

432 млрд рублей планируется направить на расселение аварийного жилья из федерального бюджета

Круглый стол «СГ»: «Жилой дом будущего глазами поколения Z» **с. 5** Что будет с ипотечными ставками, спросом и ценами на жилье? **с. 8** В Госдуму внесен проект закона о реновации жилого фонда в регионах **с. 10-11**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№39 (10517) 5 октября 2018

Под шесть процентов

Сергей НИКОЛАЕВ

Глава ДОМ.РФ обозначил ставку по проектному финансированию

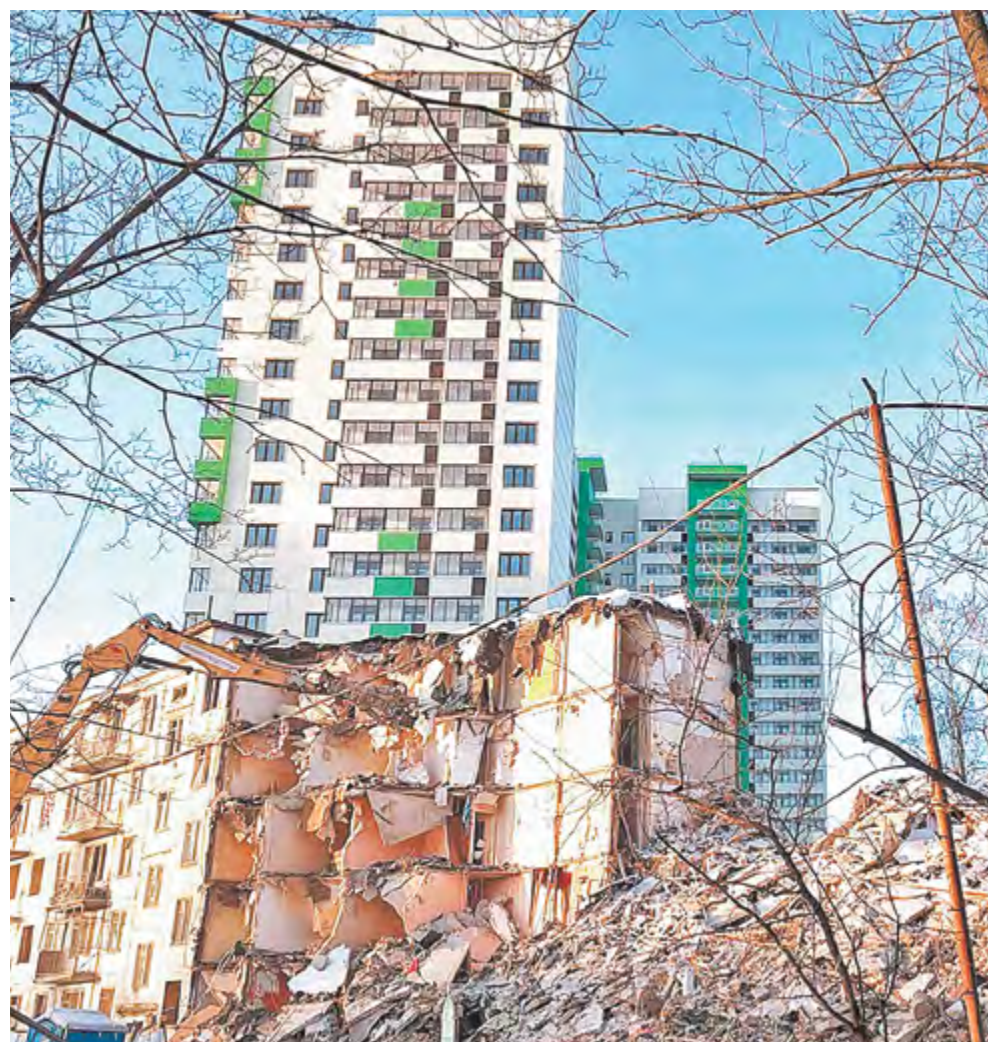
Генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник сообщил, что проектное финансирование для застройщиков, которые начнут привлекать средства дольщиков на эскроу-счета, будет доступным. «Знаете, я очень много спекуляций слышу по поводу ставок, — заявил топ-менеджер на конференции «Рынок недвижимости 2019: работа в новых условиях», состоявшейся в рамках выставки-ярмарки «Недвижимость от лидеров» в Москве. — Мы точно знаем, какая будет средневзвешенная ставка по проектному финансированию — 5,5-6%».

По словам Александра Плутника, ДОМ.РФ вместе с Минфином разрабатывают инструменты, которые, с одной стороны, удешевили бы проектное финансирование для застройщиков, а с другой стороны, развили бы у банков аппетит к этому виду бизнеса и сняли бы с них часть риска. Одним из таких инструментов может стать гарантирование или поручительство по кредитам. Недавно ДОМ.РФ сообщил, что приступает к реализации такого проекта совместно со Сбербанком и Газпромбанком. Гендиректор ДОМ.РФ рассказал, что проектное финансирование уже сейчас пользуется спросом у застройщиков.

Ранее заместитель генерального директора ДОМ.РФ Артем Федорко заявлял, что использование механизма гарантирования позволит банковской системекратно увеличить объемы кредитования жилищного строительства, а банкам среднего размера — участвовать в реализации масштабных проектов комплексного освоения территорий. По оценкам Федорко, в среднесрочной перспективе для полного замещения средств дольщиков необходим рост объемов проектного финансирования жилищного строительства в 7 раз — с 0,6 до 4,3 трлн рублей. Предполагается, что до половины от этого объема может быть реализовано с использованием нового механизма гарантирования.

Включаем механизмы

В 2019 году стартует новая федеральная программа расселения аварийного жилья



Сергей ВЕРШИНИН

Во вторник, 2 октября, президент России Владимир Путин провел совещание с членами правительства, в ходе которого глава Минстроя России Владимир Якушев доложил о предлагаемых механизмах переселения граждан из аварийного жилья. Как известно, устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда — одна из целей, поставленных в президентском указе от 7 мая 2018 года. Расселение «аварийки» выделено в отдельное направление (федеральный проект) национального проекта «Жилье и городская среда», параметры которого были недавно утверждены правительством.

На брифинге по итогам совещания в Кремле министр Владимир Якушев сообщил журналистам, что основная финансовая нагрузка при расселении аварийного жилья ляжет на федеральный бюджет. «На расселение аварийного жилья из федерального бюджета планируется направить 432 млрд рублей, — уточнил глава Минстроя. — Уровень софинансирования федерального и регионального бюджетов составит 86% на 14%». Реализовать новую программу расселения предполагается в 2019-2024 годах. Глава ведомства рассказал, что переселение граждан планируется провести в несколько этапов. На первом Минстрой запустит программу на основании механизмов расселения, которые успешно зарекомендовали себя в предыдущие годы.

Напомним, что, начиная с 2008 года, программы по переселению граждан из аварийного жилья реализовались федеральным правительством совместно региональными и муниципальными властями. По состоянию на 1 сентября 2018 года расселено 15,8 млн кв. м. аварийного жилищного фонда, свои жилищные условия улучшили более 1,025 млн человек.

Окончание на с. 2

Открыто на ремонт

В Перми прошел съезд региональных операторов капремонта

Алексей ЩЕГЛОВ

За пять лет действия программы капитального ремонта в российских регионах отремонтировано 135 тыс. жилых домов, свои жилищные условия смогли улучшить 17 млн россиян. Такие данные привел министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев во время итоговой пленарной сессии V Всероссийского съезда региональных операторов капитального ремонта, состоявшегося в Перми 27-28 сентя-

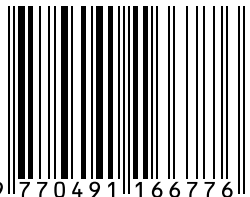
бря. «Созданная система капитальных ремонтов многоквартирных домов — самый масштабный проект модернизации жилого фонда в истории страны», — заявил глава Минстроя. Он напомнил, что главная цель работы ведомства — сделать жизнь граждан более комфортной и безопасной. «Мы надеемся на эффективное сотрудничество в этой части с региональными и муниципальными командами», — подчеркнул министр.

Пермский край не случайно был выбран местом для проведения съезда. Как отметил в своем обращении к участникам съезда Владимир Якушев, за последний год в крае был сделан рывок в деле организации эффективной

системы капремонта. Позитивный опыт накоплен и в других субъектах. Например, заслуживает популяризации опыт Тюменской области по утверждению и применению единой технической политики при проведении капитального ремонта и опыт Татарстана и Казани, организовавших контроль за качеством ремонтных работ. Интересна и практика Оренбургской области по автоматизации проверки проектно-сметной документации, а также меры по организации взыскания задолженности, принятые в Вологодской области.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



1 8 0 3 9 >



9 1770491 166776

НОВОСТИ

Задача на века

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

Новосибирск строит планы по сносу «аварийки»

Регионы приветствуют решение федеральных властей продолжить реализацию масштабной программы расселения аварийного жилья. «Продление программы — крайне важное стратегическое решение, которое позволит существенно повысить уровень жизни и продвинуться в решении этой проблемы», — считает мэр Новосибирска Анатолий Локоть. В этом крупном российском городе по состоянию на начало сентября насчитывалось 400 ветхих и аварийных домов. Расселение этого жилого фонда велось сразу по трем программам. Первая — большая программа расселения аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года. Действие этой программы позволило расселить жильцов 242 домов. В 2012 году в городе запустили ведомственную целевую программу (ВЦП). За счет этой программы расселили 83 дома, признанных аварийными до 31 мая 2013 года. Программа работает сегодня и финансируется из областного и городского бюджетов. Всего в рамках данной программы осталось расселить 6 домов, стоимость работ — 120 млн руб.

Наряду с этим также с 2012 года действует программа развития застроенных территорий (РЗТ). Ее особенность заключается в том, что здесь уже муниципалитет совместно с частными инвесторами расселяет жителей из ветхого и аварийного жилья. В ходе ее реализации расселено 38 аварийных домов, еще 66 домов ожидают расселения. Объем привлеченных средств по программе РЗТ составляет около 1 млрд руб. Всего по программе РЗТ в 2017 году в мэрии Новосибирска заключили 10 договоров с застройщиками. Согласно документам, расселению подлежат 34 дома: 29 — за счет застройщиков, и 5 — за счет бюджета. По программе РЗТ активно работает ГК «Стрижи», за 5 лет работы она снесла и расселила 16 домов.

Однако все равно темпы расселения «аварийки» остаются недостаточными. Недавно депутат Совета депутатов Новосибирска и генеральный директор АО «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области» Вячеслав Илюхин подсчитал, что, если двигаться нынешними темпами, то решить проблему ветхого и аварийного жилья в городе можно будет только через 192 года. Уже в ближайшие несколько лет объем такого аварийного фонда может разрастись до 1,5 тыс. объектов.

Со следующего года в России стартует новая программа переселения граждан из аварийного жилья. «Сегодня подготовлена программа расселения домов, признанных аварийными по состоянию на 1 января 2018 года, действовать она будет 5 лет, — рассказал начальник управления по жилищным вопросам мэрии Новосибирска Дмитрий Рыбалко. — Мы планируем расселить 175 домов, признанных аварийными до 31 декабря 2017 года. В их числе 61 дом, который невозможно расселять в рамках РЗТ, потому что это отдельно стоящие объекты, и крупным строительным компаниям неинтересно освоение этой территории. Затраты бюджета города по этой программе составят по 400 млн руб. ежегодно».



Открыто на ремонт

с.1 Подобный опыт стоит сделать достоянием всех регионов, тем более что пока не везде дела обстоят благополучно. Участники съезда отмечали, что некоторые вопросы правоприменительной практики в сфере капремонта требуют уточнения. В частности, должен быть лучше отрегулирован порядок взаимодействия всех участников системы

капремонта. Сегодня региональный оператор подчас не может организовать работы из-за того, что организации, ответственные за содержание общего имущества в доме, поставщики коммунальных ресурсов не оказывают содействия, а иногда препятствуют ремонту. Так, например, управляющие компании часто не проводят подготовки дома к ремонту, не обеспечивают доступа на кры-

Включаем механизмы

с.1 Объем финансирования программ расселения составил 578 млрд рублей, из них 296 млрд рублей (более 51%) — это средства федерального бюджета. Из этих цифр видно, что объемы финансирования программ расселения «аварийки» увеличиваются. По новой программе на эти цели предполагается направлять примерно 86 млрд рублей в год (в 2008-2018 гг. среднегодовой объем финансирования составил около 58 млрд руб.). При этом значительно увеличивается доля федерального бюджета, что можно объяснить достаточно сложным состоянием финансов большинства регионов.

Однако те субъекты федерации, которые располагают средствами, смогут внести свой вклад в решение проблемы аварийного жилья. На совещании у президента обсуждались дополнительные механизмы, успешно апробированные в ряде регионов. В качестве примера Владимир Якушев привел социальную ипотеку, которая уже действует в ряде регионов. Для того чтобы такие механизмы заработали на территории всей страны, соответствующие предложения необходимо внести на парламентскую сессию весной 2019 года. После доработки они могут стать частью программы по расселению аварийного жилья, и такое поручение главы государства у Минстроя есть.

Справочно

■ Примером проекта социальной ипотеки является одноименная программа, реализуемая в Московской области с 2016 года. Суть программы состоит в том, что правительство области покупает квартиры врачам, учителям, молодым ученым и уникальным специалистам, а самим участникам остается лишь выплачивать проценты по ипотечному кредиту. Квартиру можно купить как в новостройке, так и на вторичном рынке. Всего за три года область собирает таким образом обеспечить квартирами 1311 специалистов, которые обязуются отработать 10 лет в соответствующих организациях. Установлены и нормы приобретения (18 кв. м на каждого члена семьи для семьи, состоящей из 3 и более человек и т.д.), установлена предельная средняя стоимость 1 «квадрата» общей площади жилья по муниципальному образованию. Исходя из этого, рассчитываются предельные размеры помощи из бюджета области, состоящей из двух частей: 50% — на оплату первоначального взноса и 50% — ежемесячная оплата основного долга по кредиту в течение 10 лет. Подобную схему можно применить и при расселении аварийного жилья. Обитатели «аварийки» будут получать от региона льготные кредиты на приобретение новых квартир, оплачивая лишь небольшую часть ее стоимости.

