

**2,07 трлн рублей** составил объем выдачи ипотеки за 9 месяцев 2018 года (более 1 млн кредитов)

Регионы, запаздывающие с расселением «аварийки», взяты на контроль **с. 4-5** Александр Сидякин: «Госдума поддержит нацпроекты законами» **с. 6** Москва определилась с параметрами инвестиционной программы **с. 7**



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

[www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№43 (10521) 2 ноября 2018

## Внимание малым

Оксана САМБОРСКАЯ

### Конкурс проектов благоустройства исторических городов меняет правила

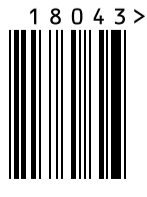
С 2019 года изменится система финансирования участников конкурса проектов благоустройства малых городов и исторических поселений. Об этом сообщил министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев на встрече с членами федерального Совета Союза малых городов России.

По словам главы ведомства, в этом году финансирование проектов осуществлялось в форме дотаций муниципальным образованиям. Но уже со следующего года и на протяжении шести лет, в течение которых будет проводиться конкурс, поддержка будет оказываться в форме субсидий. «Это всегда сложнее, теперь для участия в конкурсе желательно иметь не только концепцию проекта, который хочет реализовать муниципалитет, а готовую проектно-сметную документацию, — пояснил Владимир Якушев. — Это увеличивает шансы получить федеральное финансирование и реализовать проект, используя эти деньги, а не вернуть их обратно в федеральный бюджет». Однако, по словам министра, в малых городах не всегда есть деньги на подготовку проектно-сметной документации. В этом случае на помощь им должны прийти региональные власти. «Мне кажется, что губернаторы активно поддерживают данный конкурс, — сказал глава Минстроя, — и если принято решение участвовать, нужно единой командой решить этот вопрос по выделению средств, для того чтобы максимально подготовиться к проведению конкурса».

Напомним, что конкурс малых городов и исторических поселений включен в федеральный проект «Жилье и городская среда» и будет проводиться в течение шести лет.

Окончание на с. 14

ISSN 0491-1660



## Нацпроекты спускают на землю



### Субъектам Федерации поручено разработать региональные программы и подать заявки на трансферты

Сергей НИКОЛАЕВ

Во вторник, 30 октября, в Москве прошло заседание правительственной комиссии по региональному развитию под председательством вице-преьера Виталия Мутко. В нем приняли участие руководители министерств, курирующих реализацию национальных проектов, и руководители регионов. Практически перед губерна-

торами поставлена задача оперативно утвердить региональные программы, реализация которых позволит достичь целевых показателей нацпроектов, и подать заявки на получение субсидий по направлениям, предусматривающим федеральное софинансирование. Правительство, со своей стороны, должно будет подготовить ко второму чтению бюджета в Госдуме постановление по межбюджетным трансфертам. После совещания Виталий Мут-

ко и глава Минстроя России Владимир Якушев рассказали журналистам о некоторых нюансах предстоящей работы в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда».

В начале заседания Виталий Мутко напомнил, что всего правительством утверждены паспорта 12 национальных проектов. Их финансирование предусмотрено проектом бюджета, который уже одобрен в первом чтении. «Профильными министерствами проделана большая работа, теперь, перед вторым чтением, предстоит не менее важная работа на уровне регионов — развести все федеральные проекты по субъектам РФ с учетом их возможностей и потребностей, — сказал вице-премьер. — Сейчас важно работать одной командой».

О необходимости быстро начать совместную работу говорил и первый вице-премьер РФ Антон Силуанов. «Во-первых, (надо) определиться с объемами финансирования нацпроектов на три бюджетных года, соответствующее постановление нами уже готовится, — заявил глава Минфина. — Напомню, что средства регионы будут получать в рамках межбюджетных трансфертов по соглашениям с целевыми показателями. 2019-й год станет особым в плане маневра — правительство посмотрит, как будут расходоваться выделяемые финансы». По словам Силуанова, в самое ближайшее время регионы должны разработать дорожные карты по реализации нацпроектов, а профильные министерства — утвердить документы для распределения денег по субъектам РФ. Министр финансов также подчеркнул, что для отслеживания хода реализации нацпроектов будет действовать трехступенчатая система мониторинга — на уровне правительственной комиссии, министерств и регионов.

Окончание на с. 2

## Быстрее, современнее, разнообразнее

Оксана САМБОРСКАЯ

### Девелоперы разрабатывают стратегии работы в новых условиях

Произошедшие за последний год изменения в сфере долевого строительства уже перестали вызывать у девелоперов панику. После периода некоторой растерянности бизнес переходит к выработке стратегий, которые позволят не только выжить в новых условиях, но и занять более выгодные позиции. Об этом шла речь на состоявшемся недавно в столице XII Московском форуме ли-

деров рынка недвижимости «MREF-2018».

«В новых условиях скорость строительства становится конкурентным преимуществом, поэтому мы делаем ставку на современную технологию индустриального домостроения, — говорит президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин. — Скорость строительства на 35-40% выше, чем в традиционном монолите, а себестоимость на 10% ниже, что в современных условиях становится критично важным».

Но главное, что поможет эффективно работать, считают многие девелоперы, — это своя ниша и уникальное предложение для своего потребителя. «Основная конкуренция на рынке будет идти в части продуктовой ли-

нейки», — уверен президент ГК «Кортрос» Вениамин Голубицкий. Сам предприниматель собирается развивать такие бренды, как Headliner с четко обозначенной целевой аудиторией — молодые и амбициозные жители (подробнее об этом на стр. 9). Как считает Голубицкий, бренд — не просто продукт или набор услуг, это образ жизни. Еще один акцент компания делает на домах для семейного проживания под брендом ILove, в которых есть все необходимые опции — от колясочных до внутренних дворов-парков.

Окончание на с. 8

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## ПРЫЖОК ВВЕРХ

Россия поднялась сразу на 67 позиций в рейтинге Doing Business 2019 по направлению «Получение разрешений на строительство» и занимает теперь 48-е место в мире по этому показателю. В общем рейтинге благоприятности условий для ведения бизнеса Россия поднялась на четыре пункта вверх и заняла 31-е место среди 190 стран. По подсчетам Всемирного банка, для получения разрешения на строительство эталонного склада в России придется пройти 15,1 административных процедур (год назад — 14,4), что займет 193,8 дня (в прошлом году — 239,4) и обойдется инвестору в 1,2% общей стоимости строительства (годом ранее — 1,3%). Для оценки позиции Российской Федерации по направлению «Получение разрешений на строительство» использованы данные по двум городам — Москве и Санкт-Петербургу, где представители Всемирного банка в начале 2018 года провели выборочное анкетирование экспертов о практике строительства в этих городах для подготовки результатов рейтинга. Для продвижения России в рейтинге Минстрой России проводил в 2014-2017 годах реформы, которые позволили значительно упростить процедуру получения разрешения на строительство. В частности, законодательно сокращен срок выдачи разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию, градостроительного плана земельного участка, внедрен риск-ориентированный подход при проведении проверок строительных объектов, созданы условия для обеспечения предоставления услуг в сфере строительства в электронном виде.

(Подробнее об этом «Стройгазета» расскажет в следующем номере.)

## ИПОТЕКА БЬЕТ РЕКОРДЫ

По данным Банка России, за девять месяцев 2018 года в России выдано более 1 млн ипотечных кредитов на сумму 2,07 трлн рублей (+61,1% к тому же периоду прошлого года). Для сравнения напомним, что за весь 2017 год выдано 2,02 трлн рублей. На приобретение жилья на первичном рынке предоставлено 263,2 тыс. кредитов на сумму 0,61 трлн рублей. Средние ставки по ипотеке за девять месяцев составили 9,56% (-1,54 п.п. к тому же периоду 2017 года). Ставка по кредитам, выданным в сентябре, снизилась до 9,41% (-0,01 п.п. к августу 2018 года). Ставки по кредитам на новостройки в сентябре составили 9,11% (+0,06 п.п. к августу 2018 года), а на вторичное жилье — 9,54% (-0,05 п.п. к августу 2018 года). Несмотря на повышение основными ипотечными кредиторами ставок в сентябре-октябре, ДОМ.РФ сохраняет свой прогноз объема выдачи ипотеки на 2018 год в сумме 3 трлн рублей. Средняя ставка выдачи составит 9,5-9,8%.

## НА ПРОЧНОЙ БАЗЕ

Более 90 новых параметров, методик, расчетных положений, полученных в результате прикладных научных исследований, вошли в нормативно-техническую базу строительства в 2016-2017 годах, еще свыше 75 — войдут до 2020 года. Об этом на состоявшейся в Челябинске VI Международной конференции «Техническое регулирование в строительстве» сообщил замдиректора департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Александр Степанов. По его словам, в результате четырехлетней работы ведомства фонд нормативных технических документов составил на начало 2018 года 1080 стандартов и 314 сводов правил, что в 2,5 раза больше, чем в 2013 году. Из них: 184 — новые, 130 — содержат положения, актуализированные за последние три года.

