт показал, что инвесторы воспринимают стрит-арт одобрительно и даже готовы вкладываться в обустройство новых арт-объектов», — говорит Наталья Назарова. В свою очередь, основатель Института исследования стрит-арта Михаил Астахов считает, что до недавнего времени Петербург сильно охранял себя от культурных тенденций и уличного искусства — паблик-арта. «Я смотрел «Игру престолов»: там стеной охранялось пространство от северных варваров, как у нас — от петербургских художников, но, как показал сериал, диалог творит чудеса, — говорит эксперт. — В Васильевском острове заложен весь культурный код города, поэтому здесь важно создавать подобные проекты». Для знакомства с этим видом современного искусства администрация планирует создать новый пешеходный маршрут от стрелки Васильевского острова до Морского пассажирского порта. Работа над проектом соучаствующего проектирования «Искусство преобразовать» продолжается — его обсуждение идет с экспертным сообществом, с местными жителями и в сети интернет.

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Соучаствующее проектирование — относительно новое явление в жизни российских городов. Оно стало развиваться в последнее время, после того, как в регионах при поддержке федерального центра началась работа по созданию комфортной городской среды. Одним из условий реализации проектов благоустройства стало участие в их разработке местных жителей.

Недавно в Петербурге состоялось общественное обсуждение соучаствующего проектирования «Искусство преобразовать», в ходе которого речь шла о развитии Васильевского острова. Как выяснилось, жители хотели бы видеть у себя в районе новые обществен-

Эпоха реставрации

Началось восстановление усадьбы Демидовых в Тайцах



Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Главный усадебный дом промышленника Демидова в Тайцах (на фото) был построен по проекту Ивана Старова в конце XVIII века. Он является частью уникального дворцово-паркового ансамбля, находящегося под охраной ЮНЕСКО. В 2015 году здание было передано из федеральной собственности в собственность Ленинградской области. Сейчас оно закреплено за региональным

Музейным агентством, под эгидой которого началось его возрождение. Проект реставрации дома-дворца разработан Коневскими реставрационными мастерскими.

Известно, что усадьба Демидовых в Тайцах отличалась необычной планировкой: по углам квадратного дома располагались террасы-лодки. Дом имел два входа с каменными львами и завершался башенкой с часами и колоколом. Усадьбу окружал обширный живописный парк с многочисленными сооружениями. Из них до наших дней сохранились грот, «готические» ворота и солнечные часы. Они признаны выявленными объектами наследия с перспективой перевода в категорию памятников и тоже ждут реставрации. Любопытно, что на территории усадьбы с советских времен сохранилось несколько жилых квартир, которые предстоит расселить.

По словам председателя комитета по культуре Ленинградской области Евгения Чайковского, реставрация усадьбы Демидовых пройдет в несколько этапов и займет в общей сложности около 10 лет. В рамках первого этапа работы будут вестись в самом усадебном доме. Реставраторы уже демонтировали гнилые оконные переплеты и старые лестничные перила. Впереди работы по замене верхнего фонаря дома — он оказался в аварийном состоянии. Но само здание, построенное из гатчинского доломита и кирпича, сохранилось без серьез-

ных потерь, для его восстановления потребуются только небольшие переделки и вставки. Работы по реставрации усадебного дома должны быть завершены к декабрю 2020 года. В перспективе усадьбу Демидовых планируют использовать под представительские и выставочные цели: здесь будут информационный центр, кафе, пространство для организации выставок. Вторым этапом реставрационных работ станет восстановление входной зоны поместья Демидовых — будут отстроены заново каретные сараи, дом управляющего, хозяйственные постройки. «Мы планируем построить котельную, подвести электричество, сделать локальную канализацию и водопровод», — отмечает Евгений Чайковский.