Научный подход

Сергей НИКОЛАЕВ

Архитекторы примут участие в разработке сводов правил

Члены Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН) будут участвовать в разработке и экспертизе нормативно-технических документов в области строительства. Как сообщили «СГ» в пресс-службе Минстроя России, такое решение было принято на совместном совещании РААСН и подведомственном министерству Федерального центра нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФАУ «ФЦС»). В частности, РААСН

примет участие в формировании Плана разработки сводов правил (СП) в области строительства и градостроительства, а также независимой экспертизе нормативно-технической документации (НТД). Планируется также наладить взаимодействие Научно-технического совета РААСН и авторов СП по уточнению позиций и подходов к формированию НТД.

Помимо этого, члены РААСН будут участвовать в формировании пула научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, определении перспективных направлений исследований и оценки результатов работ, которые лягут в основу сводов правил.

Справочно

■ В работе съезда региональных операторов капремонта в Перми приняли участие более 400 человек из 79 субъектов РФ.

ши и в подвалы, не предоставляют техническую документацию. Иногда УК не осуществляют отключение коммунальных ресурсов на время проведения работ. В этих вопросах необходимо навести порядок.

По мнению участников съезда, необходимо внести изменения в Налоговый кодекс и освободить региональных операторов от оплаты госпошлины, а также законодательно предусмотреть обязанность предоставлять регоператору данные о собственниках помещений из ЕГРН.

Затрагивались на съезде и вопросы подготовки кадров для отрасли. Исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капитального ремонта (АРОКР) Анна Мамонова отметила, что за прошедшие пять лет ассоциация превратилась в авторитетное профессиональное объединение. Она напомнила, что в апреле 2018 года Минтруд России утвердил профессиональный стандарт «Специалист по организации капитального ремонта многоквартирного дома». Стандарт является основой для установления конкретных требований, предъявляемых работодателем к сотруднику, участвующему в системе капитального ремонта. Кроме того, 19 сентября 2018 года Национальным советом при президенте РФ по профессиональным квалификациям утверждено шесть наименований квалификаций в сфере капитального ремонта. «Таким образом, наше профессиональное сообщество в полной мере становится участником системы независимой оценки квалификаций», — считает Анна Мамонова.

«Строительство и архитектура сегодня поставлены в центр проблемы устойчивого развития страны, — отметил президент РААСН Александр Кузьмин. — Фундамент такого развития — гигантский объем накопленных и создаваемых знаний, которые входят в сферу ответственности РААСН. Именно эти знания ложатся в основу норм, которые определяют качество нашей жизни».

По мнению директора ФАУ «ФЦС» Дмитрия Михеева, взаимодействие двух организаций обеспечит высокое качество разрабатываемых НТД в сфере строительства. «Нацпроект «Жилье и городская среда» предполагает переход на современные технологии и материалы в области строительства. Решение этой задачи требует привлечения ученых и экспертов высокого уровня», — пояснил он.

Взялись за дело



Так по проекту должен выглядеть жилой комплекс «Митино О2»

Сергей ВЕРШИНИН

На объектах «Урбан Групп» возобновляются строительные работы

В офисе Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства 27 сентября прошла встреча с дольщиками ГК «Урбан Групп». В ней приняли участие 29 представителей инициативных групп всех шести жилых комплексов, возводившихся группой компаний. На вопросы дольщиков отвечали генеральный директор Фонда защиты прав

граждан — участников долевого строительства Александр Плутник, заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин и заместитель председателя правительства Московской области Максим Фомин. Обсуждался широкий круг вопросов, в том числе планы по финансированию и реструктуризации объектов на 2018-2019 годы, рефинансирование ипотечных кредитов, передача нежилых помещений, купленных дольщиками, судебные процессы по банкротству «Урбан Групп».

Большинство вопросов дольщиков касались сроков достройки домов. «Как вы уже

знаете, на площадке проекта «Митино О2» начали разворачиваться работы, на очереди — «Солнечная система» в Химках», — рассказал Александр Плутник. Как уже сообщалось, 27 сентября около 150 рабочих компании Crocus Group вышли на стройплощадку жилого комплекса «Митино О2» в Московской области. В ближайшие дни количество строителей значительно увеличится, будет введена техника. В первую очередь будут проведены работы, необходимость которых была выявлена в ходе обследования — работы по отделке и инженерной инфраструктуре, подключение отопления и водоснабжения. Напомним, что в проекте «Митино О2» в Красногорске девять недостроенных домов, квартиры в которых приобрели 2,8 тыс. человек. Первый из домов планируется сдать уже в декабре. Окончательная сумма контракта с Crocus Group пока не определена, но ранее достройка «Митино О2» оценивалась в 11,6 млрд руб.

Представители фонда также рассказали, что в первую неделю октября 2018 года строительные рабочие выйдут на площадки комплексов «Видный город» и «Опалиха О3». На площадках ЖК «Лесобережный» и ЖК «Лайково» начнут свою работу обследователи.

Достройка объектов осложняется тем, что руководство компаний-застройщиков «Урбан Групп» не передало конкурсному управляющему необходимую рабочую документацию. В отдельных случаях, например, по двум домам в «Солнечной системе», рабочая документация вообще не позволяла построить жилые дома из-за прохождения линий ЛЭП. Сейчас документацию приходится либо восстанавливать, либо разрабатывать заново.

Земля и доля

Татьяна ТОРГАШОВА

Передача региону участка поможет дольщикам

На заседании правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, принято решение передать из федеральной собственности в областную земельный участок в Вологде. Эту землю предполагается использовать для обеспечения прав обманутых дольщиков. Речь идет об участке, где сегодня расположены два общежития местного госуниверситета, которые не используются и признаны непригодными для проживания. Всей необходимой инженерной инфраструктурой участок обеспечен.

Как пояснил заместитель губернатора Вологодской области Антон Стрижов, принимавший участие в заседании правительственной комиссии, в регионе принят закон, который предусматривает меры господдержки инвесторов, завершающих строительство проблемных объектов или предоставляющих квартиры пострадавшим гражданам во вновь возведенных домах. В числе этих мер — предоставление инвестору земельного участка в аренду под новое строительство.

«К сожалению, площади земель на территории региона, которые можно вовлечь в хозяйственный оборот для реализации данного закона, ограничены», — отметил Антон Стрижов, — поэтому губернатор области направил ходатайство в Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства с просьбой оказать содействие в передаче земельных участков, расположенных на нашей территории, из федеральной собственности в областную. Понадобится какое-то время для завершения процедуры передачи земли, после чего мы предложим этот участок потенциальным инвесторам в качестве меры поддержки той компании, которая возьмет на себя обязательство по обеспечению прав вологжан, оказавшихся в числе обманутых дольщиков».

Справочно

■ На сегодняшний день в Вологодской области зарегистрировано 12 проблемных объектов и 323 гражданина, чьи права по договорам долевого участия были нарушены недобросовестными застройщиками.

Все по порядку

Сергей НИКОЛАЕВ

Утверждены правила федерального субсидирования достройки домов Urban Group

Правительство РФ утвердило правила предоставления Фонду защиты дольщиков субсидии из федерального бюджета для завершения строительства домов для дольщиков обанкротившейся ГК Urban Group («Урбан Групп»). Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе Минстроя России. Соответствующее постановление размещено на официальном портале правовой информации. Документ определяет порядок и цели предоставления субсидии, ее объем, перечень затрат, на финансирование которых могут быть направлены средства, а также показатели результативности субсидирования. По словам замглавы Минстроя Никиты Стасишина, принятие постановления ускорит процесс достройки «проблемных» объектов «Урбан Групп». Как сообщалось ранее, общий объем субсидий, которые будут направлены Фонду дольщиков на эти цели в 2018 году, составляет 3 млрд рублей. Средства пойдут на завершение объектов, застройщиками которых являются ООО «Ивастрой» (осуществляет строительство ЖК «Лайково»), ООО «Хайгейт» (ЖК «Опалиха О3» и «Лесобережный»), ООО «Ваш город» (ЖК «Видный город»), ООО «Экоквартал» (ЖК «Митино О2») и АО «Континент проект» (ЖК «Солнечная система»).

«В 2019 году из федерального бюджета и бюджета Московской об-



ласти также планируется выделение средств на финансирование недостроенных «Урбан Групп», — сказал Никита Стасишин. — Кроме того, на Подмоскovie возложено финансирование возведения инфраструктуры проектов».

Согласно «дорожной карте» правительства, все дома и объекты инфраструктуры «Урбан Групп» планируется достроить до конца 2022 года за счет Фонда дольщиков, бюджета Подмосковья и федеральных средств. В 2018 году должны быть введены в строй первые четыре дома, квартиры в которых смогут получить около 2500 обманутых дольщиков. До 2019 года будут достроены дом №7 в ЖК «Опалиха О3», дом №5 в ЖК «Солнечная система», дом №7 в ЖК «Видный город» и дом №6 в ЖК «Митино О2».

Требуется инвестор

Сергей НИКОЛАЕВ

К достройке дома в Оренбургской области привлекут нового застройщика

В Минстрое Оренбургской области состоялось совещание по вопросу достройки жилого дома, который на данный момент является единственным проблемным объектом долевого строительства в регионе. Речь идет о многоквартирнике на улице Московской в городе Бузулуке (на фото), пострадавшими здесь числятся 36 дольщиков.

Строительство дома началось в октябре 2013 года и должно было завершиться еще в декабре 2015 года. Однако в ноябре 2015 года оно было приостановлено в связи с отсутствием у застройщика (ЗАО «Валера») собственных средств и невозможностью заключать новые договоры (районный суд наложил запрет на совершение любых регистрационных действий). И без того сложную ситуацию усугубила трагическая гибель учредителя и генерального директора компании Бориса Ка-

лайчиева. В отношении застройщика была начата процедура банкротства. В результате спора между кредиторами рассмотрение дела в арбитражном суде затянулось на длительный срок, что не давало возможности определить правовой способ решения проблем по данному объекту. В итоге вопрос по обеспечению законных прав дольщиков был взят на контроль правительством Оренбургской области.

В ходе совещания, в котором приняли участие руководители инспекции государственного строительного надзора, арбитражный управляющий, представители городской администрации и одной из строительных компаний Бузулука, стало известно, что одним из вариантов завершения строительства дома может стать привлечение нового инвестора. Заместитель министра строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области Ольга Мищерякова поручила проработать все юридические и финансовые вопросы, которые бы позволили выйти на объект новому застройщику.



Запрет на продажи



Десятки застройщиков Москвы и Петербурга лишены права регистрировать ДДУ

Справочно

■ В соответствии с действующим законодательством любой застройщик, привлекающий в проекты деньги дольщиков, должен открыть расчетный счет в уполномоченном банке независимо от даты получения разрешения на строительство. Если у него на руках несколько действующих разрешений, то счета нужно открыть в отношении каждого из них. Помимо этого, застройщик должен указать реквизиты открытого счета в проектной декларации, а также в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

Сергей НИКОЛАЕВ

Несколько десятков застройщиков в Москве и Петербурге лишились права привлекать денежные средства граждан в проекты, которые реализуются на условиях долевого строительства. Это связано с тем, что компании не выполнили требования закона, вступившие в силу с 1 июля текущего года.

Как сообщил глава Москомстройинвеста Константин Тимофеев, 32 столичных застройщика не открыли специальные счета в банках, в связи с чем комитет направил соответствующие уведомления в управление Росреестра по Москве. По словам чиновника, обязанность девелоперов открыть до 1 сентября 2018 года расчетные счета в отношении каждого разрешения на строительство была установлена поправками к федеральному закону №175-ФЗ. Теперь компании не смогут регистрировать договоры долевого участия (ДДУ). «Несмотря на то, что мы неоднократно напоминали застройщикам об этом, некоторые из них проигнорировали наши обращения», — подчеркнул чиновник.

Полный список компаний, информация по которым направлена в Росреестр, в ведомстве не раскрывают. По запросу «СГ» пресс-служба

сообщила о трех фигурантах списка: ООО «ВИРТУС Р» (строит объект по адресу: ул. Таманская, 1), ООО «БЭСТ Консалтинг» (ул. Лермонтовская, 17, стр.1) и ООО «Эдельвейс» (дер. Рогозино). Наиболее известной их них является «БЭСТ Консалтинг» («Бэсткон»), которая возводит сразу несколько жилых комплексов в разных районах столицы.

Впрочем, в Москомстройинвесте ситуацию пока не драматизируют. Как рассказали в ведомстве, возобновить регистрацию ДДУ застройщики могут в любой момент. Для этого нужно открыть спецсчет и внести сведения о нем в проектную декларацию по объекту, а также в «Личный кабинет застройщика» в Единой информационной системе жилищного строительства. После этого комитет направит в Росреестр сведения о возобновлении права на привлечение средств дольщиков.

Санкции были наложены и на некоторых застройщиков в Санкт-Петербурге. Однако в Северной столице, помимо отсутствия спецсчетов, речь идет о нарушении и другого пункта закона. Согласно вступившим в силу поправкам в закон №214-ФЗ о долевом строительстве, застройщику запрещено привлекать средства дольщиков в случае, если он нарушает сроки сдачи дома

более чем на 6 месяцев. На состоявшейся недавно в Петербурге конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство» глава городского комитета по строительству Евгений Барановский сообщил, что ведомство передало в местное управление Росреестра список из 38 объектов, ввод которых просрочен более чем на полгода. Теперь регистрация новых сделок по этим новостройкам должна быть приостановлена. При этом, как отметил чиновник, большая часть новостроек — проблемные объекты. Как сообщили «СГ» в ведомстве, снять запрет на регистрацию можно только заручившись согласием на перенос сроков строительства от всех дольщиков объекта, которые должны подписать дополнительные соглашения к своим договорам. У комитета уже есть опыт решения этого вопроса, хотя и с небольшим числом дольщиков. Если у застройщика получится подписать соглашения, такая схема будем использоваться и в дальнейшем. Однако, как считают эксперты, выполнить требование о стопроцентном согласии дольщиков на перенос сроков реализации проекта сложно, так как многие граждане при просрочке обращаются в суд, чтобы взыскать штраф с застройщиков.

приоритетного проекта «Безопасные и качественные дороги» 1,45 трлн рублей. К этой сумме будет добавлено не меньше 700-800 млрд рублей региональных денег. В целом на транспортную инфраструктуру в течение шести лет будет выделено более 6 трлн рублей. «Наша задача одна — отконтролировать их направление по назначению», — заявил Москвичев.