# Нацпроекты спускают на землю



В заседании комиссии по региональному развитию приняли участие члены федерального правительства и руководители субъектов Федерации

с.1

Отвечая на вопросы представителей субъектов РФ, которые, в основном, сетовали на нехватку средств в региональных бюджетах, первый вице-премьер сказал, что правительство готово рассмотреть отдельные предложения, но в целом целевые показатели по нацпроектам должны выдерживаться неукоснительно.

Глава Минстроя России Владимир Якушев в своем выступлении остановился на ключевых моментах нацпроекта «Жилье и городская среда», который, как известно, разбит на четыре федеральных проекта («Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»). «Что касается «аварийки», то основной механизм расселения такого фонда, предполагающий софинансирование федеральными средствами, сохранился и дополнен целым рядом новых инструментов, которые позволят переселять больше граждан, сейчас важно допмеханизмы прописать на региональном уровне, — сказал министр. — По проекту «Жилье» планируется сосредоточиться на показавшей свою эффективность программе «Стимул», которая предполагает субсидии субъектам РФ для создания инфраструктуры в новых микрорайонах. Если говорить про ипотеку, то здесь много зависит от макроэкономики, напрямую влияющей на ставки. В связи с этим целевые показатели по этому направлению могут быть скорректированы».

Отдельно Владимир Якушев остановился на федеральном проекте по формированию комфортной городской среды, который, по его словам, стал самым дискуссионным. «Правила софинансирования регионов мы обсуждали с Минфином, в итоге принято решение, что средства надо направлять на общественные пространства, то есть на нужды всего города, а дворовые территории будут благоустраивать муниципалитеты, — сказал глава Минстроя. — Ход всех этих работ будет увязан с соответствующим индексом, который будет разработан до 1 марта 2019 года».

Тема городской среды получила продолжение во время пресс-подхода с участием Виталия Мутко. Отвечая на вопрос «Стройгазеты» о целесообразности контроля за проектами благоустройства по аналогии с мониторин-

## Цитата в тему

ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ВИТАЛИЙ МУТКО: «Существуют разные точки зрения относительно отчислений застройщиков в компенсационный госфонд. Эта тема обсуждается внутри правительства, но пока не оформлена законодательно. Лично я считаю, что повышать размер тарифа, который сейчас составляет 1,2% от стоимости ДДУ, не нужно, так как невозможно бесконечно вторгаться в отрасль и игнорировать экономику девелоперских проектов. Нужно ограничиться переходом на новую модель финансирования строек»



Вице-премьер Виталий Мутко (справа) и министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев (в центре) во время совещания

гом расселения «аварийки», вице-премьер заметил, что такие планы есть. «Безусловно, контроль будет. Такая задача может быть решена в рамках проектного офиса с помощью цифровой платформы, которая будет увязана с разрабатываемым Индексом качества городской среды, — сказал Мутко. — Через специальный сайт граждане смогут следить за статусом своих городов в плане благоустройства, контролировать работы, в том числе те, которые они, возможно, будут софинансировать в какой-то мере. Непосредственное участие граждан в этой программе очень важно как в плане выбора конкретных проектов, так и в плане общественного контроля». Вице-премьер также подчеркнул важность комплексного подхода к созданию качественной городской среды, что предполагает одновременное улучшение ситуации в коммунальной сфере и состояния дорог. «Именно поэтому мы теперь будем финансировать работы по общегородским пространствам, — отметил он. — Уже с 2020 года это будет синхронизировано с другими нацпроектами — по экологии, безопасной дорожной инфраструктуре. В итоге мы получим явный для горожан результат».

Куратора отечественного строительного комплекса не могли не спросить о тем-

## Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Минстрой готов обсуждать внесенный депутатами законопроект о реновации в масштабах всей страны, в том числе в рамках предстоящих слушаний. Мы будем активными участниками данного процесса, помня, что реновация не является альтернативой механизмам расселения аварийного жилья, одобренным и правительством, и главами субъектов РФ»

пах ввода жилья, которые, по последним данным Росстата, снизились за 9 месяцев текущего года на 1,9%. Журналистов интересовало, как это сочетается с планами по наращиванию объемов ежегодного ввода до 120 млн кв. метров к 2024 году. «Снижение объективно, это связано с цикличностью жилищного строительства и с законодательной реформой на девелоперском рынке, — ответил Виталий Мутко. — За этот год требования к застройщикам ужесточились. В июле 2019 года произойдет окончательный переход на эскроу-счета с проектным финансированием от банков. Конечно, это тяжело для строительного бизнеса». При этом вице-премьер напомнил, что реформы осуществляются с целью защитить частных инвесторов, что важно и для девелоперов, и для отрасли в целом. «Мы надеемся, что бизнес адаптируется к новым реалиям, — заметил Виталий Мутко. — Это уже постепенно происходит. Думаю, постепенно и с учетом ИЖС мы выйдем на заданные по нацпроекту цифры ввода».

О сложных проблемах, которые предстоит решать строителям, журналисты спрашивали главу Минстроя Владимира Якушева. «Стройгазета» попросила министра прокомментировать недавние поручения президента по расселению аварийного жилищного фонда, в том числе предложение создать привлекательные для застройщиков условия развития застроенных территорий. «В Градостроительном кодексе достаточно давно есть такое понятие, как развитие застроенных территорий, в том числе тех, где имеются аварийные дома. Предполагалось, что реализация таких проектов будет способствовать переселению граждан, — пояснил министр. — Однако во многих субъектах РФ дело не пошло. Это произошло потому, что территории через аукционы передавались инвесторам с нагрузкой в виде и «аварийки», и социальной инфраструктуры. Ясно, что при двойных обязательствах такой проект невыгоден. Поэтому мы намерены до 20 июля 2019 года докрутить этот механизм, сделать его работающим для бизнеса». Глава ведомства не исключил, что на эти цели в качестве субсидий будут направлены средства по соответствующему федеральному проекту. «На использование внебюджетных источников в рамках нацпроекта мы возлагаем особые надежды, — добавил Владимир Якушев. — Аварийного жилья много, денег в проекте недостаточно, поэтому нужно максимально использовать все инструменты. Если получится, то мы выполним целевые показатели, которые предполагают расселение 9,5 млн кв. метров «аварийки» до 2024 года, а с «хвостом» за 2025 год — примерно 12 млн квадратных метров».

## Кроме того

6 ноября в Госдуме будет рассмотрен законопроект об изъятии неиспользуемых или неэффективно используемых земель для комплексного развития территорий (КОТ). В частности, поправки предполагают, что изъятие будет распространяться не только на земли с аварийными домами, но и на старые социальные объекты или коммуникации. Власти ожидают, что эти меры ускорят и упростят для инвесторов реализацию проектов КОТ.

# Добавленная стоимость

Эксперты дорабатывают план перехода на ресурсную модель определения сметной стоимости строительства



Алексей ТОРБА

Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе ФАУ «Главгосэкспертиза России», специалисты региональных центров компетенций по ценообразованию в строительстве и руководители филиалов Главгосэкспертизы России обсудили проект плана мероприятий по совершенствованию системы ценообразования в строительной отрасли, а также вопросы организации мониторинга цен строительных ресурсов. Совещание прошло в режиме видеоконференции, в нем приняли участие представители Минстроя России.

В ходе дискуссии прозвучали предложения расширить номенклатуру источников информации о ценах строительных ресурсов и упростить процедуры предоставления сведений в федеральную государственную систему ценообразования в строительстве

(ФГИС ЦС). В этих вопросах, по мнению экспертов, необходимо прямое взаимодействие специалистов Главгосэкспертизы России с участниками рынка и субъектами с использованием сети региональных центров ценообразования. Кроме того, участники совещания отметили необходимость совершенствования системы мониторинга цен строительных ресурсов до перехода на ресурсную модель определения сметной стоимости строительства. Замечания и предложения регионов, подготовленные по итогам совещания, будут рассмотрены при доработке документа.

«Мы планируем доработать все методики для практического применения ресурсно-индексного метода как этапа ресурсной модели уже в этом году», — сообщила директор департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России Ирина Гутьмина.

По словам замглавы Главгосэкспертизы России Александра Вилкова, рассмотренный на совещании план предлагает инструменты скорейшего перехода к ресурсной модели определения сметной стоимости строительства. «То, что экспертное сообщество поддерживает его, очень важно для всей работы», — подчеркнул Вилков. — Мы и в дальнейшем будем учитывать мнение экспертов и строительного комплекса в целом, чтобы добиться максимальной эффективности реализуемых нами мер по совершенствованию системы ценообразования».

# Не ждать бизнеса

Сфере ЖКХ требуются бюджетные вливания

Оксана САМБОРСКАЯ

В сегодняшних экономических условиях жилищно-коммунальному хозяйству необходимы бюджетные инвестиции. Об этом министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев заявил, выступая в среду перед членами федерального Совета Союза малых городов России. «ЖКХ — вечно недофинансируемая отрасль с достаточно серьезными ограничениями по возможности роста тарифов, — сказал глава ведомства. — С одной стороны мы хотим создавать больший комфорт жителям в муниципалитетах, все должно идеально функционировать в наших непростых климатических условиях, с другой — отрасль нуждается в серьезной финансовой поддержке».