Затем реставрационные работы распространятся на усадебный парк, который в будущем должен стать местом познавательного отдыха. Площадь парка составляет 180 гектаров. Эксперты уже провели инвентаризацию деревьев и составили карту посадок. Главная задача — вылечить и сохранить дубы и липы, которым насчитывается по 200-300 лет. В перспективе планируется восстановить плотину и мельницу. А вот восстановление полностью утраченных объектов в планы областного комитета по культуре не входит. «Нет смысла строить что-то на месте сооружений, которые были построены при Демидовых или более поздних хозяевах, — считает Евгений Чайковский. — Например, «Храм солнца» на пересечении аллей в виде красивой беседки мы восстановим, а вот новодел на месте полностью утраченного здания на том месте, где бьют ключи, строить не будем. То, что невозможно восстановить, будем сохранять в виде рисунков или фотографий».

Справочно

■ Около 276 млн рублей составят затраты на реставрацию дворцово-паркового ансамбля усадьбы Демидовых в Тайцах Ленинградской области.

Южная звезда

В Краснодаре представили концепцию Генплана на 2021-2040 годы



Разработчики представили концепцию Генплана Краснодара на 2021-2040 годы

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Как сообщили в пресс-службе администрации краевого центра, директор ООО «НИИ ПГ» Павел Спирин и главный архитектор проекта Ирина Гришечкина представили проект Генплана и концепции развития Краснодара. Документ учитывает анализ существующей градостроительной ситуации на ближайшие 20 лет. В документе отражено развитие социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, учтены принятые и разрабатываемые проекты развития города — создания Краснодарской агломерации, стратегии комплексного развития транспортной инфраструктуры города до 2035 года, стратегии Краснодара-2030, охраны исторического центра кубанской столицы.

Три пути

Авторы Генплана представили три концепции развития города. Первая из них — компактная, предусматривающая его развитие преимущественно вверх, полностью исключая индивидуальный и малоэтажный жилищный фонд. По этому варианту в 2040 году объем нового

строительства в городе составит 7500 гектаров, а размер жилищного фонда достигнет 100 млн кв. метров.

Вторая концепция — агломерационная, предусматривающая создание ядра, расположенного в нынешних границах города, а также развитие непосредственно агломерации. По прогнозам экспертов, численность населения в агломерации за пределами ядра к 2040 году будет 1 млн человек. Объем нового строительства в таком случае составит 17 тыс. гектаров, причем 20% этого объема займет частный сектор, а 80% — малоэтажные дома. К 2040 году планируется построить 37 млн кв. метров при годовом вводе жилья 1,8 млн кв. метров.

Еще один вариант — полицентрическая лучевая модель, предусматривающая равномерное, линейное развитие города от центра к окраинам. В ее основе заложено создание двух поясов агломерации, а также ее опорных центров и подцентров.

Все три концепции сбалансированы и учитывают предложения по развитию социальной и транспортной инфраструктуры. В их основе — создание природно-экологического зеленого каркаса, максимальные площади зеленых насаждений. По словам главного архи-

Справочно

■ В ноябре 2018 года ООО «НИИ Перспективного Градостроительства» приступило к подготовительному этапу разработки Генплана Краснодара. Средства для этого муниципалитет получил из краевого бюджета — были выделены субсидии в размере 130 млн рублей.

1,446

млн человек

составляла численность населения Краснодара на 1 января 2019 года. По расчетам экспертов, к 2040 году с сохранением современных тенденций миграционного прироста она увеличится до 3,2 млн человек

тектора Кубани Юрия Рысина, проделанную по Генплану работу уже сейчас можно назвать беспрецедентной — Генплан дальнейшего развития Краснодара впервые разработан на цифровой основе. Представлены предложения по созданию природно-экологического каркаса Краснодара. В нем предусматривается создание спортивного и спортивно-приключенческого, эколого-просветительского, спортивно-познавательного и развлекательного, аграрно-познавательного, многофункционального и других кластеров.

Современная инфраструктура

Проект Генплана содержит предложения по развитию транспортной инфраструктуры. Например, предусмотрено строительство нового аэровокзального комплекса в районе хутора Ленина, а также аэродромных покрытий и сооружений. Также предлагается создание целой сети вертолетных площадок, которые будут использоваться медицинскими учреждениями. В черте города предлагают создать новый речной порт в районе Краснодарского водохранилища, паромную переправу через реку Кубань, а также причалы и места стоянки маломерных судов.