На вопрос корреспондента «СГ», почему на заседаниях комитета вопросы транспортного строительства рассматриваются чаще, чем проблемы промышленного, энергетического и других видов строительства, Евгений Москвичев сослался на то, что в настоящее время в России строят «не слишком много заводов». В то же время он отметил, что в нынешней Госдуме впервые и строительством, и транспортом занимается один комитет.

Два в одном

Глава думского комитета поделился законодательскими планами

Алексей ТОРБА

На минувшей неделе в Москве состоялась пресс-конференция председателя комитета Госдумы по транспорту и строительству Евгения Москвичева, на которой он рассказал о планах на осеннюю сессию. По словам парламентария, в настоящее время комитет ведет, в основном, вопросы, связанные с Градостроительным кодексом. По словам председателя комитета, прежде всего, надо определиться с землей: не всегда ясно, чья она, и по этой причине участки могут годами не выделять под строительство. «Вы-

деление земли под государственные нужды должно осуществляться быстро и без всяких замедлений», — заявил Евгений Москвичев. Он также считает, что важно добиться «прозрачности» строительных компаний и участия граждан в утверждении планов развития своего региона, района, улицы, на которой они живут.

Руководитель профильного комитета также сообщил, что в течение ближайших пяти лет проблема региональных дорог в агломерациях будет решена более чем наполовину. По его словам, правительство России согласовало ассигнования на реализацию

Настоящим сообщаем

Утверждены формы уведомлений о строительстве объектов ИЖС и садовых домов

Алексей ТОРБА

Приказом Минстроя №591/пр от 19 сентября утверждены формы уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или садового дома. Документ размещен на официальном сайте ведомства. Как известно, опубликованный 3 августа 2018 года федеральный закон №340-ФЗ уточнил ряд положений Градостроительного кодекса. В частности, он ввел упрощенный порядок строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства и садового дома. Теперь для такого строительства не требуется получать разрешение, достаточно направить органу, уполномоченному на выдачу разрешения на строительство, уведомление о планируемом строительстве (реконструкции) соответствующего объекта. Формы таких уведомлений и утверждены приказом Минстроя от 19 сентября. Они применяются при строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в соответствии с положениями статьи 51.1 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Застройщики и органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, должны направлять уведомления в соответствии с утвержденными приказом Минстроя формами с 9 октября 2018 года.

Справочно

Приказом Минстроя утверждены следующие формы уведомлений:

- форма уведомления о планировании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;
- форма уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленных параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;
- форма уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;
- форма уведомления об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;
- форма уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;
- форма уведомления о соответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности;
- форма уведомления о несоответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Где жить молодым?

Поколение Z выбирает новые жизненные сценарии, девелоперы прислушиваются

Оксана САМБОРСКАЯ

Как показывают исследования, сегодня девелоперы начинают проектировать и строить жилье, покупателями которого станут те, кому пока еще нет двадцати. Смогут ли строители угадать, что будет востребовано через пять-десять лет? Какими характеристиками должен обладать дом, в котором захотят жить сегодняшние молодые? Какие финансовые инструменты будут использоваться так называемым «поколением Z»? Этим проблемам и был посвящен круглый стол «Жилой дом будущего глазами поколения Z», организованный «Строительной газетой» на площадке выставки «Недвижимость от лидеров».

Примерно за месяц до события «СГ» провела специальное исследование, опросив на различных площадках более 300 молодых людей в возрасте от 14 до 19 лет. Мы предложили респондентам описать их идеальный будущий дом. В список параметров входили расположение дома, наполнение квартиры, окружение, способы передвижения по городу, способы поиска и покупки жилья.

Результаты опроса оказались одновременно и предсказуемыми, и неожиданными. Они дали повод для горячей дискуссии, развернувшейся за круглым столом. По данным опроса, современные молодые люди в будущем видят себя живущими в многоэтажном доме в центре города (большинство хотят жить в пределах Садового кольца). При этом передвигаться по городу они планируют на автомобиле (большинство), пешком или на общественном транспорте. Велосипед и самокат по-прежнему предпочитают меньшинство, несмотря на всю велосипедную инфраструктуру и агитацию. Ездить подростки собираются на учебу, в кино, к родителям и на занятия спортом.

Квартиру молодежь хочет собственную, а не арендованную. Она должна быть классической, а не студией. В числе неперемных удобств называли большие окна и систему «умный дом». Около дома должны быть парк и торговая инфраструктура.

Для покупки квартиры две трети опрошенных готовы брать ипотечный кредит, а надеются на собственные, а скорее всего, родительские средства.

Конечно, к тому моменту, когда нынешние тинэйджеры начнут задумываться о самостоятельной жизни, их запросы придут в некоторое соответствие с реальными возможностями, но тренды, скорее всего, сохранятся.

К дискуссии были приглашены представители девелоперского и архитектурного сообществ, банков, аналитики. Вице-президент компании «Галс-Девелопмент» Михаил Сивак считает, что на формат недвижимости повлияет и то, что сегодняшние подростки имеют более широкие возможности для обретения экономической самостоятельности. «Масса проектов запущена их сверстниками, многие — уже миллионеры, — заметил топ-менеджер. — Скорее всего, мы увидим людей, способных оплачивать аренду, ипоте-



Проект Match Point

ку и даже покупать собственные квартиры и апартаменты в достаточно дорогих комплексах». Поэтому рынок должен быть готов предложить молодым интересную и разнообразную недвижимость. В качестве примера Михаил Сивак привел московский проект Match Point, который «Галс-Девелопмент» взял в управление. Проект сочетает в себе хорошую инфраструктуру, в том числе для общения, различные возможности — жилье в аренду, апартаменты на продажу. Кроме того, по мнению эксперта, современным подросткам не хватает живого общения, и это тоже будет влиять на девелоперские проекты — в них появятся общественные пространства, где молодежь сможет встречаться.

Полемизуя с данными исследования «Строительной газеты», руководитель проектов компании Besag Asset management Екатерина Тейдер заявила, что, по ее мнению, для поколения Z аренда актуальнее жизни в собственной квартире, хотя это и не исключает владения недвижимостью. По словам эксперта, девелоперские проекты будут реализовываться больше как инвестиционные активы — для тех, кто хочет вложить свои средства, а дальше жить там, где нравится, получая доход. Екатерина Тейдер считает, что «жить, как нравится» здесь ключевое определение: «Люди больше стали тратить на впечатления, на то, чтобы получать удовольствие от момента». По ее мнению, у современной молодежи будет хватать денег на то, чтобы жить в центре, снимать жилье там, где им хочется, и того уровня комфорта, какой им нужен. «Покупать такое жилье с перспективой выплаты за 15-20 лет, при том, что мало кто из них планирует проживать в одном районе, в одном городе так долго, они вряд ли будут», — считает эксперт. При этом даже аренда будет не обязательно долгосрочной, и рынок должен будет предложить подходящие варианты. Екатерина Тейдер рассказала, что в США пользуется популярностью формат микро-апартаментов common living. Только в 2017 году на развитие таких проектов было привлечено 40 млрд долларов. Подобные «общежития» открываются в городах и в качестве девелоперских проектов дают очень хороший экономический эффект.

А вот исследования «Икеа» показали, что современные молодые люди готовы платить деньги за дополнительные сервисы — полностью меблированные квартиры, услуги по уборке или доставке еды. Еще одна тенденция — создание садов и парков на территории жилых проектов. Как показывают исследования, это нравится поколению Z. Девелоперы «услышали» запросы молодых, предложив им компактное пространство для проживания, места для общения, общие кухни, общие прачечные. Для привлечения и удержания жильцов в таких проектах начинают орга-

низовывать различные мероприятия, приглашать интересных людей. Впрочем, считает Екатерина Тейдер, новые сценарии, в которых будут жить свободные молодые люди, вовсе не отменяют традиционных вариантов с кухней, гостиной и прочими привычными признаками нормального дома. Эксперт считает, что повзрослевшая молодежь к ним вернется.

Интересно, что если внутреннее наполнение проектов молодых интересует, то внешнее — не очень. По мнению заместителя генерального директора архитектурно-мастерской «Группа АБВ» Валентина Остроумова, у представителей подрастающего поколения нет запроса на «внешнюю атрибутику», которой придавали значение их родители. «Никакие имена мировых архитектурных звезд их не убедят в том, что это хорошо, у детей нет на это запроса, — утверждает Остроумова. — Они прагматичнее, их волнует функциональность и удобство жизни, но точно не «какие-то карнизники». Архитекторам важно обратить внимание на другое — на то, что все услуги должны быть рядом, как в многофункциональном гаджете. Именно такое отношение у молодых формируется и к дому, считает архитектор.

Столь же прагматичное отношение у молодежи и к финансовым инструментам, считает начальник центра ипотечного кредитования «Зубовский бульвар» банка ВТБ Юрий Осипов. В соответствии с исследованием, проведенным банком, сегодня отношение молодежи (18-25 лет) к заемным средствам осторожное: только 16% считают кредит хорошим средством для совершения покупок. Правда, постепенно это отношение меняется, становится более позитивным. Сами банки для этого делают немало: продукты становятся удобнее, уменьшается число необходимых документов, сокращается время рассмотрения заявки.

Кроме того

■ Задуматься о новых подходах девелоперов заставляет и рынок. Выступая на круглом столе, ведущий специалист аналитического центра IRN Юлия Рышкина привела любопытную статистику. По ее словам, на рынке продолжается стагнация, растут объемы предложения квартир и апартаментов в Москве и Подмосковье. А значит, надо уже сегодня задумываться о том, что предложить покупателю завтра. За I полугодие текущего года в Москве было выдано разрешений на возведение 17,7 млн кв. м жилья против 4 млн кв. м в I полугодии 2017 г. Цены снижаются. По мнению аналитика, к 2020-2021 году рынок нащупает дно: средняя цена новостроек в Москве составит 120-130 тыс. рублей за кв. м. После достижения баланса может начаться новый рост цен, который вряд ли будет взрывным.



ЖКХ

Энергия «Недели»

THEBARENTSOSERVER.COM



Отгрузка нефти в Новом Порту на полуострове Ямал

Алексей ЩЕГЛОВ

В Москве 3-6 октября 2018 года при поддержке Минэнерго России и Правительства Москвы проходит Международный форум «Российская энергетическая неделя». Как отметил председатель оргкомитета, Министр энергетики Российской Федерации Александр Новак, РЭН — событие международного масштаба, на котором ключевые игроки обсуждают вызовы, стоящие перед отраслью в условиях стремительно меняющегося мира. «Россия как один из лидеров мирового ТЭК вносит серьезный вклад в формирование глобальной энергетической повестки», — отметил Александр Новак. — Я рад, что главы государств, руководители энергетических ведомств и компаний, эксперты из различных стран выбирают Москву и РЭН для обсуждения вопросов развития энергетики».

Интерес к РЭН постоянно растет, увеличивается число участников форума. В этом году на «Российскую энергетическую неделю» приехало свыше 10 тыс. человек из разных стран мира. В частности, в обсуждении проблем на площадках «Недели» активное участие приняли делегации из стран Африки. На полях форума состоялись встречи представите-

Участники международного форума «РЭН» обсуждают проблемы мировой и российской энергетики



Министр энергетики РФ Александр Новак (в центре) на совещании по подготовке РЭН

Справочно

■ В форуме «Российская энергетическая неделя» приняли участие Президент России Владимир Путин, главы государств и правительств, лидеры крупнейших международных энергетических компаний, ведущие мировые эксперты, руководители субъектов РФ и представители СМИ. В рамках РЭН прошли сессии и заседания ряда правительственных и межправительственных комиссий. Также на полях форума состоялся Международный саммит мэров по энергоэффективности и устойчивому развитию городов. Повестку саммита-2018 дополнил целый спектр прикладных тематик по шести ключевым направлениям: здания, транспорт, умный город, теплоснабжение, освещение и возобновляемые источники энергии. В рамках РЭН-2018 состоялась церемония награждения победителей Всероссийского конкурса средств массовой информации, пресс-служб компаний ТЭК и региональных администраций «МедиаТЭК» с участием пресс-секретаря Президента РФ Дмитрия Пескова. Сегодня, 5 октября, на повестке форума — Всероссийское совещание «О ходе подготовки субъектов электроэнергетики и объектов ЖКХ к прохождению осенне-зимнего периода 2018/19 года».

А ключевыми событиями Молодежного дня «Российской энергетической недели», который состоится 6 октября, станут встречи молодых представителей ТЭК с лидерами бизнеса, где участники смогут лично задать вопросы профессионалам отрасли, руководителям предприятий и представителям Министерства энергетики РФ, а также презентовать инициативы и результаты своей работы. Также в рамках Молодежного дня будут подведены итоги Всероссийского фестиваля энергосбережения #ВместеЯрче.

лей ОПЕК, Форума стран — экспортеров газа, ООН. Как отметил советник Президента Российской Федерации, ответственный секретарь оргкомитета Антон Кобяков, участие в «Российской энергетической неделе» высокопоставленных лиц и диалог между ними позволили вывести дискуссию о будущем развития электроэнергетики на новый уровень, помогли консолидировать усилия международного сообщества, направленные на решение основных задач, которые стоят сегодня перед мировой энергетикой.

Главной темой пленарной сессии Международного форума «Российская энергетическая неделя» стала «Устойчивая энергетика для меняющегося мира» с участием Президента РФ Владимира Путина. К участию в мероприятии были приглашены министр энергетики, промышленности и минеральных ресурсов Королевства Саудовская Аравия Халид аль-Фалих, главный исполнительный директор Royal Dutch Shell Plc Бен ван Берден, президент Fortum Corporation Пекка Лундмарк, президент, председатель совета директоров Total Патрик Пуянне и главный исполнительный директор Enel S.p.A. Франческо Стараче.