Владимир Якушев отметил, что есть определенные механизмы работы с бизнесом в ЖКХ, в частности концессии, но эти схемы работают недостаточно эффективно из-за отсутствия экономического обоснованного тарифа. Вопрос же о тарифах всегда упирается в платежеспособность населения. И ждать, что в условиях ограниченного тарифа в отрасль придет бизнес, не стоит. «Чтобы система ЖКХ функционировала, и мы могли сказать, что наши системы жизнеобеспечения полноценно готовы к прохождению очередного отопительного сезона, должны быть дополнительные бюджетные инвестиции», — считает Владимир Якушев.

Министр уточнил, что в принятом прогнозе социально-экономического развития заложен двухступенчатый рост тарифа по ЖКХ. В январе тариф вырастет на 1,7% — это будет компенсация повышения НДС, с 1 июля — еще на 2,4%. В то же время в этом году инфляция, по словам министра, составит около 5%. «Скорее всего, заложенный на следующий год рост тарифа инфляцию не покроет», — считает министр. По мнению главы ведомства, надо учитывать, какие сигналы подает макроэкономика, и не стесняться говорить о том, что в отрасль необходимы бюджетные инвестиции. «Мы должны понимать, что системы жизнеобеспечения должны поддерживаться, реконструироваться, подвергаться капитальному ремонту», — полагает Владимир Якушев. — Иначе зимой в отопительный сезон могут быть проблемы».

## Кроме того

При актуализации методических документов в области ценообразования и сметного нормирования, предусматривающих переход на ресурсный метод определения сметной стоимости строительства, учтено 4979 замечаний и предложений федеральных и региональных органов исполнительной власти, 112 организаций строительного комплекса, а также экспертных сообществ. Актуализация методических документов находится на заключительном этапе и будет завершена Минстроем и Главгосэкспертизой России до конца 2018 года.

# Диалог приносит результат

Специалисты обсудили вопросы техрегулирования в строительстве

Александр АБАИМОВ, президент Челябинского межрегионального Союза строителей;  
Юрий ДЕСЯТКОВ, генеральный директор ССК УрСиб

В Челябинске завершила работу VI Международная конференция «Техническое регулирование в строительстве». Она традиционно проходит при поддержке Минстроя РФ, правительства Челябинской области, НОСТРОЙ, Российского Союза строителей. Большой вклад в подготовку конференции вносят Челябинский межрегиональный Союз строителей и ССК УрСиб. В этом году в мероприятии приняли участие около 300 специалистов и экспертов из России, Белоруссии, Казахстана и Киргизии.

«Практика показала, что рабочий диалог руководителей отрасли и представителей строительного сообщества в рамках конференции приносит результат, — подчеркнул в своем приветственном слове губернатор Челябинской области Борис Дубровский. — Он помогает привлечь профессиональное сообщество к совершенствованию законодательной базы». По мнению участников, конференция при-

даст новый импульс техническому регулированию строительства в России и странах ЕАЭС.

Представители Минстроя рассказали о результатах и перспективах совершенствования системы технического регулирования — важного инструмента решения задач, поставленных в майском указе президента Владимира Путина и национальном проекте «Жилье и городская среда». Большой интерес вызвал круглый стол, посвященный внедрению информационного моделирования в строительстве и управлению жизненным циклом здания. Состоялось заинтересованное обсуждение вопроса технического регулирования, энергоэффективности зданий и сооружений.

В рамках конференции прошел круглый стол, на котором обсуждалась практика работы Единого государственного реестра заключений (ЕГРЗ), планирования бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства. Участие в нем приняли специалисты Главгосэкспертизы России.

Вопросам саморегулирования в строительстве был посвящен семинар «Эксперт в области саморегулирования в строительстве». На нем речь шла об

опыте практического применения стандарта «Организация строительного производства», разработанного ССК УрСиб. Участники конференции отметили снижение профессионализма ГиПов и ГаПов, как следствие отсутствия законодательного закрепления их ответственности за принимаемые решения. Требуется доработка, по мнению экспертов, и законодательная база реформы контрольно-надзорной деятельности, внедрения риск-ориентированного подхода по устранению факторов, способствующих коррупции.

На конференции обсуждалось также предложение передать функции контроля за пожарной безопасностью зданий в период их проектирования, строительства и эксплуатации одному ведомству, в частности МЧС. По мнению участников конференции это отрицательно скажется на отлаженном и доказавшем эффективность процессе проведения экспертизы и надзорной деятельности. Законодательно не решен вопрос разделения норм применения на обязательные и добровольные. Во многом это происходит из-за отсутствия согласованной позиции по этим вопросам между Минпромторгом и Минстроем. Беспокоит строителей и несоответствие норм энергетической составляющей при проектировании и строительстве объектов. Мало того, что перепутаны понятия энергоэффективности и энергосбережения, но и сами нормы класса энергоэффективности «прыгнули» выше технических решений.

ЖКХ

# В зоне особого внимания

## Фонд ЖКХ усилил контроль за ситуацией в регионах, запаздывающих с переселением граждан из аварийного жилья

Алексей ЩЕГЛОВ

Программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года, имеет огромный социально-экономический эффект.

Благодаря совместным усилиям федеральных и региональных властей новым комфортным жильем удалось обеспечить более миллиона человек во всех субъектах Российской Федерации. Опыта реализации жилищных проектов такого масштаба не имеет ни одна страна мира. Формально программа завершилась чуть более года назад — 1 сентября 2017 года. К тому моменту она была выполнена на 95%, а к концу 2017 года этот показатель вырос до 97%. По оперативным данным Фонда ЖКХ, в 2008-2018 годах в новые квартиры переехали 1,02 млн человек, удалось ликвидировать 15,85 млн кв. метров аварийного жилья. Причем в последние годы темпы работы нарастают. Так, в 2014-2018 годах удалось ликвидировать 10,69 млн аварийного метража и переселить 681,24 тысячи человек. Все это потребовало значительных материальных затрат: совокупная стоимость программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда 2013-2018 годов составила 419,05 млрд рублей, из которых 193,10 млрд рублей — средства Фонда ЖКХ. При этом не стоит забывать, что программа расселения «аварийки» имела мультипликативный эффект: возведение домов для переселенцев позволило загрузить строительный комплекс. В большинстве регионов сформировался пул надежных строительных компаний-подрядчиков, на которых можно будет опереться при реализации новых жилищных программ с государственным участием.

Программа расселения аварийного жилья вызвала большой интерес в регионах. Тринадцать субъектов Федерации сумели завершить ее досрочно. Примечательно, что в их числе оказались не только традиционные лидеры реализации госпрограмм, но и те, кто обычно запаздывал с их выполнением. Со своей стороны Правительство РФ изыскало средства, чтобы финансово поощрить регионы, досрочно расселившие запланированные объемы аварийного жилья. Так, Калининградская область и Республика Ингушетия получили дополнительно по 100 млн рублей и благодаря этому смогли продолжить расселение аварийного жилья, признанного таковым уже после 1 января 2012 года.

В настоящее время Фондом ЖКХ наиболее пристальное внимание уделяется тем субъектам, которые по ряду объективных и субъективных причин не смогли реализовать намеченные планы по выполнению программы. Ситуация в них находится на жестком контроле. По информации Фонда ЖКХ, среди отстающих 11 субъектов оказались Республика Карелия, Республика Тыва, Республика Саха (Якутия), Забайкальский и Приморский края, Ивановская, Иркутская, Кировская, Костромская, Московская и Тверская области. Отметим, на конец 2017 года таких регионов насчитывалось 12. Реализация программы переселения там продолжается — согласно оперативной информации Фонда ЖКХ на 1 октября 2018 года, там необходимо расселить 132,32 тыс. кв.



Многоквартирный дом в поселке Дубровка (Брянская область), построенный для переселенцев из аварийного жилья

метров аварийного жилья. Госкорпорация оказывает этим субъектам необходимую помощь и поддержку.

В то же время надо признать, что не все регионы ответственно подошли к реализации программы. В некоторых субъектах власти, пользуясь некоторой нечеткостью критериев аварийности, сознательно занижали объемы аварийного жилья. В связи с этим во многих субъектах при участии и под контролем специалистов Фонда ЖКХ

была проведена дополнительная ревизия жилого сектора. По данным госкорпорации, площадь вновь выявленного аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года и подлежащего расселению в 2018 году, составляет 137,18 тыс. кв. метров. Из таких домов и квартир будет необходимо дополнительно переселить 8,05 тыс. человек.

Общий лимит финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ на переселение граждан из вновь выявленного аварийного жилищного фонда составляет 3,15 млрд рублей.

По оперативным данным, на 1 октября 2018 года правлением Фонда одобрены заявки на предоставление финансовой поддержки 10 субъектам Российской Федерации на реализацию мероприятий по расселению дополнительно выявленного аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года и подлежащего переселению в 2018 году. Это — Республика Карелия, Республика Коми, Республика Северная Осетия — Алания, Республика Тыва, Краснодарский край, Архангельская, Калужская, Кировская, Псковская и Самарская области. Также одобрены заявки на предоставление финансовой поддержки Республике Крым и городу федерального значения Севастополю на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, при-

### Справочно

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации № 83-р от 25 января 2018 года, площадь аварийного жилищного фонда, расселение которого необходимо осуществить в 2014-2017 годах в целях выполнения Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», составляет 10 780,40 тыс. кв. метров, необходимо переселить 686,44 тысячи человек.