Авторы Генплана предложили меры и по организации железнодорожного сообщения. Так, в западной части агломерации предусмотрено строительство скоростной и высокоскоростной железнодорожной магистрали, которая должна соединить Ростов-на-Дону, Краснодар и Сочи. Территорию города эксперты предлагают разделить на зоны транспортных стратегий.

Для обеспечения нормативной потребности в объектах инженерной инфраструктуры предлагается построить новую ТЭЦ, 20 котельных, две подстанции на 220 кВ и 11 подстанций на 110 кВ, одну газораспределительную станцию. А еще реконструировать 11 действующих котельных и 32 подстанции. Также предлагается построить 13 очистных сооружений дождевой канализации на существующих выпусках в реку Кубань и 21 очистное сооружение на территории сельских населенных пунктов.

К 2040 году в городе должны появиться 500 новых детских садов общей численностью 166,2 тыс. мест. Планируется построить 120 школ, в которых будут учиться 207,9 тыс. учеников. В течение следующих 20 лет намечено возвести 40 поликлиник на 18,8 тыс. посещений в смену, 15 больниц на 20,4 тыс. коек и 16 станций скорой помощи на 131 автомобиль. Что касается спортивных сооружений, то для плоскостных спортивных сооружений отводится 530 гектаров, площадь 42 спортивных залов составит 78 тыс. кв. метров. Кроме того, будет построено 45 бассейнов.

Как рассказал Павел Спирин, работа над Генпланом разделена на десять этапов, первые из них уже завершены: топографо-геодезические работы по созданию цифрового топографического плана, сбор и систематизация исходных данных, создание базы пространственных данных и базы данных электронных документов, градостроительный анализ.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Вся власть пешеходам

Обновленный проект Театральной площади Ростова представили на суд экспертов



Дизайн-проект благоустройства Театральной площади

Архитектурное бюро «Проект» представило обновленную идею реконструкции Театральной площади в Ростове. Одной из основных задач проекта было сохранение возможности проведения массовых мероприятий, в том числе военных парадов, но при этом необходимо добавить те функции, которые привлекут горожан, не меняя уникальный ансамбль площади. По словам архитектора Анатолия Мосина, цель новой концепции — дать площади новую жизнь. Сейчас пространство площади заполняется полностью два-три раза в год только во время больших праздников и парадов. А в будни площадь пустует, и пешеходы обходят ее по периметру. Ростовчанам и гостям города некомфортно перемещаться по ней из-за недостаточного количества пешеходных связей между северной и южной сторонами пространства, а также большой стихийной парковки в самом центре. Вечером здесь темно из-за плохого освещения, а днем негде присесть и укрыться от солнца, ветра или дождя.

Для темного времени суток на площади будет предусмотрено несколько уровней освещения. В самых знаковых зонах появятся декоративные светильники лаконичной формы, подчеркивающие геометрию всей площади. Для деревьев и зеленых насаждений предусмотрена декоративная подсветка. Специальная подсветка будет разработана и для объектов культурного наследия, находящихся на площади.

По мнению Анатолия Мосина, большую часть площади занимает проезжая часть, хотя в этом нет острой необходимости, поскольку этот район города не настолько загружен. Вечером на небольших островках

проезжей части собираются мотоциклисты, превращая площадь в пространство для экстремальных соревнований. Пешеходам же остаются небольшие фрагменты по периметру площади. Новая концепция предполагает смену функции ее пространства с транспортной на пешеходную. Озеленение и создание новых зон отдыха позволят привлечь горожан обратно на площадь. А дорожное движение надо будет организовать таким образом, чтобы избежать пробок и хаотичных парковок. Проект предполагает сокращение полос движения до пяти и создание выделенной полосы для общественного

транспорта. Тротуары будут расширены за счет проезжей части, а стихийная парковка в самом центре площади ликвидирована. Новые парковочные места будут расположены вдоль улиц, примыкающих к площади. По ее периметру появятся велодорожки, а через все пространство пройдут новые наземные пешеходные переходы.