Спикеры обсудили, каким будет завтрашний день мировой энергетики, какие приоритетные задачи предстоит ре-

Открыты для всех

Алексей ЩЕГЛОВ

Фонд ЖКХ рассказывает о возможностях информационных сервисов и обучающих технологий

В рамках форума в Центральном выставочном зале «Манеж» организована выставка, на которой Фонд ЖКХ представил свою экспозицию. Там, в частности, можно узнать о новом сервисе на сайте «Реформа ЖКХ», разработанном госкорпорацией для внедрения ресурсосберегающих технологий и проведения информационно-разъяснительной работы. Данный сервис включает в себя инструмент для оценки потенциала экономии коммунальных ресурсов в результате проведения энергосберегающих мероприятий (усовершенствованная версия «Помощника ЭКР») и базу реализованных проектов по применению энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах. Здесь же можно ознакомиться с реестром экспертов по энергоэффективному капитальному ремонту, подтвердивших свои теоретические знания и практические навыки. Более того, сервис предоставляет возможность пройти тестирование, по результатам которого осуществляется включение в реестр экспертов. Пользователь может также воспользоваться услугами центра дистанционного обучения по вопросам организации энергоэффективного капремонта — здесь признанные на международном уровне специалисты в области энергосбережения и повышения



На экспозиции Фонда ЖКХ все желающие могут пройти пробное тестирование по вопросам энергоэффективного капремонта МКД

энергоэффективности делятся своими знаниями и опытом.

Многим участникам и гостям «Российской энергетической недели» во время посещения выставки представилась возможность попробовать свои силы и пройти пробное тестирование по вопросам энергоэффективного капитального ремонта, а победители такого тестирования даже получили памятные призы от Фонда ЖКХ.

Отметим, на сегодняшний день в реестр экспертов включены 9 человек (представители Кировской, Ивановской, Тамбовской, Воронежской областей и г. Москвы), из них 5 человек — представители вузов, получивших лицензии на ведение образовательной деятельности по профильному ФГОС «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура».

Дело к зиме

Алексей ЩЕГЛОВ

Субъекты РФ готовятся к зимнему отопительному сезону

Сегодня пройдет одно из ключевых мероприятий в рамках «Российской энергетической недели» — Всероссийское совещание «О ходе подготовки субъектов электроэнергетики и объектов ЖКХ к прохождению осенне-зимнего периода 2018/19 года», в котором планируется участие Министра строительства и ЖКХ РФ Владимира Якушева и Министра энергетики РФ Александра Новака. Темы, вынесенные в повестку дня, особенно актуальны сегодня, когда холодное время года не за горами. Именно во время подготовки к отопительному сезону становится ясно, как сработали коммунальщики и насколько объекты энергетической и иной инфраструктуры соответствуют всем обязательным техническим требованиям.

На обсуждение вынесен вопрос подготовки субъектов электроэнергетики к прохождению отопительного сезона 2018-2019. Особое внимание предусмотрено уделить ходу подготовки к зиме объектов ЖКХ, от надежного функционирования которых зависит тепло в домах и своевременная подача необходимых населению коммунальных ресурсов. Также в повестке совещания обсуждение результатов проверочной деятельности Ростехнадзора по оценке готовности субъектов электроэнергетики к работе в осенне-зимний период.

ЖКХ

Работать ПО-НОВОМУ

Цитата в тему

ДМИТРИЙ ПЕСКОВ, ПРЕСС-СЕКРЕТАРЬ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: «С ТЭК связаны многие успехи России и внимание к проблемам и достижениям отрасли. Энергетика каждый день делает новости национального и международного масштаба: активно внедряются новые технологии, возникают новые партнерства, компании выходят на новые рынки. Мы рассчитываем, что форум «Российская энергетическая неделя» позволит международным и российским участникам увидеть всю палитру мнений и выйти на новые совместные инициативы».

шить, чтобы обеспечить надежное снабжение энергией крупнейших макрорегионов планеты и каждой страны в отдельности, и на этой основе повысить конкурентоспособность национальных экономик. Также участники пленарного заседания обозначили тренды, которые будут определять общее энергетическое будущее всего человечества.

Кроме того, на форуме были обсуждены планы развития российского ТЭК до 2024 года и те возможности, которые открываются перед инвесторами, производителями оборудования и потребителями энергии в связи с запуском масштабных энергетических проектов. По мнению замминистра энергетики РФ Антона Илюцкого, дискуссии в рамках деловой программы РЭН охватили практически все аспекты энергетической отрасли. «Деловая программа «Российской энергетической недели» стала насыщеннее, количество мероприятий увеличилось на четверть», — отметил он. — Впервые в рамках форума состоялась дискуссия на геополитические темы — «Геополитические сценарии и ТЭК: новая реальность».

Также прошел всемирный саммит глав энергетических ведомств, представляющих более 30 государств.

Очень интересной получилась дискуссия «Мировая энергетика-2035: преодолевая барьеры и объединяя возможности». Ее участники обсудили основные тенденции развития современной электроэнергетики и обеспечение энергобезопасности мира в сверхволатильной экономической и политической обстановке. А в ходе сессии «Каким будет глобальный газовый рынок-2030?» спикеры высказали свои предположения о том, сможет ли газ успешно конкурировать с возобновляемыми источниками энергии (ВИЭ) и атомной энергией. «Обеспечение энергетической безопасности, повышение энергоэффективности, надежное обеспечение потребителей конечными видами энергии и привлечение инвестиций в модернизацию становятся сегодня одним из важных приоритетов устойчивого развития мирового ТЭК, поскольку энергетика обеспечивает не только решение глобальных проблем человечества, но и предупреждает их возникновение», — считает советник Президента Российской Федерации, ответственный секретарь оргкомитета Антон Кобяков.

Еще одной важной темой деловой программы форума стало использование возможностей Арктического региона Российской Федерации. Эта проблематика подробно обсуждалась на сессии «Энергетический потенциал Арктики: реализация проектов и развитие логистики». Таким образом, повестка РЭН вобрала в себя не только обсуждение будущего глобальной энергетики, но и важные вопросы комплексного экономического развития российских территорий.

Как отмечают эксперты, уровень ответственности работников в регионах со сложными климатическими условиями в целом возрос, в подавляющем числе субъектов накоплены необходимые для прохождения холодного периода объемы топлива и материальных ресурсов. И это вселяет уверенность, что сезон 2018-2019 большинство субъектов сумеет пройти без возникновения нештатных ситуаций. Ранее на профильном селекторном совещании с субъектами РФ Министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев поставил задачу планировать финансирование отопительного сезона на несколько лет вперед. Он призвал регионы изменить подход к планированию прохождения осенне-зимнего периода: надо работать на опережение — при формировании бюджетов на следующие три года должны быть заложены финансовые ресурсы на ОЗП.

По информации Минстроя России, в этом году темпы подготовки к отопительному сезону оказались лучше, чем в прошлом году. Так, по состоянию на середину сентября дома, котельные и оборудование готовы больше чем на 90%. И рисков, связанных с прохождением отопительного периода, пока нет.



Энергоэффективные мероприятия должны стать обязательными при строительстве и капремонте жилья



С основным докладом на Всероссийском совещании «Реализация потенциала энергосбережения — условие успеха национального проекта «Жилье и городская среда» выступил глава Минстроя России Владимир Якушев

Алексей ЩЕГЛОВ

Одним из заметных событий первого дня «Российской энергетической недели» стало Всероссийское совещание «Реализация потенциала энергосбережения — условие успеха национального проекта «Жилье и городская среда», организованное Фондом содействия реформированию ЖКХ, Минэнерго России и Минстроем России. Важность широкого внедрения в жилищное строительство лучших практик по повышению энергоэффективности подчеркнул в своем выступлении председатель наблюдательного совета государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Сергей Степашин. По его словам, РЭН зарекомендовала себя в качестве эффективной экспертной площадки. «Специалисты отрасли, представители органов исполнительной власти, общественных организаций получают здесь возможность обсудить самый широкий спектр вопросов, связанных с энергоэффективностью и энергосбережением в жилищно-коммунальном хозяйстве и строительстве, представить успешные примеры реализации проектов и обменяться мнениями в рамках конструктивного диалога», — заявил Сергей Степашин.

По мнению участников дискуссии, новое строительство должно соответствовать современному технологическому уровню. Необходи-

мо шире распространять позитивный опыт энергоэффективной застройки, полученный в ходе реализации различных государственных программ, в том числе программы расселения аварийного жилья. Представители регионов поделились конкретным опытом реализации программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, представили практические примеры энергоэффективной застройки для развития городских пространств. В частности, об успешном опыте застройки и эксплуатации энергоэффективного квартала на территории городского округа Жатай Республики Саха (Якутия) рассказал глава городского округа Анатолий Кистенев. Напомним, что 10 домов энергоэффективного квартала в Жатае были построены в рамках программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда (последний дом был введен в эксплуатацию в декабре 2016 года) с участием средств Фонда ЖКХ. При строительстве в различных комбинациях использовались практически все известные на сегодня энергосберегающие технологии, применимые в условиях Севера и в районах вечной мерзлоты. Пример Жатая показал, что вложение дополнительных средств в энергоэффективные технологии и использование источников альтернативной энергии положительно сказывается на условиях проживания жителей и более чем на 40% снижают стоимость коммунальных услуг.

Тема энергоэффективности приобретает дополнительную актуальность в связи с реализацией программы капитального ремонта многоквартирных домов (МКД). Система капремонта функционирует в России уже несколько лет. За это время приведены в надлежащее состояние десятки тысяч домов, облагорожены придомовые территории, несколько миллионов человек получили возможность жить в более качественных условиях.

Однако, по мнению экспертов, сегодня необходимо переходить на следующий этап: важно не просто отремонтировать жилой дом, но улучшить его эксплуатационные характеристики. Надо сделать так, чтобы энергоэффективные мероприятия стали обязательной составляющей проводимого капремонта.

Реализация всех этих задач требует не только технологического, но также информационного и кадрового обеспечения, подготовки компетентных кадров в регионах и привлечения к сотрудничеству наиболее активных граждан на местах. Поэтому участники совещания уделили много внимания теме формирования информационной среды для накопления компетенций и распространения лучших практик по повышению энергоэффективности жилищного фонда. Подробно на этих аспектах в ходе дискуссии остановились представители Фонда ЖКХ, а также НП «ЖКХ Контроль» и других общественных организаций, накопивших немалый опыт в этой области.

Цели и задачи

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Владимир Якушев приветствовал участников Всероссийского совещания и сделал доклад на тему «Национальный проект «Жилье и городская среда»: цели и задачи». Он напомнил, что данный проект состоит из четырех федеральных проектов, посвященных ипотеке, жилью, городскому аварийному жилищному фонду, и их необходимо продолжать, используя накопленный опыт, — заявил министр. — Выполнение проекта будет основываться на действующих механизмах переселения. Будут учтены хорошо зарекомендовавшие себя региональные практики расселения граждан из аварийного жилья. При этом в планах дополнить их новыми механизмами, которые будут способствовать повышению эффективности программы». Министр также обратил внимание участников мероприятия на механизмы развития застроенных территорий с привлечением средств из внебюджетных источников. В данном случае инвесторам передается территория, на которой находятся аварийные дома. Кроме того, в планах стимулировать таких инвесторов на более быстрое освоение территорий. «Напомним, на расселение аварийного жилищного фонда в 2019-2024 годах из федерального бюджета планируется направить 432 млрд рублей», — подчеркнул Владимир Якушев.

Делайте ваши ставки



9,42%

Годовых —

средняя ставка по ипотечным жилищным кредитам, выданным в России в августе 2018 года

Какие изменения ждут ипотечный рынок, и что будет с ценами на жилье

Андрей МОСКАЛЕНКО,
Антон МАСТРЕНКОВ (Москва),
Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Совет директоров ЦБ РФ повысил ключевую ставку с 14 сентября. Повышение было незначительным — всего 0,25 процентного пункта, и, по сути, ставка просто вернулась к значению весны 2018 года — 7,5%. Однако здесь важен был не масштаб повышения, а сам факт — ставка выросла впервые с 2014 года. И реакция коммерческих банков не заставила себя ждать. Одни уже заявили о повышении ипотечных ставок на 0,25-1 п.п., другие намерены сделать это в ближайшее время. Поднял ставки и ДОМ.РФ — на 0,25-0,5 п.п. по кредитам на покупку новостроек и на 1 п.п. по кредитам на вторичное жилье. В компании объясняют это ростом стоимости фондирования на финансовых рынках. «Ставки по банковским продуктам изменяются в соответствии с макроэкономическими условиями и характером денежно-кредитной политики Банка России», — пояснили в ДОМ.РФ.

Вверх или вниз?

Вопрос о ставках и их динамике приобретает особую актуальность потому, что ипотека остается главным драйвером российского рынка жилья. Значительное повышение ставок приведет к сокращению кредитования, а значит, к падению спроса и продаж. Руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко вспоминает в этой связи ситуацию конца 2014 года, когда ЦБ был вынужден резко поднять ключевую ставку с 10,5% до 17%, после чего последовало повышение ипотечных ставок и обвал спроса. Впрочем, пока рано говорить о том, что произошел решительный перелом тенденции в движении ставок. Генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник полагает, что нынешнее повышение носит временный характер, и после окончания периода нестабильности на финансовых рынках ставки вновь начнут снижаться. Сходной точки зрения придерживается и президент группы компаний «Кортрос» Вениамин Голубицкий. Он даже считает, что краткосрочное повышение ипотечных ставок приведет к повышению спроса на новостройки. «Движение ставок вверх — это такая «пугалка», кото-

рая говорит, что сейчас самое время покупать новостройки», — заявил Голубицкий. По его мнению, возможен даже всплеск активности на рынке недвижимости за счет покупателей, которые собирались брать ипотечный кредит, но откладывали, незначительное повышение ставки заставит их быстрее принять решение.

Однако оптимистичную точку зрения разделяют далеко не все. Так, например, глава «Первого ипотечного агентства» Максим Ельцов считает, что сегодня речь идет уже не о том, вырастут ставки или нет, а о том, насколько они вырастут. Эксперты полагают, что причин для повышения ставок достаточно: рост инфляционных ожиданий, ослабление рубля и возможность новых санкций против России. Руководитель бизнеса «Ипотечное кредитование» банка «Санкт-Петербург» Екатерина Синельникова говорит, что повышение ипотечных ставок — это неизбежный тренд ближайшего будущего, прогнозируемый циклический процесс, который подпитывают геополитическая нестабильность и экономические проблемы внутри страны.