знанного таковым до 1 января 2017 года и также подлежащего переселению в 2018 году, в размере 930,59 млн рублей.

Однако, несмотря на этот «доверок», сегодня уже можно констатировать, что целевые показатели расселения аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года и подлежащего расселению в 2014-2017 годах, выполнили 72 субъекта Российской Федерации (по состоянию на 1 октября 2018 года). Среди них очень разные по уровню социально-экономического развития регионы, и это лишний раз доказывает, что успех при реализации госпрограмм в значительной степени зависит от качества организации процесса и уровня компетентности лиц, ответственных за принятие решений.

Являясь одним из основных операторов и контролеров процесса переселения из аварийного жилья, Фонд проводит активную работу по выделению финансовой помощи регионам, оказывает им техническую, консультационную и прочую помощь при подготовке строительных и инфраструктурных проектов, следит за порядком расхода и освоения средств. В «зоне ответственности» Фонда ЖКХ находятся не только вопросы расхода средств регионами, но и вся тематика, связанная с качеством жилья. Благодаря усилиям специалистов госкорпорации, работающих в содружестве с представителями других государственных и общественных структур, удалось существенно снизить число нареканий по качеству предоставляемых переселенцам квартир. Статистика свидетельствует, что всего за период деятельности Фонда с 2008 года было проведено 1020 контрольных мероприятий в 84 субъектах РФ, в том числе в 3394 муниципальных образованиях с обследованием 21 503 МКД.

Вопросы контроля за реализацией программы переселения были в центре внимания состоявшегося 2 октября заседания наблюдательного совета госкорпорации. На нем особое внимание было обращено на необходимость завершения программных мероприятий в ряде регионов, а также на расселение дополнительно выявленного аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года.

«За каждым регионом, где имеются проблемы с реализацией программы, персонально закреплен руководящий работник Фонда ЖКХ», — подчеркивает заместитель генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергей Сучков.

### Регионы, не уложившиеся в сроки реализации программы переселения

№	Субъект РФ	К расселению, тыс. м <sup>2</sup>	Расселено (%)
1	Кировская область	2,10	97,94
2	Костромская область	0,64	99,14
3	Тверская область	1,69	98,79
4	Ивановская область	0,15	99,81
5	Республика Саха (Якутия)	11,02	97,69
6	Забайкальский край	8,54	89,40
7	Московская область	8,35	96,29
8	Приморский край	3,78	97,24
9	Иркутская область	26,83	95,13
10	Республика Карелия	19,98	83,15
11	Республика Тыва	49,24	28,53
	<b>Итого:</b>	<b>132,32</b>	

### Справочно

В 2013-2018 годах из средств Фонда ЖКХ с учетом зачетов и возвратов было направлено в субъекты Российской Федерации на цели переселения граждан из аварийного жилья 191,68 млрд рублей.



# Механика переселения

Реализация федерального проекта по ликвидации аварийного жилья будет базироваться на прочном законодательном фундаменте

Алексей ЩЕГЛОВ

Майский указ Президента РФ «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» определил основные направления развития страны на ближайшие годы. В короткий по историческим меркам срок предстоит продвигаться вперед в решении ряда ключевых проблем. Одна из них — обеспечение граждан России современным и комфортным жильем, формирование благоприятной среды проживания и благоустройство городских и сельских поселений. Реализация этой амбициозной задачи включает в себя ликвидацию аварийного и непригодного для проживания жилья. Не случайно расселение «аварийки» выделено в отдельный федеральный проект в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». «Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» направлен, прежде всего, на обеспечение безопасности проживания каждого человека, — отметил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Владимир Якушев. — Программы расселения аварийного жилья успешно реализовывались в последние годы, однако состояние жилфонда таково, что требуется их продолжение, нам необходимо обеспечить устойчивое сокращение объемов аварийного жилья в стране».

Министр напомнил, что всего в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» планируется расселить

более 664 тысяч человек, проживающих в аварийных домах общей площадью почти 12 млн кв. метров. В общей сложности на финансирование федерального проекта планируется направить 500 млрд рублей, из них — 432 млрд рублей — это федеральные деньги, 68 млрд рублей — средства региональных бюджетов. «Уровень софинансирования федерального и регионального бюджетов составит 86% на 14%», — уточнил Владимир Якушев.

Для эффективного решения поставленных задач необходима прочная нормативная база.

Одним из ее элементов должен стать новый закон, регулирующий процесс расселения аварийного жилья. Этот документ готовится по поручению Президента РФ Владимира Путина и предполагает создание постоянно действующего механизма расселения аварийного жилья. Он также определит порядок и сроки переселения, права переселенцев и объемы финансовой поддержки со стороны государства. В ходе подготовки документа Минстроем был обобщен позитивный региональный опыт переселения из аварийного жилья, накопленный в 2013-2017 годах в ходе реализации предыдущей программы расселения.

Законопроектом закрепляется принцип софинансирования процесса расселения «аварийки» с участием федерального бюджета, а также принципы сохранения права собственности на жилье и равнозначности помещений.

Будут сохранены старые и разработаны новые механизмы обмена аварийного жилья на новую квартиру. Напри-



В Луховицах (Московская область) на улице Пушкина завершается строительство дома, куда из аварийного жилья передут 97 человек

мер, по решению региона собственник может быть полностью или частично освобожден от уплаты разницы в стоимости жилья. Также продолжит действовать механизм социальной ипотеки для переселенцев из аварийного жилья. Этот инструмент уже применяется в некоторых регионах в рамках действующего механизма переселения граждан из аварийного жилого фонда и хорошо себя зарекомендовал на практике. Он подразумевает выплату жильцу аварийного дома, подлежащего сносу, стоимости старого жилья. Полученная при этом сумма становится первоначальным взносом за новое жилье, приобретаемое по ипотеке. При этом ставка по кредиту субсидируется государством, что позволяет заемщику сэкономить значительные средства.

Еще один возможный инструмент — выплата переселенцу субсидии на приобретение нового жилья.

Оператором программы расселения аварийного жилья является государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ). Фонд будет осуществлять контроль за расходованием бюджетных средств и

## Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Работа Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства будет продлена до 1 января 2026 года. Фонд станет оператором программы по расселению аварийного жилья в рамках реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда. Начало работы по новой федеральной программе расселения аварийного жилья запланировано на 2019 год»



возвращать деньги в бюджет в тех случаях, когда будут установлены факты их нецелевого использования. В связи с этим сроки работы Фонда ЖКХ будут продлены до 1 января 2026 года. Такое поручение Правительству РФ на прошлой неделе дал Президент РФ Владимир Путин.

«Соответствующий законопроект уже одобрен Правительством РФ», — сообщил советник главы Минстроя России Максим Егоров.

Создание эффективных законодательных условий для реализации национального проекта и его устойчивое финансирование позволит существенно ускорить темпы переселения, а объем расселяемого жилья через шесть лет на треть превысит тот его «метраж», который признается аварийным. По словам Максима Егорова, планируется, что в 2023 году объем расселяемого аварийного жилого фонда на 30% будет превышать объем жилого фонда, признаваемого аварийным. «В среднем у нас планируется признавать аварийными 2 млн кв. метров, и одновременно мы планируем, что в 2024 году будем расселять 2,6-2,8 млн кв. метров», — уточнил Максим Егоров.

# Придется поднажать

Алексей ЩЕГЛОВ

Фонд ЖКХ помогает отстающим регионам завершить программу расселения

В Правительстве РФ не намерены мириться с тем, что в ряде регионов существует риск срыва целевых показателей программы расселения аварийного жилья. Минстрой России прилагает усилия к тому, чтобы помочь проблемным субъектам наверстать допущенное отставание. К настоящему времени Фонд ЖКХ уже заключил со всеми 11 регионами-аутсайдерами дополнительные соглашения. В соответствии с этими документами субъекты Федерации обязуются выполнить программу расселения аварийного жилья в полном объеме до 1 января 2019 года. Со своей стороны Фонд оказывает регионам всю необходимую финансовую, методологическую и иную помощь. Специалисты госкорпорации при содействии местных властей и представителей общественных организаций следят за ходом работ на строящихся объектах и ведут мониторинг качества сдаваемых домов и квартир.

Как считает генеральный директор Фонда содействия реформированию ЖКХ Константин Цицин, трудности в



Один из аварийных домов во Владивостоке

некоторых регионах связаны с недостатками в организации отбора строительных компаний-подрядчиков. «Главная проблема, которая была, — это (проблема) нерадивых подрядчиков», — заявил Константин Цицин, недавно находясь с рабочим визитом в городе Екатеринбург. В качестве иллюстрации глава Фонда привел Архангельскую область. «Там почему-то застройщик оказался из Чувашии, и стройматериалы возили оттуда. Вы представляете? — сообщил руководитель Фонда ЖКХ. — Там более 2 тысяч километров! Ну как он мог не сорвать (сроки), если честно говорить? Вот и сорвал». По словам Константина Цицина, выработка механизма отбора компетентных строительных компаний — это серьезный и необходимый шаг.