Проект реконструкции площади вызвал у присутствующих бурную реакцию, которая переросла в жаркий диспут, продлившийся почти два часа. Так, правнук писателя Михаила Шолохова — Петр Шолохов отметил, что вся прелесть парадов как раз в той масштабности, которая возможна при наличии большого открытого пространства. В качестве примера он привел Красную площадь.

А вот архитектор Сергей Алексеев авторов проекта похвалил за то, что они сделали акцент на Ростовском академическом театре драмы имени М. Горького, который он назвал главным объектом площади. Ведь это один из ярчайших представителей конструктивизма 1930-х годов, и создание хорошего сквера рядом с ним можно только приветствовать.

Справочно

■ Проект реконструкции Театральной площади был разработан во время подготовки Ростова-на-Дону к чемпионату мира по футболу 2018 года по заказу Минстроя РФ.

ПРОЕКТ

«Зеленое погружение»



Фасад дома в голландской деревне украсят горшки с домашними растениями

Оксана САМБОРСКАЯ



Справочно

Нидерландское архитектурное бюро MVRDV было основано в начале 90-х годов прошлого века в Роттердаме и названо по первым буквам фамилий основателей: Вины Мааса (Winy Maas), Якоба ван Рейса (Jacob van Rijjs) и Натали де Врис (Nathalie de Vries). На счету бюро несколько известных в Голландии зданий — офис радиовещательной компании VPRO, дом престарелых WOZOCO и др. Фирме было поручено строительство голландского павильона на Экспо 2000. Бюро занимается также проблемами градостроительства, основные его достижения в этой области связаны с экономией ресурсов, энергонезависимостью и уплотнением застройки. В Москве MVRDV является автором проекта RED7 на Садовом кольце.

Мультифункциональное здание, расположенное на угловом участке рядом с рекой Доммель в деревне Синт-Михельсгестель (Нидерланды), обещает стать как минимум местной достопримечательностью. Его фасад имеет особую ячеистую структуру — в ячейках различного размера архитекторы предлагают разместить горшки с растениями. Авторы проекта — архитекторы голландского бюро MVRDV и их партнеры из компании Van Boven Architecten решили создать знаковый проект — социально ориентированный и экологически продвинутый.

Предложенное разработчиками решение «дуалистично». С одной стороны, четырехэтажная «Зеленая Вилла» — это городское многоэтажное здание, являющееся продолжением городской же улицы. Она продолжает формирование красной линии улицы, а «загнутая» мансардная часть повторяет традиционную форму крыш соседних домов. С другой стороны, растительное «покрытие» позволяет зданию органично вписаться в пейзаж, не выделяться на фоне полей и зеленых массивов. В MVRDV считают, что устойчивое развитие подразумевает не только использование современных технологий, но и изменение образа жизни. В соответствии с этой концепцией городские районы рассматриваются как часть природного ландшафта.

«Дуализм» проявляется и в функции. На первом этаже виллы разместится офис компании девелопера Stein, на трех верхних этажах будет пять квартир.

«Зеленый» фасад состоит из полок различной глубины и размера, где должны быть расставлены горшки с растениями — форзицией, жасминой, сосной, березой. Для этого в MVRDV разработали «библиотеку» растений и деревьев, которая будет дополнена табличками и информацией. Растения отбираются и размещаются с учетом ориентации фасада и функций помещений, которые за ними находятся, обеспечивая либо тень и приватность, либо приятный вид из окна. Система орошения с сенсорным управлением использует накопленную дождевую воду, благодаря чему фасад будет зеленеть круглый год.

«Этот проект является продолжением наших исследований в области «бесфасадных» зданий и радикального озеленения», — объясняет Вины Маас, партнер-основатель MVRDV. По его мнению, недостаточно иметь в городе парки, выполняющие роль зеленых оазисов. Нужно радикальное «зеленое погружение». «Мы должны покрыть зеленью крыши и фасады высотных зданий», — считает Маас. — Растения и деревья могут помочь нам компенсировать выбросы CO₂, охладить наши города и способствовать биоразнообразию».

Строительство здания планируется начать в 2020 году.