Не ожидает снижения ставок и управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая. «Возобновления снижения ставок пока ожидать не следует», — полагает она. — В 2019 году из-за повышения НДС вырастет инфляция, с которой ЦБ начнет бороться увеличением ключевой ставки. Другие факторы, скажем, санкции, также будут подталкивать власти к ужесточению кредитно-денежной политики. Будет ли рост ставок долгосрочным — покажет время, но со снижением ипотечных ставок ниже 8%, видимо, придется подождать.

Как показали опросы представителей российских кредитных организаций, возможность повышения ипотечных ставок сегодня прорабатывается большинством из них. В числе банков, которые уже увеличили ставки, Райффайзенбанк (с 9,5% до 10,25%) и Совкомбанк (с 9,4% до 10,4%). По 0,4-0,5 п.п. и 0,5-0,75 п.п. «накинули» соответственно Промсвязьбанк и банк «Санкт-Петербург». В банках, где ставки пока не изменились, обозревателям «СГ» сообщили, что если повышение и будет, то незначительное — в пределах 0,25-0,5 п.п. Впрочем, многое будет зависеть от позиции лидеров — Сбербанка и ВТБ, на них приходится 2/3 ипотечного рынка. Эти банки пока выжидают и заявлений о росте ставок не делают.

Справочно

■ По данным ЦБ РФ, в январе-августе 2018 года россияне взяли 911 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1,8 трлн рублей (годом ранее — 602 тыс. кредитов на 1,1 трлн рублей). Прирост количества выданных кредитов за год составил 51,3%, а суммы выданных кредитов — 64,8%. В общей сложности, по состоянию на 1 сентября 2018 года, россияне взяли в долг на жилье около 6 трлн рублей. При этом доля просроченной задолженности остается на стабильном уровне в течение последних трех месяцев — 1,2% (годом ранее — 1,5%). Доля платежей с просрочкой 90+ составляет 1,94% от всего портфеля (2,44% годом ранее), то есть, качество портфеля продолжает улучшаться.

Движение цен

Любое изменение размера ставок по ипотеке оказывает влияние на такие параметры рынка жилой недвижимости, как объемы продаж и цены. Результатом предыдущего снижения ставок было увеличение объемов ипотечного кредитования, количества сделок на рынке недвижимости и плавный рост цен. По данным IRN, прирост цен в среднем на 1% отмечается уже на протяжении трех месяцев. «Если такие темпы сохранятся, то в конце декабря увеличение цен, по самым скромным оценкам, достигнет 2% и, возможно, продолжится в 2019 году», — прогнозирует Олег Репченко.

По словам руководителя отдела маркетинга строительного-инвестиционного холдинга «Аквилон Инвест» (Санкт-Петербург) Яны Булмистре, в сентябре на фоне слухов об удорожании ипотеки произошел «разогрев» покупательского спроса, и цены, соответственно, пошли вверх. «Если еще в начале лета мы прогнозировали динамику движения цен в районе 3-5% до конца года, то сейчас можно констатировать, что этот порог по ликвидным объектам пройден уже в августе-сентябре», — говорит Булмистре. — Мы ожидаем, что до конца года такая динамика сохранится, цены вырастут еще на 5-10% в зависимости от объекта и планировки.

Рост ставок может привести к развороту этих процессов в обратном направлении. Повышение ставок приведет к сокращению кредитования и падению потребительского спроса. Количество сделок на рынке уменьшится, и в этой ситуации цены, как минимум, перестанут расти. Эксперты «СГ» единодушны во мнении, что именно ипотечная ставка будет определять дальнейший ход событий. «Сегодня отрасль поддерживается за счет спроса, стимулируемого доступной ипотекой», — уверен Олег Репченко. Если ситуация с геополитикой и экономикой не улучшится, то есть вероятность, что ставки на ипотеку будут подниматься и дальше, считает он, в таком случае у рынка недвижимости есть все шансы затормозиться.

Не надо забывать и то, что все эти процессы будут проходить на фоне адаптации рынка жилья к новому механизму финансирования жилищного строительства с использованием эскроу-счетов. Этот механизм заработает в полную силу в следующем году, и сам по себе может спровоцировать рост себестоимости квадратного метра. Однако, если спрос будет вялым, застройщикам едва ли удастся повысить цены и переложить новые издержки на плечи покупателей. В этом случае дополнительные расходы застройщиков приведут к снижению маржинальности их бизнеса.



Китайский Mandarin

В Москве будут построены резиденции и отель всемирно известной сети

Оксана САМБОРСКАЯ

В 2021 году в Москве откроется первый в России гостинично-жилой комплекс от Mandarin Oriental Hotel Group. Построен он будет в одном из самых престижных мест столицы — на Софийской набережной, напротив Кремля, на участке в 3,2 га. Кроме отеля, здесь появятся и резиденции — дорогие квартиры площадью от 100 до 500 кв. м с отельным сервисом.

Проектом предусматривается как новое строительство, так и реставрация существующих исторических зданий. Площадь реставрации составит 11 350 кв. м, нового строительства — 36 700 кв. м. Высота будущих зданий составит 12-17 м (не выше 5 этажей), это обусловлено тем, что территория входит в охранную зону Московского Кремля — объекта культурного наследия ЮНЕСКО — и поэтому имеет строгие ограничения по высотности застройки и другим параметрам.

Планируется, что в отеле будет 65 номеров и сьютов, а число резиденций составит 137. Для гостей и жильцов построят два ресторана, лаунж-бар, SPA- и велнес-центры с 25-метровым закрытым бассейном. Здесь же откроются магазины мировых модных брендов.

В комплексе будут созданы и общественные пространства. По плану авторов архитектурной концепции — бюро Сергея Скуратова — помимо отеля и жилых зданий, здесь появится зеленая зона, спускающаяся к реке, а Болотную площадь и Софийскую набережную соединит

новая внутриквартальная пешеходная улица длиной около 150 м.

«Мы очень рады, что Mandarin Oriental появится в столице России, тем более что место на набережной Москвы-реки, выбранное для отеля, как нельзя лучше подходит легендарному бренду», — заявил Джеймс Райли, генеральный директор группы отелей Mandarin Oriental. — Мы с нетерпением ждем, когда гостинично-жилой комплекс распахнет свои двери».

Девелопером проекта выступает компания Capital Group. Сегодня реализация проекта находится в активной стадии: в бетоне возведены почти все корпуса. По словам Михаила Хвесько, исполнительного директора компании, в дальнейшем планируется, что пешеходные связи выйдут и за пределы участка застройки: пешеходная зона пройдет от Лаврушинского переулка через Болотную площадь и дальше до парка «Музеон».

Справочно

■ Mandarin Oriental Hotel Group — владелец и оператор сети отелей и жилых комплексов по всему миру. На сегодняшний день под ее управлением находятся 31 отель и 8 ЖК в 21 стране. Группа выросла из азиатского предприятия (основана в Гонконге в 1963 году) в глобальный бренд, однако ее «восточное» происхождение находит отражение в принадлежащих ей объектах. Входит в состав многоотраслевого конгломерата Jardine Matheson Group.

«Что в имени тебе моем?..»

Алексей АНДРЕЕВ

Группа ЛСР пожаловалась в ФАС на «двойника»

В середине сентября Санкт-Петербургское управление Федеральной антимонопольной службы (ФАС) России возбудило дело против ООО ЛСР («Ленстройреставрация») по ст. 14.6 Закона «О защите конкуренции». Заявителем по делу выступило ПАО «Группа ЛСР».

По мнению крупнейшего российского застройщика, работающего с 1993 года, их более молодые коллеги (работают с 2015 года) незаконно использовали наименование в виде аббревиатуры ЛСР. По информации ФАС, заявитель расценивает действия ответчика как «паразитирование на сложившейся положительной деловой репутации Группы ЛСР». При этом ветеран отечественного строительного рынка является правообладателем зарегистрированных товарных знаков «ЛСР» и «LSR».

О существовании «тезки» в ПАО «Группа ЛСР» узнали после того, как получили запрос от Управления экономической безопасности и противодействия коррупции ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Правоохранители обращались в ООО «ЛСР», но при отправке письма просто перепутали адреса. «Это яркий пример того, как неправомерное использование средств индивидуализации может ввести людей в заблуждение, ведь за 25 лет нашей работы аббревиатура «ЛСР» ассоциируется с деятельностью именно нашей компанией», — заявили в «Группе ЛСР».

Примечательно, что это уже не первый случай, когда не-

большие петербургские строительные фирмы «притворялись» ЛСР. Так, в прошлом году под входящую в группу ООО «ЛСР. Недвижимость С-З» «маскировались» сразу два ООО «ЛСР Северо-Запад», «прописанных» по одному юридическому адресу и возглавляемых одним и тем же генеральным директором (отличить компании друг от друга можно было лишь по цифрам ИНН). За год оба этих псевдо-ЛСР успели выиграть госконтрактов на сумму более 50 млн рублей. Тогда в ПАО «Группа ЛСР» тоже утверждали, что строители не случайно выбрали знакомую всем в регионе аббревиатуру. С ними согласились и в ФАС. Антимонопольная служба усмотрела в этом признаки недобросовестной конкуренции. После рассмотрения дела и наложения административного штрафа одна из компаний переименовалась, а вторая самоликвидировалась.

Что касается ООО «ЛСР» («Ленстройреставрация»), то решение по этому делу будет вынесено уже на ближайшем заседании комиссии антимонопольного органа. Не исключено, что на очередного «двойника» ЛСР наложат санкции. Так, его могут обязать выплатить в федеральный бюджет доход за весь период использования чужого имени.

Справочно

■ ПАО «Группа ЛСР», принадлежащая Андрею Молчанову, занимает второе место по объему текущего строительства и по вводу жилья в стране (данные Единого реестра застройщиков). Совокупный портфель недвижимости — 8,6 млн кв. м. За первое полугодие 2018 года выручка группы составила 51,6 млрд рублей (прибыль — 3,7 млрд).

«ПИК» прирастает регионами

Сергей МОСЕНКО

Крупнейший российский девелопер выходит на рынок Тюмени

Столичная группа компаний (ГК) «ПИК» построит в Тюмени крупный жилой комплекс «Озерный парк», в котором через 10 лет будут проживать более 7,2 тыс. человек. Об этом «СГ» сообщили в «ПИК», отметив, что это будет первый девелоперский проект компании в данном регионе. В настоящее время стройхолдинг представлен в 8 субъектах РФ.

Новый ЖК будет возведен на территории в 27 гектаров, которую до этого занимал деревообрабатывающий комбинат «Красный Октябрь». После редевелопмента бывшая промышленная площадка превратится в жилой массив, где построят 13 домов переменной этажности общей жилой площадью 260 тыс. кв. м.

Справочно

■ ГК «ПИК» работает на российском рынке с 1994 года и специализируется на проектах в сегменте доступного жилья. С начала своей деятельности девелопер построил около 21,2 млн кв. м недвижимости. На сегодняшний день в «рабочем портфеле» ГК, по данным Единого реестра застройщиков, находится почти 7 млн «квадратов» жилья (56 жилых комплексов). Основной объем текущего строительства ГК приходится на Москву и Подмоскovie (около 6 млн кв. м). Также «ПИК» реализует проекты в Санкт-Петербурге, Ярославской, Калужской, Ростовской и Свердловской областях и в Краснодарском крае.

Проектом предусмотрены просторные подъезды с входами на уровне земли без ступеней и пандусов, современные бесшумные лифты, комплексное благоустройство территории вокруг домов с детскими и спортивными площадками, а также реализация концепции «дворов без машин». Для автовладельцев будет создано 3693 постоянных и 923 гостевых машино-места. Застройщик также обустроит дополнительно четыре автомобильных выезда и комплекса. Социальная инфраструктура «Озерного парка» будет включать в себя общеобразовательную школу на 1,2 тыс. учащихся и детский сад на 500 мест. Помимо этого, в районе, где расположен ЖК, есть детская и взрослая поликлиники, спортивный клуб, супермаркет, два крупных торговых центра и большая зеленая зона — Затюменский лесопарк.

Как рассказали в компании, застройка первых двух гектаров участка на Комбинатской улице, где находились складские помещения предприятия, уже началась. Здесь появятся две монолитные 24-этажные башни общей жилой площадью 24 тыс. «квадратов», возводимых по индивидуальному проекту. Выбор планировок — от студий до трехкомнатных квартир с увеличенными окнами. Стоимость жилья на старте продаж — от 54,2 тыс. рублей за кв. м. В зданиях также будет подземный этаж, где устроят кладовые помещения, а первые этажи по традиции займут коммерческие помещения (магазины, кафе, отделения банков, салоны красоты и другие предприятия сферы услуг) и специальные места для колясок.

Ввод первой очереди ЖК запланирован на II квартал 2021 года. Завершение всего проекта намечено на 2028 год.



Проект ЖК «Озерный парк»

ЖИЛЬЕ

Не доводя до «аварийки»

В Госдуму внесен законопроект о реновации в Российской Федерации

Алексей ТОРБА

Глава думского комитета по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская 27 сентября провела в Москве пресс-конференцию, на которой рассказала о законопроекте «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации». Этот законопроект она вместе с председателем партии «Справедливая Россия» Сергеем Мироновым внесла 19 сентября на рассмотрение Госдумы. Главной целью инициативы заявлено предотвращение появления в России аварийного жилья. Для этого законопроект предоставляет право органам государственной власти субъектов РФ реализовывать программы реновации жилищного фонда за счет средств бюджета регионов «и иных не запрещенных законодательством источников».

О том, что она будет работать над законопроектом, Галина Хованская заявила еще 15 июня 2017 года на прямой линии с президентом Владимиром Путиным. Тогда на ее вопрос о том, стоит ли разрабатывать закон о реновации для всей страны, чтобы им могли воспользоваться регионы, которые досрочно завершили переселение из аварийного жилищного фонда, глава государства ответил утвердительно. Однако при этом он подчеркнул, что задуматься о разработке такого закона надо будет только после решения проблемы с расселением аварийного жилья. Эту же точку зрения озвучил недавно и глава Минстроя Владимир Якушев. В интервью РБК на Восточном экономическом форуме он заявил: «Реновация — вещь хорошая, но у большинства субъектов Российской Федерации финансовых возможностей сегодня на это нет». При этом глава Минстроя подтвердил, что приоритетом федерального бюджета является не реновация, а решение проблемы аварийного жилья.