Сейчас деятельность Фонда ЖКХ на-

правлена на то, чтобы помочь регионам в выполнении программы. Одной из важных форм совместной работы являются регулярные селекторные совещания, в ходе которых обсуждаются все проблемные вопросы. Одно из последних таких совещаний состоялось 18 октября. Темой его стала реализация региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в Республике Тыва и Приморском крае. Селектор провел первый заместитель гендиректора Фонда ЖКХ Владимир Талалыкин. Кроме него, участие в совещании со стороны Фонда приняли директор Департамента региональных проектов Тамирлан Аджиев, заместитель директора Департамента региональных проектов Зоя Червякова, директор Контрольного департамента Алексей Павлов, заместитель директора Контрольного департамента Эльмар Апаев, начальник Отдела качества жилья Контрольного департамента Алексей Керсов. Субъекты Федерации были представлены первым заместителем председателя правительства Республики Тыва Органой Натсак и директором Департамента градостроительства Приморского края Максимом Веденевым.

Открывая совещание, Владимир Талалыкин напомнил, что вопросы о сроках реализации в данных регионах программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым по состоянию на 1 января 2012 года, поднимались неоднократно.

Разрабатывались конкретные рекомендации, утверждались графики сдачи объектов. Причем Фонд ЖКХ всегда шел навстречу регионам, оказывая им необходимую помощь и поэтому вправе ждать соответствующей отдачи.

А проблем, связанных с расселением «аварийки» в Республике Тыва и Приморском крае, хватает. В частности, в Тыве по состоянию на 1 октября 2018 года не переселено 3,34 тысячи человек из 49,24 тысячи кв. метров аварийного жилья в городах Кызыле (48,81 тысячи кв. метров) и Туране (0,43 тысячи кв. метров). Согласно утвержденному главой республики графику, завершить эту работу планируется до 31 декабря 2019 года. Одна из причин срыва сроков — проблемы с регистрацией вводимых объектов. В связи с этим со стороны Фонда поступило предложение оказать содействие Республике Тыва в решении проблем с регистрацией, вызванных сбоем документооборота.

В Приморском крае по состоянию на 1 октября 2018 года не расселено 3,67 тысячи кв. метров аварийного жилья. Произошло это из-за того, что не завершено строительство трех многоквартирных домов на территории двух муниципальных образований. Сейчас Приморскому краю также оказывается конкретная помощь.

При этом Владимир Талалыкин подчеркнул, что ускорение ввода в эксплуатацию объектов не должно влиять на качество предоставляемого гражданам жилья.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ



# Сопровождение проектов

Одной из важных задач Госдумы является законодательная поддержка федеральных проектов в жилищной сфере

Сергей НИКОЛАЕВ, Андрей МОСКАЛЕНКО

Комитет Госдумы РФ по жилищной политике и ЖКХ существует уже шесть лет. За это время по его инициативе был принят целый ряд важных поправок в действующее законодательство. Первый заместитель председателя комитета Александр СИДЯКИН за время своей депутатской деятельности стал инициатором 115 законопроектов, около пятидесяти из которых стали федеральными законами. О том, что сейчас находится в центре внимания комитета, депутат рассказал в интервью «Стройгазете».

**«СГ»:** На днях на заседании Совета при Президенте по стратегическому развитию и национальным проектам обсуждался подготовленный Минстроем нацпроект «Жилье и городская среда». Каким образом комитет участвует в этой работе? **Александр Сидякин:** Перед депутатами Госдумы стоит задача законодательного сопровождения всех четырех федеральных проектов, включенных в состав национального. Недавно мы провели дискуссию в рамках общественно-делового совета Минстроя, по итогам которой дали заключения по всем федеральным проектам с замечаниями и предложениями. Сразу скажу, что мы поддерживаем данный документ, направленный на реализацию майских указов президента. Министром Владимиром Якушевым и его командой проделана огромная работа. Самым тяжелым для разработки был проект по «обеспечению устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», проще говоря, расселение «аварийки».

**«СГ»:** В чем его сложность?

**А.С.:** Насколько я понимаю, первоначально стояла задача ввести новый механизм расселения, но в итоге был сохранен прежний с поправкой на создание условий для большего финансового участия регионов. Также введены дополнительные механизмы в виде различного рода господдержки проживающих в аварийном фоне граждан. Я напомним, что с 2008 года из аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года, было переселено 1,24 млн человек, в том числе в рамках исполнения «майского указа» президента от 2012 года — более 680 тыс. человек. Однако площадь вновь выявленного аварийного жилья, признанного



Александр Сидякин

## Цитата в тему

«ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД В НАШЕЙ СТРАНЕ СТАНОВИТСЯ БОЛЕЕ РАЗНОРОДНЫМ. В структуре жилья почти половину занимают таунхаусы, коттеджные поселки, разноплановое малозэтажное строительство. К сожалению, жилищное законодательство не поспевает за развитием рынка малозэтажного строительства, в нем до сих пор нет четкого правового регулирования, каким образом должно быть организовано, например, предоставление жилищно-коммунальных услуг»

таковым уже после 1 января 2012 года, достигла сопоставимых объемов. По состоянию на 1 января 2018 года аварийным считалось жилье площадью около 12, 2 млн кв. метров, в котором проживают 725 тыс. человек, а по состоянию на 1 июля показатели выросли до 13,9 млн кв. метров и 825 тыс. жильцов соответственно. Если дело пойдет такими темпами, то мы, к сожалению, не достигнем в ближайшем будущем целевых показателей — а именно, сокращения непригодного для проживания жилищного фонда. Поэтому я считаю важным стимулировать регионы не доводить жилищный фонд до аварийного состояния. В этой связи установление критериев ветхого жилья крайне актуально, и текущий ремонт вообще-то никто не отменял.

**«СГ»:** Что скажете по остальным федеральным проектам?

**А.С.:** В проекте «Жилье» хотелось бы видеть более конкретные меры по развитию арендного жилья. Законодательство принято больше трех лет назад, но мы видим, что дальше дело не пошло. Государственная политика должна быть более предметной, в том числе в части стимулирования строительных компаний. Отдельно хочется сказать о комплексном развитии территорий. Наш комитет уже поддержал соответствующий законопроект правительства, которым уточняется понятие «красные линии», прорабатывается вопрос по изъятию инфраструктуры, по корректировке терпланирования. По сути, Минстрой уже подготовил правовую базу для тиражирования опыта реновации в регионах. И это здорово. Однако надо еще урегулировать вопрос с платой за подключение объектов к сетям, ведь стоимость этой услуги влияет на цену квадратного метра. За-

## Справочно

■ Александр Сидякин 24 октября 2018 года был назначен на пост руководителя администрации врио главы Башкирии.

стройщик инженерные коммуникации передает на баланс ресурсникам, и здесь возникает много нюансов — насколько сети качественные, хватит ли мощности подачи ресурса и т.д. Кроме того, хотелось бы видеть в проекте пункты по ГЧП в сфере городской инфраструктуры. Это перспективное направление.

**«СГ»:** Много внимания в нацпроекте уделено развитию ипотеки. Считаете правильным, что ипотечное кредитование выделено в отдельный федеральный проект?

**А.С.:** По этому направлению, куратором которого является Минфин, целевым показателем является четырехкратный рост выданных кредитов. Но где гарантия, что не получим пузырь? У нас не стоит задача нарастить закредитованность населения. Задача, поставленная в указе президента, — строить 120 млн кв. метров жилья в год и улучшать жилищные условия 5 млн семей. Для этого, помимо ипотеки, нужны программы по удешевлению стоимости строительства за счет новых стройматериалов, развитие деревянного домостроения и легковозводимых модульных зданий и т.д.

**«СГ»:** Есть ощущение, что немного в тени осталась тема ЖКХ. Какие есть инициативы в этой сфере?

**А.С.:** Есть законопроект о возрождении системы технического учета жилфонда. С той разницей, что когда в 2008 году от нее отказались, не было программы капремонта, формирующей очередность как раз на технических характеристиках дома, и не было системы ГИС ЖКХ. Сейчас же есть все условия, чтобы организовать БТИ 2.0, предоставив регионам возможность установить периодичность проведения обследования домов, но ее результаты выгружать в электронный паспорт многоквартирного дома. Знаю, что правительство сомневается в необходимости такой работы, мол, данных Росреестра достаточно. Но, поверьте, регионы, где ответственно подходят к жилищному вопросу, нуждаются в тухучете.

Во втором чтении принята депутатская инициатива об упрощении получения льготы по ЖКХ. Она облегчит жизнь 2,6 млн семей, им не нужно будет больше собирать справки об отсутствии задолженности. Также я бы выделил законопроект о конференциях как новой форме проведения собраний собственников, принятый в первом чтении. Сейчас, чтобы провести собрание, особенно в больших домах, где больше 100 квартир, надо пройти девять кругов ада. Конференции предполагают компактность и делегирование полномочий делегатам. Плюс к этому, мы подготовили законопроект об онлайн-собраниях собственников. Рано или поздно соседи через разные форумы онлайн-связи должны получить возможность легитимизировать свои решения, чтобы их признавала жилищная инспекция. За этим будущее.