Но Галина Хованская уверена, что разделить две темы невозможно. Депутат считает, что последовательно реализовывать программы одну за другой, то есть, сначала разделаться с «аварийкой», а потом взяться за реновацию, в масштабах страны не получится. В действительности эти программы взаимосвязаны, и если не запустить в регионах механизм рено-



вации, «аварийка» будет появляться там снова и снова. Как пояснила Хованская, ветхое жилье рано или поздно превращается в аварийное, поэтому, если его не снести или не реконструировать, то достижения регионов, которые уже избавились от аварийного жилья, будут рано или поздно сведены к нулю. Вот почему в тех регионах, где уже завершилась реализация программы переселения из аварийного жилья, надо запускать механизм ликвидации ветхого жилья.

Возможно, в рассуждениях авторов законопроекта есть логика, но все упирается в деньги. Особенность московской реновации в том, что она проводится за счет города. Перенести такой опыт финансирования на регионы сейчас невозможно. «В регионах это ни-

когда не произойдет за счет местного бюджета, — убеждена замгендиректора по маркетингу компании «Талан» Наталья Гарифулина. — Это невозможно нигде, кроме Москвы». И надо признать, что в законопроекте вопросы финансирования реновации отражены недостаточно убедительно. Им предусмотрено создание в субъектах РФ фондов содействия реновации жилищного фонда, которые предполагается наполнять за счет средств регионального бюджета, муниципального образования, а также за счет иных источников в соответствии с законодательством Российской Федерации. Но денег в регионах и муниципалитетах как раз и не хватает. Значит, придется подключать федеральный бюджет, а он сейчас будет обре-

Оксана САМБОРСКАЯ

Стали известны победители конкурса на разработку концепций экспериментальных площадок в Москве

Конкурс на разработку концепций экспериментальных площадок реновации стал одним из заметных событий в жизни столицы. Его задачей была выработка не конкретных решений, а концептуальных подходов к планированию. Конкурс стартовал в апреле 2017 года и собрал более 130 заявок от 291 компании со всего мира. В жюри были приглашены представители органов исполнительной власти Москвы, столичной Общественной палаты, а также именитые российские и зарубежные архитекторы.

В финал конкурса прошли 20 участников. По каждому из 20 проектов-финалистов были проведены общественные слушания с участием жителей районов. Их мнение учитывалось наравне с мнениями экспертов. Победители определялись на основании рейтинга, составленного по итогам голосования профессионального жюри и голосования жителей с учетом фактической возможности реализации концепции с наименьшим количеством изменений. «Экспертная комиссия проверяла возможность реализации тех или иных концепций максимально близко к представленному проекту», — пояснил главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

Справочно

Победителями конкурса на разработку концепций экспериментальных площадок реновации стали Vofill Arquitectura, S.L., ООО «Мастер'с план» (Проспект Вернадского), «Архитектурное бюро Асадова» (Головинский район), Nikken Sekkei, UNK Project (Хорошево-Мневники), SPEECH (Кузьминки), АБ «Сергей Скуратов Architects» (Царицыно).

Пять по реновации



Проект планировки, разработанный АБ «Сергей Скуратов Architects» для площадки реновации на Кавказском бульваре в районе Царицыно

По его словам, важным результатом конкурса станет формирование типологии и градостроительных принципов, которые можно будет применить при реализации всей программы реновации. Победители будут привлекаться к работе над другими площадками в качестве кураторов.

Сейчас победители в составе проектных команд Главного архитектурно-планировочного управления Москомархитектуры приступают к доработке проектов планировки территорий, которые планируется вынести на публичные слушания до конца 2018 года. По результатам этой работы будут рассчитаны все технические показатели. По словам Сергея Кузнецова, это будут не привычные спальные районы, а полноценная городская среда со структурой улиц, развитой социальной и коммерческой инфраструктурой, иерархией пространств. «Проектирование отдельных зданий, в частности, архитектурная стилистика фасадов жилых домов, будет определяться в соответствии с заложенным в проект планировки территорий градостроительным кодом и техническим заданием на проектирование», — добавил главный архитектор Москвы.

Как отметил управляющий партнер архитектурного бюро UNK project Юлий Борисов, участие в конкурсе дало бюро возможность выработать проектное решение, сделать территорию в Хорошево-Мневниках более дружелюбной, качественной и безопасной. «В проекте мы постарались учесть интересы всех горожан, разработав различные сценарии, и вложили их в планировочную структуру района, — пояснил Борисов. — С учетом всех нюансов и вновь поступившей информации какие-то детали будут уточняться и дорабатываться».

По словам основателя градостроительного бюро Master's Plan Юлии Зубарик, площадка в районе Про-

Кроме того

■ Еще один вопрос, который активно дебатруется в связи с проблемой реновации, — сносить или реконструировать? Галина Хованская считает, что реконструкция позволит значительно удешевить реновацию в регионах и снизить нагрузку на федеральный бюджет. В качестве примера депутат привела Омск, где дома 335-й серии были реконструированы и приведены в приличное состояние. «Я была поражена, — заявила она, — как будто бы я попала на улицу в немецком городе... И лишний надстроенный этаж позволил омичам улучшить жилищные условия учителей, врачей, которые у них стояли на очереди». Именно поэтому в первых строчках законопроекта говорится, что реновация — это не только снос, а слово «реконструкция» идет на первом месте.

менен новой масштабной программой расселения «аварийки».

Многие эксперты, и Галина Хованская в их числе, считают, что реновацию в регионах необходимо вести по схеме государственно-частного партнерства, с привлечением бизнеса. Депутат отметила, что опыт Италии, Германии, Франции и Великобритании показывает, что успешно реализовать программу реновации удавалось только тем государствам, которые участвовали в этом процессе, привлекая при этом средства частных инвесторов. В этой связи Хованская говорила о целом шлейфе законов, который должен последовать вслед за законом о реновации. В частности, речь идет о необходимости принятия документа, который даст налоговые льготы инвесторам. Однако будут ли приняты такие меры и насколько эффективными они окажутся, пока сказать трудно. Сегодня инвесторы не спешат участвовать в подобных проектах. Об этом, в частности, свидетельствует опыт второго по величине российского города — Санкт-Петербурга (см. статью «Столица «хрущевок»). «Едва ли в условиях экономической нестабильности и непредсказуемости кредитно-денежной политики и регулирования в строительной сфере региональные девелоперы с охотой возьмутся за участие в сносе «хрущевок» под залог будущего спроса», — цитирует РБК управляющего партнера компании «Метриум» Марию Литинецкую. В целом, представители строительного бизнеса признают, что как общий документ, регламентирующий обновление старого фонда, законопроект целесообразен, но вопросов остается слишком много.

Справочно

■ Столичная программа реновации жилья была принята 1 августа 2017 года. Реновация коснется около 1 млн москвичей, проектом предусмотрено расселение 5 171 дома (свыше 350 тыс. квартир). Завершить программу планируется к 2032 году.

спект Вернадского станет центром притяжения всего Западного округа, здесь будет все, что нужно для жизни. «Мы хотим сделать так, чтобы людям, которые здесь живут, не было нужды куда-то выезжать, а все захотели бы приехать сюда», — заявила Зубарик. В районе уже есть хорошая инфраструктура, и архитекторы своим проектом хотят подчеркнуть и поддержать ее. «У нас есть и институт, и большая больница, и много социальных учреждений: школа, детские сады, музыкальная школа, — рассказала Юлия Зубарик. — Мы сохраняем эту инфраструктуру и даем ей развитие — напротив МГИМО у нас будет большая красивая площадь, старую музыкальную школу мы реновируем, построим ей новое здание. Две поликлиники мы дополняем новым зданием поликлиники, увеличиваем число детских садов и школ по потребности, которая будет в этом районе». Кроме того, архитекторы предлагают активизировать в районе бизнес-процессы.

Московская реновация может положить начало качественным изменениям жизни не только в городе, но и в стране. И хотя в национальный проект «Жилье и городская среда» проект реновации жилого фонда не вошел, министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев отметил, что отдельные субъекты федерации могут себе позволить аналогичную программу. «Есть механизмы, которые сейчас отрабатываются в Москве, — сказал глава Минстроя. — Я думаю, что в рамках региональных полномочий, у кого будет такое желание, ничто не мешает работать в этом направлении».

ЖК «Живи! В Рыбацком» — жилой комплекс, который компания «СПб Реновация» возводит в рамках городской программы расселения пятиэтажек



Столица «хрущевок»

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Программа реновации в Санкт-Петербурге продолжает буксовать

Городская программа реновации в Петербурге, которая в этом году отмечает 10-летний юбилей, идет трудно. Город на Неве, несмотря на все усилия властей по расселению домов первых массовых серий, по-прежнему остается столицей «хрущевок» — их в Петербурге насчитывается сегодня около 10 тыс. Это почти 30% жилого фонда! В них проживают почти 600 тыс. человек, примерно столько, сколько живет в Хабаровске, Ярославле или Владивостоке.

Программа реновации «хрущевок» началась в Северной столице в 2008 году. За образец была взята модель, применявшаяся в Москве в ходе первой волны расселения «хрущевок». Инвестор строил дом, переселял туда обитателей пятиэтажек, потом сносил старые дома, строил на их месте новые, квартиры в которых продавал на рынке. В программе участвуют компании «СПб Реновация», которая на торгах приобрела право развития 22 кварталов (под расселение нужно передать свыше 977 тыс. кв. м жилья), и «Воин-В», преобразующий два квартала пятиэтажек в Ульянке (31,6 тыс. кв. м жилья). По условиям инвестдоговора «Воин-В» должен был закончить работы в феврале 2018 года, «СПб Реновация» — в январе 2019. Однако пока успехи инвесторов невелики. Так, «СПб Реновация» должна была расселить 46 303 нанимателя и 66 612 собственников — это почти миллион «квадратов» жилья. Снести ей предстояло порядка 1 200 домов, а на их месте построить новые общей площадью около 8 млн «квадратов». Однако по большинству кварталов работа началась только сейчас. Активное строительство ведется лишь в пяти кварталах: ЖК «Живи! В Рыбацком», ЖК «Малая Охта», ЖК «Новый Лиговский», ЖК «Новое Колпино», ЖК «Астрид».

«Программа часто критиковалась за низкие темпы реализации», — признает застройщик. Всего за 8 лет «СПб Реновация» расселила квартиры общей площадью 76 912 кв. м. Площадь построенных компанией домов — 450 тыс. кв. м, еще 570 тыс. кв. м находится на стадии строительства. Компания «Воин-В» с момента заключения договора успела возвести всего три жилых дома на 350 квартир в Ульянке, из которых 43 переданы городу.

По мнению экспертов, программа реновации буксует по целому ряду причин. Так, «СПб Реновация» не может приступить к работе в девяти кварталах из-за того, что там отсутствуют земельные участки для начала строитель-

ства. Генеральный директор компании «СПб Реновация» Игорь Евтушевский считает, что город не выполнил своих обязательств перед инвестором. По его словам, когда компания 10 лет назад подписывала с городом инвестиционный договор, то там было записано, что Смольный должен передать права на земельные участки и предоставить возможность развивать проект со стартовых пятен, чтобы инвестор мог начать расселение и строительство. Но в реальности на большинстве адресов, где должна была стартовать реновация, этого не произошло. Кроме того, в отличие от московской программы реновации, в Петербурге расселять «хрущевки» решили только в том случае, если никто из жильцов не возражает. В городе даже появился термин «синдром последнего жильца», который требовал за свои «хоромы» столько, сколько хотел. И ломал планы по реновации дома.

А застройка квартала в Ульянке, у парка Александрово (компания «Воин-В») и участка на Лиговском проспекте («СПб Реновация») встала из-за протестов активистов, которые через суд добивались отмены разрешительной документации на строительство.

В прошлом году, когда стало ясно, что планы по реновации домов первых массовых серий не будут выполнены, «СПб Реновация» попыталась через суд изменить сроки реализации проекта. Компания объяснила невозможность исполнения обязательств в указанный в договоре срок «существенным изменением обстоятельств». Суд принял это во внимание и постановил продлить срок реализации программы на 10 лет. Смольный попытался оспорить решение в апелляционной инстанции. Однако в итоге пошел на мировую. В конце августа Апелляционный суд утвердил условия соглашения между компанией «СПб Реновация» и Комитетом имущественных отношений. По его условиям, на 10 лет продлеваются договоры по кварталам 1-1А Гражданского проспекта, Щемилровка (левый берег Невы), Лиговский проспект, Красный Кирпичник (Колпино), Ржевка 35, 18 ВВЖД. По остальным кварталам «СПб Реновация» и КИО также планируют подписать мировые соглашения.

Отметим, что компания «Воин-В», у которой срок договора с городом истек в феврале 2018 года, также требовала от Смольного продлить сроки реновации 22,6 га в кварталах 2А И 2Г района Ульянка, но сначала получила отказ в удовлетворении своих требований в первой инстанции, а в мае этого года проиграла и апелляцию. Но «Воин-В» не сдаётся и продолжает вести переговоры о продлении договора. Шансы заключить мировое соглашение инвестор оценивает как высокие.

55
млрд
рублей —
в такую сумму эксперты оценивают стоимость петербургской программы реновации

ИНФРАСТРУКТУРА



Быстрее к морю!

На трассе М-4 «Дон» открыта крупная транспортная развязка

Владимир ТЕН

Развязка, которая существенно упростит и ускорит движение автотранспорта в окрестностях Краснодара, была открыта 27 сентября на 1319-м км трассы М-4 «Дон» (на фото). «Завершен еще один проект на М-4... Развязан еще один узел, препятствующий безопасному скоростному движению между центром России и Черноморским побережьем, — заявил на церемонии открытия объекта председатель правления «Автодора» Сергей Кельбах. — Мы работали единой командой с правительством Краснодарского края. И продолжим нашу работу по превращению трассы

М-4 в сквозную, беспрепятственную скоростную дорогу».

Новая развязка обеспечит более комфортное движение автомобилей из Ростова-на-Дону в сторону Новороссийска и Краснодара и обратно и значительно увеличит пропускную способность дороги на этом участке. Транспортная развязка, которая существовала здесь ранее, имела форму «трубы»: съезд потока из Ростова на Краснодар был основным направлением, а обход Краснодара (автодорога М-4 «Дон») — второстепенным. Это создавало неудобства водителям, здесь часто возникали пробки, особенно в период пиковых нагрузок в летний отпускной период. Достаточно сказать, что мак-

симальный среднесуточный трафик на подходах к городу Краснодару этим летом составил порядка 74 тыс. автомобилей, превысив прошлогодние летние показатели на 14 тыс. автомобилей в сутки.

Теперь «конфигурация» трассы в этом месте полностью изменилась: основным направлением стал обход Краснодара (автодорога М-4 «Дон»), второстепенным — подъезд к Краснодару (автодорога А-136). В составе развязки был построен новый путепровод, проложено порядка 2 км новой дороги, количество полос увеличено до 6 (по 3 в каждом направлении), обустроены переходно-скоростные полосы, построен надземный пешеходный переход и новые оста-

Цитата в тему

ГУБЕРНАТОР КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ВЕНИАМИН КОНДРАТЬЕВ: «Это не просто развязка, это очень серьезное транспортное сооружение. Она связывает север и юг страны: курорты Краснодарского края с центральной частью России и другими регионами. Это также часть большого торгового транспортного коридора, по которому Россия осуществляет связи с другими странами»

новки. Помимо этого, в рамках реконструкции транспортной развязки были построены новые, отдельно выделенные местные проезды к дачным поселкам, которые расположены слева и справа от дороги. Дороге М-4 «Дон» на этом участке присвоена высшая категория 1А с расчетной скоростью 150 км/ч. Сейчас максимальная разрешенная скорость — 110 км/ч, однако в перспективе лимит будет установлен на уровне 130 км/ч.

На этом, однако, развитие трассы не заканчивается. Как стало известно на днях, проект строительства дальнего западного обхода Краснодара (ДЗОК) направлен в ФАУ «Главгосэкспертиза России». Реализация проекта ДЗОК внесена в схему территориального планирования РФ в области федерального транспорта и автомобильных дорог федерального значения. Маршрут обхода выбран таким образом, чтобы выйти из черты города Краснодара, не затрагивая зону Краснодарской агломерации, и минимизировать прохождение трассы в черте населенных пунктов. Дальний западный обход Краснодара — дорога протяженностью 50 км технической категории 1Б с разделенными встречными потоками и отсутствием пересечений в одной плоскости. Дорога будет четырехполосной, на ней возведут 3 транспортных развязки и 24 искусственных сооружения, в том числе 4 моста и 22 путепровода. С вводом ДЗОК «проблема» Краснодара вообще исчезнет при проезде по М-4 от Москвы к Черному морю.

Машины ОТДЕЛЬНО

Москву и Казань свяжет новая скоростная автомагистраль

Владимир ТЕН

В начале октября начнется разработка проекта платной скоростной трассы, которая соединит Москву и Казань. Строительство новой супертрассы должно будет завершиться в 2024 году. Об этом журналистам рассказал руководитель ГК «Автодор» Сергей Кельбах. «В первых числах октября будут объявлены конкурсные процедуры, — сообщил он. — Так что в плане закупок на этот год предпроектные работы и планировочные решения уже стоят».

Общая протяженность трассы составит 729 км. По словам Сергея Кельбаха, скоростная трасса между Москвой и Казанью станет частью международного транспортного маршрута «Европа—Западный Китай» (см. справку). Финансирование проекта будет осуществляться в рамках концессионного соглашения, по которому доля внебюджетного финансирования составит от 30% до 40%. «Трас-

Справочно

■ «Европа—Западный Китай» — масштабный комплексный инвестиционный проект на территории России, Казахстана и Китая. Общая протяженность по маршруту «Санкт-Петербург—Москва—Казань—Оренбург—Актобе—Кызылорда—Шымкент—Алматы—Урумчи—Ланьчжоу—Чжэнчжоу—Ляньюньган» составляет более 8 тыс. км. Из них 2787 км придутся на Казахстан, 3181 км — на КНР и 2192 км — на Россию.

сировку мы знаем, она пройдет севернее Нижнего Новгорода», — добавил он, отметив, что работы, которые заказывает госкомпания, разбиты на три участка.

На вопрос «СГ» о том, пройдет ли новая автодорога в одном коридоре с трассой ВСМ, председатель правления «Автодора» ответил, что планируемая ВСМ «Москва—Казань» и автодорога, о которой идет речь, совпадают лишь «по общему направлению». «На стадии финансово-экономического обоснования мы внимательно изучили грузопоток и пассажиропоток, то есть, насколько велико взаимовлияние ВСМ на скоростную дорогу «Москва—Казань» и наоборот, и пришли к выводу, что взаимовлияние не очень велико, — пояснил Сергей Кельбах. — Эти дороги — железная и автомобильная — несут совершенно разную нагрузку. Взаимное влияние, конечно, есть, но оно совершенно невелико, потому что ВСМ — это перевозка пассажиров, а автомобильная дорога — это грузовой трафик в первую очередь». Однако в зоне Ногинска и Балашихи ВСМ и новая автомагистраль идут в одном створе.

Реконструкция участка трассы М-3 в Калужской области начнется в 2019 году

Владимир ТЕН

В Обнинске (Калужская область) прошло совещание, на котором обсуждался вопрос реконструкции участка М-3 «Украина» в связи с резким ростом интенсивности движения. В совещании участвовали губернатор региона Анатолий Артамонов, председатель правления ГК «Автодор» Сергей Кельбах (на фото — в центре), а также представители ОАО «СОЮЗДОРПРОЕКТ», индустриального парка «Ворсино», филиала «Калугаэнерго» ПАО «МРСК Центра и Приволжья», ООО «ГазпромТрансгаз-Москва», силовых и надзорных ведомств, главы администраций муниципальных образований.

Речь идет об участке М-3 от 65-го до 124-го км. «Движение от границы с Московской областью до Обнинска с каждым годом становится все более интенсивным, — зая-



Калуга грузит

вил на совещании губернатор Анатолий Артамонов, — поэтому реконструкция трассы будет среди приоритетных направлений нашей деятельности».

По словам Сергея Кельбаха, проект реконструкции участка, утвержденный в 2014 году, существенно пересмотрен с учетом новых транспортных потоков и раз-

вития прилегающих территорий развивающейся Калужской области. «Весной, в начале строительного сезона, начнутся работы по реконструкции, — сообщил руководитель «Автодора». — В нормативный трехлетний срок уложимся, но можем завершить реконструкцию и раньше». Как и другие проекты госкомпании, реконструкция участка М-3 будет осуществляться в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП). Однако данный проект предполагает увеличение объема внебюджетных инвестиций по сравнению с реконструкцией участка М-3 со 124-го по 194-й км (завершена в декабре 2017 года).

Скорректированный проект предполагает строительство дополнительных разворотных петель в районе Ворсина (88-й и 90-й км) и Обнинска (101-й км), транспортной развязки в районе деревни Котово, реконструкцию транспортной развязки в районе Обнинска (101-й км). Новая схема должна сделать движение более комфортным. Местные транспортные потоки и транзит будут максимально разделены.

Перехват, а не захват

Эксперты обсудили проект федерального закона, **регулирующего вопросы тепло-, водоснабжения и водоотведения**

Алексей ЩЕГЛОВ

В Общественной палате РФ 26 сентября прошли слушания по проекту федерального закона №508673-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу обеспечения бесперебойного тепло-, водоснабжения и водоотведения». Этот законопроект был разработан Минстроем России и уже получил в экспертном сообществе название «закон о перехвате». Документ предусматривает возможность принудительной смены формы собственности предприятий ЖКХ в тех случаях, когда старый собственник не справляется с обязанностями и своими действиями или бездействием создает угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан. Обосновывая необходимость принятия закона, помощник министра строительства и ЖКХ Елена Солнцева заявила, что основной его целью является обеспечение управления коммунальными предприятиями в случаях возникновения чрезвычайных ситуаций (ЧС) либо предпосылок для них. Она напомнила, что в целях развития конкуренции накладывается запрет на создание новых государственных и муниципальных унитарных предприятий в коммунальном секторе, взят курс на привлечение частных инвестиций в ЖКХ через механизм концессионных соглашений. При этом она особо подчеркнула, что законопроект не направлен на принудительное прекращение деятельности ис-



правно работающих ГУПов и МУПов. «Предмет закона — это ЧС, здесь не предполагается массовой практики», — сказала Елена Солнцева.

Со своей стороны, начальник отдела нормативных актов Управления регулирования в сфере ЖКХ Федеральной антимонопольной службы (ФАС) Татьяна Бутко отметила, что ее ведомство также действует в рамках указа президента о разгосударствлении коммунальной сферы. При этом в антимонополь-

ном ведомстве знают о тех проблемах, которые на сегодняшний день существуют с концессионными соглашениями, и работают над усовершенствованием механизма передачи прав пользования объектов коммунальной сферы в частные руки.

В то же время некоторые эксперты подвергли законопроект критике. Так, председатель Комиссии ОП РФ по территориальному развитию и местному самоуправлению Андрей Максимов отметил, что проект вызывает серьез-

Цитата в тему

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИССИИ ОП РФ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ РАЗВИТИЮ И МЕСТНОМУ САМОУПРАВЛЕНИЮ АНДРЕЙ МАКСИМОВ: «У нас давно ведется работа по демополизации в ЖКХ и сфере городского хозяйства. Мы понимаем, что на одной чаше весов ценность свободной конкуренции, обеспечения равных возможностей и снижения стоимости услуг, а на другой — ценность бесперебойного обеспечения граждан ключевыми муниципальными услугами»

ную озабоченность у представителей сферы тепло- и водоснабжения. По его мнению, документ не согласован с рядом статей Гражданского кодекса и нарушает зафиксированное в нем равенство перед законом разных видов собственности, допуская определенный перекос в пользу частной собственности. При этом Андрей Максимов обратил внимание на опыт Европы, где, по его словам, в последние годы наблюдается тренд на ремунципализацию коммунальной сферы, так как даже там концессии не всегда оправдывают те надежды, которые на них возлагают. Между тем, представленный законопроект допускает изъятие собственности у одних предприятий до решения арбитражного суда и передачу ее третьим лицам. Член ОП и другие эксперты опасаются, что новый закон будет использован для рейдерских захватов и перераспределения государственной и муниципальной собственности в сфере ЖКХ. А это чревато дезорганизацией в коммунальной сфере, из-за чего население может быть лишено необходимых услуг на достаточно длительный срок.

Участники слушаний предложили провести независимую экспертизу законопроекта, привлечь для этого научное сообщество и университеты, чтобы сделать более широкий анализ и дать ему более глубокую оценку с юридической точки зрения.

mitex INTERNATIONAL TOOL EXPO

ВЫСТАВКА
ИНСТРУМЕНТА В МОСКВЕ
MOSCOW INTERNATIONAL TOOL EXPO

mitex

МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»
6-9 ноября 2018

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР
ВЫСТАВКИ: **STIHL**

www.mitexpo.ru

HI-TECH Building МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА
24-26 ОКТЯБРЯ 2018
Москва, Экспоцентр
павильон Форум

АВТОМАТИЗАЦИЯ ЗДАНИЙ.
УМНЫЙ ДОМ. УМНЫЙ ГОРОД.
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ

ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА

- NEW SMART INTEGRATION ACADEMY
- Форум KNX
- Круглый стол «Иновационные технологии для коммерческой недвижимости»
- Школа Умного Дизайна на
- Конференция «Энергоэффективные технологии в строительстве, Passive House»
- Круглый стол «Умный город»

НАЦИОНАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ PROINTEGRATION AWARDS 2018

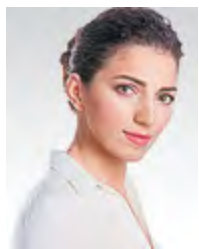
www.hitechbuilding.ru РЕГИСТРАЦИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНА

Спонсоры: HI-TECH, STIHL, SSS, SIEDLE, KNS, KNS, MIP, 16+

«Потом не переделаем»



Петровский бульвар в Азове назван в честь императора Петра I, с чьим именем тесно связана история города



Наида Исмагулаева

Справочно

■ Наида Исмагулаева в 2010 году закончила Ростовский государственный строительный университет по специальности «Прикладная геодезия», в 2015 году — аспирантуру по специальности «Городское строительство и хозяйство». В 2013–2017 годах работала главным архитектором Родионово-Несветайского района Ростовской области, с 2018 года — главный архитектор города Азова. Победитель федерального конкурса лидеров «Авангард-2016», федерального конкурса малых городов и исторических поселений 2018 года, финалист проекта Института медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка» «Архитекторы.рф».

Главный архитектор Азова об особенностях работы в малом городе

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Сегодня в России малым считается город с населением менее 100 тыс. человек. На первый взгляд, это немного, но всего в малых городах проживает почти 37 млн человек, а это 25% населения России, или 35% городского населения страны. И обитателям небольших населенных пунктов необходимо то же, что и жителям мегаполисов, — комфортная городская среда, чистые улицы, красивые и ухоженные парки и скверы. В последнее время нуждам малых городов и исторических поселений уделяется особое внимание на федеральном уровне. В этом году специально для них был проведен первый всероссийский конкурс проектов комфортной городской среды, одним из победителей которого стал проект благоустройства Петровского бульвара в Азове. О том, как реализуется этот проект, в интервью «СГ» рассказала главный архитектор города Наида ИСМАГУЛАЕВА.

«СГ»: В чем вы видите свою основную задачу как главного архитектора города?

Наида Исмагулаева: Задача архитектора каждого города — контроль за реализацией принципов градостроительной политики. А понятие «градостроительная политика» очень широкое и включает в себя целый набор задач — от освоения незастроенных территорий до согласования элементов внешнего оформления, фасадов, малых архитектурных форм и многого другого.

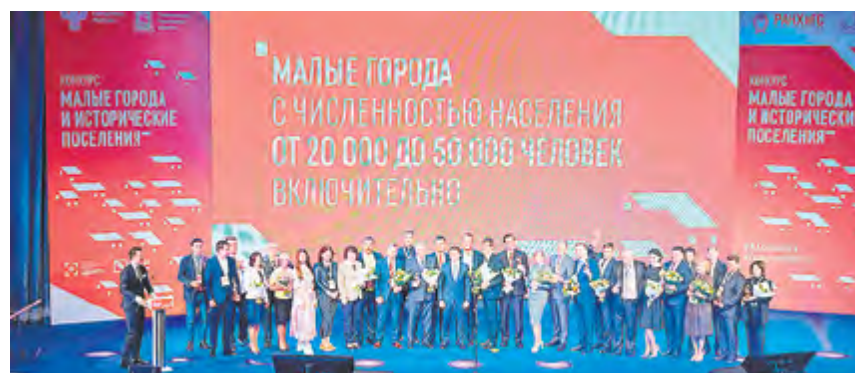
«СГ»: Чем маленький город отличается от большого с профессиональной точки зрения?