**«СГ»:** А что с реформой в сфере обращения с ТКО?

**А.С.:** В рамках проекта «Школа грамотного потребителя» мы проанализировали тарифные последствия реформы. Нужно быть готовым к тому, что в регионах со следующего года произойдет рост тарифов за вывоз мусора. Мы видим разброс от 45 руб. до 145 руб. за одного проживающего в месяц в многоквартирных домах. Нужно понимать, что в этот тариф входит все — плата за НВОС, расходы на транспортирование, захоронение и обезвреживание и т.д. При этом если раньше вывоз мусора был в строке жилищной услуги, будет правильным, если произойдет вычет на эту сумму. Регионам и парламенту надо будет это четко проконтролировать. Сама реформа не ставится под сомнение, ведь вопросы экологии входят в повестку. Самое важное здесь научиться работать по фракциям. Стекло, например, можно перерабатывать бесчисленное число раз. Также нельзя забывать о рекультивации свалок, отработавших свои возможности, на их месте должны появляться благоустроенные пространства.

**«СГ»:** Сейчас в Госдуме находится правительственный законопроект о ликвидации МУПов и ГУПов в ЖКХ, а также механизм так называемого «перехвата управления». О чем идет речь?

**А.С.:** Законопроект нужен, чтобы не допустить коллапса в отопительный период. Должны быть рычаги влияния органов публичной власти, которые могли в экстренных случаях оперативно реагировать. Мы обсуждали этот вопрос и с экспертами, и на комитете. Цели бесперебойного водо- и теплоснабжения всеми поддерживаются, но высказываются опасения, что закон резко уронит инвестиционную активность отрасли, став инструментом чиновничьего рейдерства. Поэтому должны быть гарантии для тех инвесторов, кто пришел в ЖКХ через концессии. С другой стороны, нам еще предстоит проверить, насколько влияет организационно-правовая форма на эффективность управления коммунальным предприятием и уровень его задолженности? Надеюсь, это поможет навести порядок в этой сфере.

# Инвестиции найдут адресатов

## За три года Москва направит на строительство дорог, социальных объектов и жилья более 1,6 трлн рублей

Антон МАСТРЕНКОВ

В Москве определены основные параметры городского бюджета на 2019-2021 годы и Адресной инвестиционной программы (АИП). Столичный бюджет сохраняет социальную направленность — более половины всех расходов пойдут на образование, здравоохранение, социальную защиту, культуру, развитие спорта. Однако для поддержки социальной сферы, по мнению властей, необходимо развивать экономику, а для этого требуется формирование мощной инфраструктуры города, в первую очередь транспортной. Адресная инвестиционная программа (АИП) Москвы на 2019-2021 годы, которая является частью городского бюджета, регламентирует объемы и порядок городских расходов на строительство объектов транспортной и социальной инфраструктуры, а также жилья. В ближайшие годы большое внимание будет по-прежнему уделяться строительству новых линий и станций метро, дорог, развязок, тоннелей и мостов. Кроме того, в столице появятся десятки новых поликлиник, больниц, детских садов, школ. АИП предусматривает строительство в общей сложности 650 различных объектов. В строительство метро, дорог, школ, детских садов, больниц, поликлиник и жилья бюджет города вложит более 1,6 трлн рублей. Столичные власти говорят о качественном рывке в развитии города.

### Метро продолжается

В ближайшие три года на строительство метро из столичного бюджета будет выделено более 581 млрд рублей. За счет этих средств будет продолжаться строительство новых участков и станций метро. Продолжится и реализация уникального проекта по созданию Большой кольцевой линии (БКЛ). В итоге москвичи получат возможность пересадки на все радиальные линии метро, на МЦК, на пригородные электрички и на наземный общественный транспорт. Согласно АИП в ближайшие три года в столице будут построены, в частности, 57,9 км линий метро с 21 станцией.

Кроме того, около 16,5 млрд рублей ежегодно запланировано на ремонт действующей инфраструктуры. В частности, будет обновляться действующая инфраструктура метро — планируется менять устаревшие эскалаторы, ремонтировать вестибюли и переходы.

### Цитата в тему

МЭР МОСКВЫ СЕРГЕЙ СОБЯНИН: «Адресная инвестиционная программа составит около 40% расходной части бюджета. Планы развития города в ближайшие годы являются беспрецедентными по своим масштабам. Но при этом они реальны и выполнимы. Мы опираемся на солидные заделы, сделанные в прошлые годы. Уверен, что в ближайшие пять лет мы сможем сделать для развития города и улучшения жизни москвичей не меньше, а больше, чем за прошедшие годы»

### Через Москву быстрее

Еще одним значимым для Москвы проектом станет организация московских центральных диаметров (МЦД), которые через центр столицы будут связывать разные районы Подмосковья. Два первых диаметра — от Одинцова до Лобни и от Нахабина до Подольска запустят в конце 2019-го — начале 2020-го года. Всего же предполагается создание шести диаметров. Запуск МЦД-3 «Зеленоград-Раменское» (протяженность — 84 км, 44 станции), МЦД-4 «Королев-Апрелевка» (76 км, 39 станций), МЦД-5 «Нахабино-Железнодорожный» (63 км, 28 станций) и МЦД-6 «Пушкино-Подольск» (75 км, 37 станций) намечен на 2020-2023 годы. По прогнозам экспертов, МЦД превратит Москву в крупнейший транспортный хаб в Европе.

### Выдать на дорогу

В ближайшие три года в городе планируется вводить ежегодно не менее 100 км дорог и около 20-30



Пересечение Северо-Восточной хорды и Щелковского шоссе в районе Черкизово

**1,6**  
трлн рублей

составит Адресная инвестиционная программа Москвы, что позволит за три года построить 650 различных объектов

тоннелей, мостов и эстакад. За это время планируется завершить наиболее масштабные, так называемые «тяжелые» дорожные стройки. В первую очередь, это Северо-Восточная и Северо-Западные хорды, а также Южная рокада. Начнется строительство еще одной скоростной городской магистрали — Юго-Восточной хорды. С ее запуском, через пять лет, в Москве замкнется так называемое «хордовое кольцо», которое свяжет скоростным движением разные районы и округа города, а также существенно разгрузит уже действующие радиальные магистрали. Это стратегический проект, направленный на улучшение транспортной ситуации во всем городе.

В дальнейшем основной акцент будет сделан на строительстве поперечных связей и районных дорог. Таким образом, будет уплотнена дорожная сеть города, что позволит организовать новые маршруты и создать возможности для проезда по небольшим улицам, без выезда на скоростные магистрали.

### Не забыли о культуре

Город продолжит возведение социально значимых объектов — школ, детских садов, больниц, поликлиник. С 2018-го по 2021-й год запланирован ввод в эксплуатацию 38 объектов здравоохранения и 81 объекта образования более чем на 34,3 тысячи мест. По словам главы департамента строительства Андрея Бочкарева, не оставлена без внимания и столичная культура — на ближайшие три года будут введены в строй 32 культурных объекта. Среди них — новый вход в Московский зоопарк со стороны станции метро «Баррикадная» и здание новой сцены театра «Уголок дедушки Дурова». Будет проведена реконструкция Театра им. Вл. Маяковского,

Московского драматического театра им. А.С. Пушкина и некоторых других.

Наряду с этим продолжается работа по возведению спортивных сооружений. «С начала года мы уже ввели спортивный комплекс на Шипиловском проезде, завершены инженерные работы на территории Гребного канала в Крылатском, — сообщил Андрей Бочкарев. — До конца года нам предстоит ввести еще четыре объекта: физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном на улице Николая Старостина, стадион «Олимп» на Суздальской улице и два ВМХ-велодрома». В следующем году будет сдано еще тринадцать объектов.

### Реновация набирает обороты

Важнейшей строительной и социальной программой города остается реновация жилого фонда. К настоящему времени утвержден перечень из 268 земельных участков с потенциалом строительства порядка 4 млн кв. метров недвижимости во всех административных округах города Москвы. Проектирование и строительство «стартовых» многоквартирных домов на этих площадках запланировано до конца 2021 года.

До конца следующего года в Москве планируется начать строительство более 150 домов для переселенцев. «До конца этого года КП «УГС» (Управление гражданского строительства), которое выступает застройщиком по программе реновации, планирует выход на площадку 22 объектов. Также планируется начать работы на 60 объектах Фонда реновации. В следующем году суммарно запланирован выход еще на 72 площадки», — сказал Андрей Бочкарев. Напомним, в настоящее время по программе реновации строятся 36 многоквартирных домов.

### Деньги к деньгам

По оценкам столичных властей, экономика Москвы успешно преодолела кризис 2014-2015 годов. С 2016 года город имеет устойчивый экономический рост — примерно на 2% ежегодно, а инвестиции в экономику города растут быстрее — на 3-10% в год. При этом отмечается прямая связь роста частных инвестиций с появлением в городе качественной инфраструктуры. По оценкам главы Стройкомплекса Москвы Марата Хуснуллина, каждый бюджетный рубль, вложенный в строительство метро, дорог и коммунальных сетей, приносит порядка 3 рублей частных инвестиций.

### Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА МАРАТ ХУСНУЛЛИН: «Реализация многих инвестиционных проектов, финансируемых за счет средств бюджета города Москвы, невозможна без долгосрочного планирования. Сегодня же мы имеем фактически 5-летний горизонт планирования, что позволяет нам спокойно работать над созданием всех условий для строительства новых объектов. Таким образом, обеспечивается строительство транспортных и социальных инфраструктурных объектов, которые позволят создать комфортную городскую среду»

БИЗНЕС

# В узком коридоре

## Как новации в законодательстве повлияют на рынок девелопмента

Сергей НИКОЛАЕВ

Поправки в законодательство о долевом строительстве, которые вступили в силу с 1 июля 2018 года, принципиально меняют характер деятельности застройщиков и механизмы продаж. По мнению экспертов рейтингового агентства «Эксперт РА», нововведения, с одной стороны, ограничивают возможности нецелевого расходования средств покупателей жилья, но в то же время снижают финансовую гибкость застройщиков. А планы по повышению взноса в компенсационный фонд для застройщиков, которые после 1 января 2019 года начнут регистрировать договоры долевого участия (ДДУ) по полученным ранее разрешениям на строительство, могут привести к резкому падению прибыли и уходу с рынка части средних и мелких компаний.

Если разрешение на строительство получено после 1 июля 2018 года, застройщики могут выбрать схему с привлечением денег дольщиков на эскроу-счета. Напомним, что при работе через эскроу-счета средства покупателей будут выступать фондированием под кредиты банков девелоперам, а доступ застройщиков к средствам покупателей ограничивается до момента полной достройки объектов и сдачи их в эксплуатацию.

Вариант с прямым доступом застройщика к деньгам дольщиков возможен только до 1 июля 2019 года. Однако при любом из вариантов вводится внешний контроль банков (банковское сопровождение) над всеми операциями застройщика по расчетному счету в рамках каждого разрешения на строительство. Банки могут блокировать неподтвержденные или нецелевые списания денег. Обналичивание денег допускается только для выдачи зарплаты.

Чтобы избежать жесткого контроля, застройщики попытались отсрочить работу с эскроу-счетами. В законе предусмотрена «дедушкина оговорка» для разрешений на жилищное строительство, которые были выданы до 1 июля 2018 года. На них новые требования (эскроу-счета и банковское сопровождение) не распространяются. В связи с этим в первой половине 2018 года в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге произошел резкий рост количества выданных разрешений. Пик активности пришелся на последний месяц действий старых требований. Такой маневр должен был помочь максимально продлить привычный режим работы без банковского контроля, требований по капиталу и ограничению расходов. Однако в этом случае девелоперов подстерегает другая опасность. Как известно, компании, не использующие эскроу-счета, обязаны будут уплачи-

### Кстати

Как сообщил замглавы Минстроя России Никита Стасишин, в рамках дошлифовки законодательства в сфере жилищного строительства, запланированной в ближайшую сессию Госдумы, изменение размера взноса в компфонд рассматриваться не будет. «Это не означает, что они не будут меняться, но это еще будет решаться на уровне руководства», — отметил замминистра, подчеркнув, что изменения тарифа будут распространяться только на новые проекты.



вать взносы в государственный Фонд защиты дольщиков. Сейчас размер взноса составляет 1,2% от стоимости каждого ДДУ. Между тем, в последнее время власти заговорили о возможности повышения «тарифа» — сначала до 3%, а потом до 6%. Предполагается, что это как раз и должно стимулировать девелоперов к переходу на работу со счетами эскроу, при которой компания освобождается от взносов. В этом случае, как полагают в агентстве «Эксперт РА», набранные многими застройщиками в 2018 году «впрок» разрешения на строительство не помогут продлить привычную экономику работы через ДДУ.

«Фактически взнос является платой за риск работы с ДДУ, которую застройщики будут платить регулятору», — подчеркивают в «Эксперт РА». Для тех, кто будет делать взносы, их повышение снизит рентабельность по EBITDA, как минимум, на четверть, а рентабельность по FFO (денежные средства от операций) — на треть. Для средних и небольших застройщиков эффект будет сильнее и станет сильным стимулом к продаже проектов более крупным игрокам, поскольку переложить в цену этот расход не получится. По данным агентства, у большинства застройщиков в России уровень маржинальности по

EBITDA находится в диапазоне 20-30%. «При уровне в 20% изъятие дополнительных 4,8% выручки равносильно снижению рентабельности EBITDA проекта с 20% до 15,2%, или на 24% в относительном выражении, что может быть фатальным, особенно если компания находится в ковенантных ограничениях. Если у небольшой компании под действие новой нормы подпадут все строительные площадки, то речь будет идти о снижении общей EBITDA. Чем меньше маржинальность застройщика по EBITDA, тем чувствительнее будет эффект», — поясняют аналитики.

По оценке экспертов, повышение взноса в компфонд скажется и на денежных потоках застройщиков. У застройщиков средний уровень рентабельности по операционному денежному потоку до изменений оборотного капитала составляет 18-20%. Так, при рентабельности по FFO 10% повышение взносов в компенсационный фонд приведет к падению показателя почти наполовину — до 5,2%. При сокращении среднего профицита денежных потоков на разных этапах компания будет острее нуждаться во внешнем финансировании. Это в сочетании с усложнением доступа к финансированию повышает угрозу кассовых разрывов и риск банкротства.

## Быстрее, современнее, разнообразнее

с.1

Владимир Воронин намерен совмещать, казалось бы, несовместимое — поточное производство и индивидуальность. «Моя идея заключается в том, чтобы строить индивидуальное жилье индустриальным способом, — говорит он. — Современные гибкие технологии позволяют реализовать любой замысел архитектора. Такой дом простоит сотни лет, и качественные характеристики для покупателя отличаться не будут».

А вот президент компании «Лидер Инвест» Олег Мамаев видит дополнительные возможности там, где есть дефицит предложения. В планах компании сеть клубных домов в старых районах столицы, комплексное развитие территорий в тех местах, где площадки не пересекаются с городскими планами по реновации. По словам Олега Мамаева, сейчас компания запускает два проекта «вне конкуренции с городскими программами».

Привыкают девелоперы и к новым требованиям, связанным с изменением порядка расчетов с покупателями.

В дальнейшем девелоперы рассчитывают поддерживать спрос, динамично переходя на работу по новым правилам. Вице-президент ГК «Инград» Федор Сапронов подчеркнул, что в настоящий момент груп-



па компаний полностью готова к работе по спецсчетам. В соответствии с требованиями федерального закона № 214-ФЗ все юридические лица, входящие в состав ГК, открыли специализированные счета в уполномоченных банках для реализации проектов, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2108 года.

### Миллионы в запасе

Как сообщила на форуме «MREF-2018» директор департамента жилищной политики Минстроя России Ольга Корниенко, за девять месяцев этого года, по данным Росреестра, в эксплуатацию введено 45,5 млн кв. м, что на 1,9% ниже соответствующего периода прошлого года (46,4 млн кв. м). Впрочем, руководитель департамента уверена, что за последние месяцы года, когда темпы ввода традиционно увеличиваются, строители наверстают упущенное и ввод будет аналогичен прошлогоднему. При этом одним из крупнейших региональных рынков остается Москва. Согласно проектным декларациям, опубликованным на сайтах застройщиков, общий инвестиционный объем жилищного строительства в 2019 году составит в столице 7,5 млн кв. м, из них 5,3 млн кв. м — жилая продаваемая площадь. По словам председателя Москомстройинвеста Константина Тимофеева, в настоящее время в столице в активной фазе реализации находится около 16 млн кв. м жилья. Всего же, по данным Москоминвеста, в Москве выдано разрешений на 48 млн кв. м различной недвижимости. «Все эти объекты либо в проектировании, либо уже в строительстве», — говорит Константин Тимофеев.



# Под единым брендом



Проект дома Headliner в Перми

## Самый высокий дом Прикамья построят по столичным стандартам

Сергей МОСЕНКО

В центре Перми началось строительство высотного дома под брендом Headliner. Этот проект интересен не только тем, что возводится самое высокое жилое здание в Прикамье, но и тем, что на региональный рынок переносятся столичные стандарты жилищного строительства.

Архитектура двухсекционного дома класса «комфорт+» близка тому, что сейчас называется contemporary — современному стилю с присущей ему неоднородностью объемных форм, с пере-

падом высот. Уже сейчас очевидно, что дом станет одной из городских доминант. Одна «свечка» — 25-этажная (верхняя точка на уровне 85 метров), вторая — 31-этажная (почти 100 метров). Более высоких зданий в городе сегодня просто нет. В пермском Headliner будет 550 квартир (от однушек до четырехкомнатных) общей площадью около 30 тыс. кв. метров. При этом высотка гармонично впишется в единый архитектурный ансамбль жилого комплекса «Гулливер», который возводится с 2015 года и состоит еще из семи домов. Все работы в ЖК, включая

возведение дома Headliner, инфраструктуру и создание внутри комплекса современного городского парка площадью 2 гектара с сохраненными вековыми деревьями, планируется завершить в III квартале 2020 года.