Н.И.: Малые города обладают своеобразной атмосферой, микроклиматом, складывающимся из устоев, традиций, отношений между жителями и властью. Это чувствуется во всем. В малом городе любое принятое решение получает серьезную оценку общественности. Оно не затеряется в огромном пространстве города-миллионника. Больше личной

ответственности. Вот вам пример: ты выходишь на улицу, проходишь один квартал по центру города и заходишь в продуктовый магазин. Стоишь в одной очереди с жителями, которые знают тебя и тут же задают вопросы о том, что делается в городе, рассказывают о своих проблемах. И чтобы добиться результата, нужно ежедневно работать с населением. Малый город — это история на вытянутой руке между властью и горожанином. И поэтому никаких быстрых и

«СГ»: Это сильно усложняет вам жизнь?

Н.И.: Проблема в том, что никакое строительство не обходится без раскопок, которые влекут за собой значительные денежные расходы. И тут мы сталкиваемся с определенным несовершенством федерального законодательства. Например, всякий раз при замене отслуживших свой срок сетей мы вновь должны проводить археологические изыскания. А нынешний горожанин не хочет ждать, он уже сегодня хочет водить своего ребенка в детский сад по чистым улицам. Поэтому в январе этого года администрацией города Азова в профильный комитет Государственной Думы были направлены предложения по тем позициям, ко-



На церемонии награждения победителей конкурса проектов комфортной городской среды для малых городов и исторических поселений

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Это первый конкурс (проектов комфортной городской среды — «СГ»), который напрямую позволяет запустить важные процессы преобразования и развития малых городов и исторических поселений, сохраняя их аутентичность. Именно эти города и есть сама Россия, ее лицо и дух. Минстрой России будет поддерживать муниципалитеты, их инициативы, и всегда обращать внимание на то, как учитывается мнение жителей при реализации проектов. У исторических городов большой культурный и туристический потенциал. Я надеюсь, что работы конкурсантов помогут раскрыть его»

сомнительных решений. Позиции «потом переделаем» быть не может.

«СГ»: В чем особенность Азова?

Н.И.: Азов — древний город, которому уже 951 год. Практически вся его территория входит в зону археологического и культурного наследия. Самая главная задача архитектора древнего и исторического центра — это сохранить и приумножить наследие. В каждом своем действии.

которые требуют пересмотра в федеральном законодательстве.

«СГ»: Азовский проект «Благоустройство Петровского бульвара» стал победителем Всероссийского конкурса малых городов и исторических поселений. Можете рассказать о нем подробнее?

Н.И.: Для нас это очень серьезная и важная история — ведь это сердце города,

планировочная и градостроительная ось, вокруг которой всегда и во все времена развивался центр Азова. Цель проекта — восстановление культурно-исторического облика Петровского бульвара. Он включает в себя реконструкцию освещения, мощение плиткой, установку малых архитектурных форм и так далее. Концептуальное развитие территории было разработано раньше, поэтому сейчас прорабатываются детали. На бульваре появятся велодорожка, зоны отдыха, плоскостной фонтан. Также планируем установить качели в виде так называемых пергол — деревянных конструкций, внутри которых будут установлены сами качели, мягкие, на металлических тросах. Они подходят для всех возрастных категорий — от маленьких детей до пожилых людей. Также у нас есть задумка разместить на бульваре порядка 8 точек Wi-Fi и зарядок USB. Очень хотелось бы, чтобы эти нововведения не разрушили вандали, поэтому продумываем схему размещения точек. При установке фонтана необходимо будет выполнить работы по разводке и замене инженерных коммуникаций, которые уже включены в смету. Реконструкцию бульвара планируем проводить поэтапно, основная часть работ будет выполняться в 2019 году. Всего на реконструкцию бульвара необходимо порядка 150 млн рублей.

«СГ»: Откуда берутся деньги на этот и другие проекты в Азове?

Н.И.: В вопросах благоустройства нам очень помогает областное и федеральное финансирование, конкурсы, которые организует Центр компетенций по развитию городской среды Ростовской области совместно с областным Министерством ЖКХ и Минстроем России. Очень обрадовались, узнав о продлении до 2022 года Всероссийского конкурса среди исторических поселений и малых городов. Хотим ежегодно принимать участие в этом конкурсе. Если окажемся среди призеров, то сможем привлечь в город немалые средства, а значит, сделать жизнь Азова комфортнее. Что касается проекта благоустройства Петровского бульвара, то в этом году будем финансировать его за счет средств, выделенных по региональной программе «Формирование комфортной городской среды», это 7,5 млн рублей, в следующем году — за счет средств федерального бюджета. Для получения 50 млн рублей, на которые мы, как победители федерального конкурса, можем рассчитывать, нужно до 1 декабря 2018 года разработать проектно-сметную документацию и пройти госэкспертизу. Недостающую сумму планируется заложить в бюджет области на будущий год.

«СГ»: Какие еще интересные проекты реализованы или планируются?

Н.И.: Только за прошлый год мы разработали 8 дизайн-проектов по общественным пространствам. В этом году сдан в эксплуатацию после реконструкции стадион имени Эдуарда Лакомова. Азов получил современную, высокотехнологичную спортивную базу с двумя футбольными полями, одно из которых с натуральным газоном, легкоатлетическими беговыми дорожками из травмобезопасных материалов, прыжковыми ямами, новыми раздевалками и душевыми, а также парковочными местами для транспорта. В планах благоустройство набережной города. Это очередной крупный проект, который нас ждет в нынешнем году.



Авторов проекта офисного здания в Ростове вдохновлял пражский танцующий дом (на фото)

Едем в аэропорт

В Ростове-на-Дону планируют возвести новое правительственное здание

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Ростове-на-Дону на территории старого аэропорта появится здание, где разместятся городские и областные органы власти. Об этом заявил заместитель главы администрации Ростова Дмитрий Чернышов. По его словам, одна из тенденций развития города — полицентричность. Сохранив исторический центр, власти намерены создавать новые общественно-деловые центры, одним из

которых и должен стать район старого аэропорта.

Французские архитекторы предложили проект высотного здания, напоминающего башни «Москвы-Сити» и одновременно танцующий дом в Праге. Планируется, что в нем будут работать сотрудники правительства Ростовской области, администрации города, арбитражные судьи и налоговая инспекция. Заметим, что впервые заявление о том, что в Ростове планируется перенос здания ряда административных объектов, прозвучало летом этого года из уст главного архитектора Ростовской области Алексея Полянского. По его словам, это необходимо сделать для того чтобы разгрузить исторический центр города.

В этой связи стоит отметить, что застраивать территорию старого аэропорта планирует компания «Кортрос», которая входит в Группу компаний «Ренова» Виктора Вексельберга. Соответствующая заявка от компании уже подана. Дмитрий Чернышов напомнил, что презентация проекта состоялась на Сочинском форуме в феврале этого года. По информации городского департамента экономики, согласно бизнес-плану, представленному ООО «Аэро-Сити», на территории бывшего аэропорта планируется строительство жилья площадью 2,8 млн кв. м и объектов социальной и коммерческой инфраструктур. Общий объем инвестиций оценивается в 173 млрд рублей. Бизнес-планом также предусмотрено возведение трех административно-деловых центров класса «А» с подземным паркингом и двух административно-деловых центра класса «В», в одном из которых и предполагается размещение органов государственной власти. Другой информацией относительно возможного размещения правительственных учреждений на территории старого аэропорта департамент экономики города Ростова-на-Дону не располагает.

О среде — компетентно

В Волгоградской области создадут центр по вопросам благоустройства

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

На базе одного из структурных подразделений Волгоградского областного комитета архитектуры и градостроительства планируется создать региональный центр компетенций по вопросам формирования городской среды. Так область отреагировала на инициативу Минстроя России о создании подобных центров в субъектах федерации.

«Эта инициатива не является обязательной, но на нее откликаются регионы, которые хотят стать локомотивами процесса развития городских территорий, — заявил директор Центра компетенций по вопросам городской среды Минстроя России Олег Зоря на встрече со студентами-архитекторами и представителями органов исполнительной власти области. — Сегодня мы увидели, что в волгоградском регионе много делается для вовлечения молодежи в процесс благоустройства».

Основными задачами будущего центра компетенций станет экспертиза региональных проектов благоустройства и обучение специалистов для работы в данной сфере. Планируется широко привлекать к его работе молодых архитекторов. Сегодня перед ними открываются новые возможности: в области идет разработка проектов общественных зон небольших поселений и малых городов. В регионе большое внимание уделяется развитию этих территорий. Второй год проводится конкурс среди муниципальных образований. В этом году 110 сельских поселений получили гранты по 3 млн рублей. «Вашу инициативу, когда более 300 млн рублей распределяется на благоустройство сельских поселений, необходимо тиражировать на всей территории Российской Федерации», — считает Олег Зоря.

«Волгоградская область — одна из тех, кто в полной мере воспользовался возможностью создания инфраструктурных объектов в преддверии чемпионата мира. Реконструирован аэропорт, построена рокадная дорога, благоустраивается набережная, созданы интересные общественные пространства, — отметила председатель областного комитета архитектуры и градостроительства Елена Прохорова. — У истоков создания этих общественных пространств — парка Победы, поймы реки Царицы — стояли волгоградские студенты и их преподаватели. Многие реализованные идеи зародились в рамках проектных семинаров». В этом году работы по благоустройству ведутся в Волгограде, Фролове, Михайловке, Волжском, Камышине, Урюпинске, Калаче-на-Дону, Котельникове и других населенных пунктах. Всего, начиная с 2014 года, в Волгоградской области реализовано более 250 проектов.

**Строительная
газета**
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖЖ

**ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
ГАЗЕТУ»**

Подписку на 2018 г.
можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**
на год — **3900 руб. 00 коп.**
(экономия 15%)

Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru
(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

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

Каталог российской прессы



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

Объединенный каталог
«Пресса России»



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

Подписные издания Официальный
каталог ФГУП «Почта России»



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



IX INTERNATIONAL EXHIBITION
Красивые дома
BEAUTIFUL HOUSES

РОССИЙСКИЙ
АРХИТЕКТУРНЫЙ
САЛОН

25–28 ОКТЯБРЯ 2018
МВЦ «КРОКУС ЭКСПО» МОСКВА

ДЕРЕВЯННЫЙ ДОМ
САЛОН ИНТЕРЬЕРОВ
САЛОН КАМНЯ
ANTIQ & ARTS САЛОН

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ



houses.ru
weg.ru

ОРГАНИЗАТОР

Красивые дома +7 (495) 730-5591
weg@weg.ru

houses.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР

ПРОЦЕСС ЗАРАБ

ПАРТНЕРЫ

VERONA **СООС**

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

ПРОЕКТ



Застывшие звуки

Свердловскую филармонию построят по проекту бюро Захи Хадид

Оксана САМБОРСКАЯ

Справочно

Архитектурное бюро Zaha Hadid Architects было создано в 1980 году. Практически 20 лет коллектив проектировщиков, возглавляемый Захой Хадид, занимался сугубо экспериментальными и «бумажными» работами, из которых были реализованы буквально единицы. Ситуация изменилась после того, как в 2004 году Заха Хадид стала первой женщиной в мире, получившей Притцкеровскую премию. Сегодня бюро Zaha Hadid Architects реализует десятки проектов по всему миру, в том числе и в России.

Бюро Захи Хадид — Zaha Hadid Architects — выиграло открытый конкурс на разработку архитектурно-художественной концепции концертного комплекса Свердловской государственной академической филармонии. Этот конкурс был организован Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области при содействии благотворительного фонда поддержки Уральского академического филармонического оркестра. Всего на конкурс было представлено 47 заявок. В финал вышли проекты Zaha Hadid Architects, венгерского бюро Robert Gutowsky Architects и итальянского Alvisi Kirimoto. В итоге победа досталась бюро Захи Хадид.

«Немецкий поэт Иоганн Вольфганг Гете... называл архитектуру «застывшей музыкой». По удивительному совпадению опера «Фауст» была первой, когда-либо исполненной в Екатеринбурге, — говорится в презентации проекта-победителя. — Наш проект нового концертного зала Свердловской филармонии мог бы исполнить мечту Гете, воплотив нечто столь неосоздаемое и ускользающее, как музыка, в архитектурную форму».

Как же можно увидеть, потрогать, почувствовать звук? Авторы проекта вдохновлялись физические свойства звука. «Звук, как и свет, распространяется в форме волн. Волнистая структура здания нашего концертного зала, таким образом, призвана отобразить единство света и звука, архитектуры и музыки, — говорят архитекторы. — Изогнутую крышу и текущие интерьеры можно воспринимать как застывшие звуковые волны, как физическое воплощение бесконечного движения. Эти пространства также напоминают о плавных гипнотизирующих движениях балетных танцоров, отдавая должное богатой истории русского балета». Зрительный зал буквально «плывет» над землей, вестибюль филармонии освобожден от лишних элементов и превращен в открытое пространство для публики.

Безусловно, такому городу, как Екатеринбург, необходимо место, где каждый мог бы насладиться шедеврами симфонической музыки. Но у здания будут и другие функции. Когда-то в существующем здании филармонии размещалось городское Гражданское собрание. Новое здание предлагает продолжить и укрепить эту традицию. Филармония станет одним из центров гражданской, социальной и культурной жизни города. Так, просторный вестибюль станет не только входом в мир музыки, но и своеобразной общественной площадкой, где люди смогут встречаться, чтобы, как говорится, себя показать и на других посмотреть.

Новое здание концертного зала аккуратно вписано в существующую застройку. Рядом расположена Школа искусств и ремесел, усадьба Круковского. Через прозрачный стеклянный фасад открывается прекрасный вид на Сад Вайнера, небольшой зеленый островок за филармонией.

На реализацию проекта власти региона готовы выделить 300 млн рублей. Построить новое здание филармонии планируется в течение пяти лет.