Как отмечают девелоперы, в последнее время покупатели жилья стали намного разборчивее и уже не готовы довольствоваться просто квадратными метрами и низкой ценой. В этих условиях строительным компаниям приходится проявлять изобретательность при формировании предложения. Особый подход нужен к региональным рынкам. Платежеспособность населения и спрос на новостройки в провинции ниже, чем в столицах, но и там покупатель предъявляет сегодня более высокие требования к жилью. С этой точки зрения запуск «высотного» проекта Headliner является весьма примечательным. Казалось бы, можно было построить рекламную кампанию на уникальности проекта и прекрасных видах, которые будут открываться из окон квартир, однако этого в нынешних реалиях рынка оказывается недостаточно. Поэтому застройщик решил «усилить» пермский проект, взяв за основу концепции нового дома принципы позиционирования своего флагманского объекта в Москве, первого в стране комплекса жилых небоскребов — Headliner. Напомним, что, едва появившись на рынке, этот комплекс, расположенный в «Москва-Сити», быстро стал знаковым. Этот проект отличают не только необычная для России высота жилых зданий (один из 10 корпусов будет 53-этажным, достигающим отметки в 175 метров) и инновационные решения «умного дома». Все здания здесь отличаются по форме и размеру, имеют разные фасады и отделку. Внешне мо-

## Цитата в тему

ПРЕЗИДЕНТ ГК «КОРТРОС» ВЕНИАМИН ГОЛУБИЦКИЙ: «Конечно, маржа на московском рынке высокая, но очевидно, что вся Россия не будет жить в столице. Перспектива в регионах есть, поэтому надо поддерживать там качество продукта и ставить адекватную цену»

сковский комплекс напоминает известный район Нью-Йорка, где в центре расположен парк, а по периметру — разные по внешнему облику и высоте жилые дома.

Теперь целый ряд решений московского проекта девелопер переносит и на пермский, реализация которого также будет вестись под брендом Headliner. Уже точно известно, что объект будет строиться с использованием самых современных технологий — проектирование будет выполнено с помощью создания пространственной информационной модели здания (BIM-модель).

Идею с распространением концепции президент ГК «Кортрос» Вениамин Голубицкий объяснил так: «Бренд дает покупателю ясное представление о продукте, за который он заплатит деньги, не важно, в какой точке России. Самое понятие бренд шире продуктовой линейки девелопера. Headliner — это определенные сообщества, образ жизни молодых, устремленных в будущее людей. Продажи показывают, что интерес к такому продукту существует — есть интерес к объединению людей примерно одинаковых взглядов и потребностей в рамках одной локации». По словам топ-менеджера, «хедлайнерская концепция» может быть реализована компанией и в других регионах присутствия.



## КОМПОЗИТ-ЭКСПО

Двенадцатая международная специализированная выставка

### 23 - 25 апреля, 2019

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

**Основные разделы выставки:**

- Сырье для производства композитных материалов, компоненты: смолы, добавки, пермолластики, углеродное волокно и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовые волокна, древесно-полимерный композит (ДПК), т.д.
- Полуфабрикаты (препрепы)
- Промышленные (головы) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Измерительное и испытательное оборудование
- Сертификация, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация

Параллельно проводится выставка:

### ПОЛИУРЕТАНЭКСПО

Специальный раздел: КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ

**Информационная поддержка:**



**Дирекция:**  
Выставочная Компания «Мир-Экспо»  
115230, Россия, Москва, Клевовадский проезд,  
дом 7, строение 13, офис 507 | Тел.: 8 495 988-3420  
E-mail: info@composito-expo.ru | Сайт: www.composito-expo.ru

**Организаторы:**  
Мир-Экспо | Союз Композит

YouTube: youtube.com/user/compositoexporussia | @compositoexpo

**28-30 ноября 2018**  
Москва. Экспоцентр



## XX МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

# ЦЕМЕНТ • БЕТОН СУХИЕ СМЕСИ

ИННОВАЦИИ  
ДЛЯ ВАШЕГО  
ПРЕДПРИЯТИЯ



**ЦЕМЕНТ • БЕТОН  
СУХИЕ СМЕСИ**

Международная специализированная выставка

**BlockRead**

ИНДУСТРИАЛЬНОЕ ДЕМОНСТРИРОВАНИЕ ПРОИЗВОДСТВА, ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО

Международная конференция

**MixBuild**

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СУХИХ СМЕСЕЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Международная конференция

**Конкурс**

V МЕЖДУНАРОДНЫЙ СЕМИНАР-КОНКУРС МОЛОДЫХ УЧЕНЫХ И АСПИРАНТОВ, РАБОТАЮЩИХ В ОБЛАСТИ ВЕДУЩИХ ВОДЕСТВ, БЕТОНОВ И СУХИХ СМЕСЕЙ

infocem.info / info@alitinform.ru

ЖИЛЬЕ

# Петербург сдает позиции

В Северной столице отмечено снижение темпов ввода жилья

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

По данным Комитета по строительству Петербурга, за девять месяцев текущего года в городе было сдано 1,4 млн кв. м жилья, что составляет 43% от годового плана. В прошлом году эти показатели составляли 76% и 2,2 млн кв. м соответственно. Всего в 2017 году в Северной столице было введено в эксплуатацию 3,5 млн кв. м. Благодаря этому мегаполис вошел в тройку регионов-лидеров по объему введенного жилья. Но в этом году город начал терять свои позиции. Как сообщили в Росстате, в июне Петербург занял уже 5-е место в списке, в июле — 6-е, а августе — 7-е. По мнению эксперта Besag Asset Management Group Александра Кириятских, это связано с ужесточением градостроительной политики. Если раньше застройщики могли номинально сдавать дома, а после устранять «недоделки», то сейчас Госстройнадзор без полной реализации планов, в том числе по благоустройству и озеленению территории, не вводит объекты в эксплуатацию. «Нормы и регламенты ужесточились достаточно серьезно», — считает Александр Кириятских.

Еще одну причину спада активности девелоперов эксперты видят и в том, что на рынке сократилось предложение земельных участков в городской черте. По данным аналитиков Colliers International, в конце 2017 года под жилищный девелопмент было приобретено всего 19 земельных участков суммарной площадью около 110 гектаров, где можно построить 2 млн кв. м жилья. «Это в три раза меньше, чем годом ранее», — сообщила директор департамента инвестиционных услуг Colliers International в Петербурге Анна Сигалова.

А компания Knight Frank St Petersburg проанализировала земельный рынок агломерации (совокупно Петербург и Ленинградская область). Всего за прошлый год в регионе было реализовано более 50 участков под жилое строительство общей площадью более 210 гектаров, на которых возможно возвести около 3,5 млн кв. м жилья. Стоимость покупок составила 810 млн долларов. Наиболее крупными по площади земельными участками пополнили свои активы «Группа ЛСР», Setl City, Glorax Development, «Эталон», «ЦДС». Однако, по мнению экспертов, это не говорит о развитии отрасли. «Мы просто «накачиваем баллоны кислородом», — считает гендиректор ГК «Легенда» Василий Селиванов.

В свою очередь президент Холдинга RBI Эдуард Тиктинский полагает, что есть и еще один фактор, который влияет на деловую активность строителей — это градостроительное законодательство, которое за последние годы стало жестче. «На одном и том же участке 2-3 года назад можно было построить больше, чем на сегодняшний день», — говорит он. Эксперты говорят и о том, что последнее согласование нового Генерального плана Петербурга, которое заверши-

## Справочно

■ По итогам 9 месяцев 2018 года средняя стоимость квадратного метра в Санкт-Петербурге (масс-маркет) выросла на 4,7%, достигнув 101,3 тыс. рублей при 100-процентной оплате. Причем наибольший прирост — 1% — был отмечен в сентябре.



**1,4** МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ  
сдано в эксплуатацию в Петербурге за девять месяцев текущего года, это всего 43% от годового плана

лось в 2017 году, не прибавило им оптимизма. Документ в итоге фактически остался в неизменном виде, и не предполагает развитие большинства промышленных территорий во внутригородской черте под жилые зоны, как рассчитывали многие девелоперы. Новые поправки будут рассматриваться только в 2020 году. В результате в Петербурге может сложиться ситуация, когда строить новое жилье будет просто негде.

Пока петербургские застройщики продолжают выводить на рынок свои последние запасы — жилые комплексы с разрешительной документацией, полученной до 1 июля, Ленобласть уже начала «сдавать позиции». Аналитики отмечают, что картина со строительством жилья в 47-м регионе выглядит так, будто там «устали строить». На начало сентября в области продажи начались всего в одной новостройке, в очень скромном по размеру ЖК «Парковый» в Агалатово. Это 6-этажный кирпично-монолитный

дом эконом-класса с квартирами, которые продаются дольщикам без отделки. «Спрос на жилье в области в последние годы неуклонно снижается, здесь работают в основном небольшие застройщики, так что удивляться тому, что область выдохлась первой, совершенно не приходится», — говорит аналитик рынка недвижимости Павел Гинев. Это мнение подтверждает и статистика. По итогам первого полугодия 2018 года, в Ленобласти за шесть месяцев было заключено на 17% меньше ДДУ, чем с января по июнь прошлого года.

Правда, в ближайшем будущем эксперты прогнозируют всплеск активности застройщиков. «Из-за изменений в законодательстве о долевом строительстве в 2017 году и первом полугодии 2018 года было приобретено большое количество участков под жилищную застройку, получено рекордное количество разрешений на строительство. В результате через два-три года мы снова можем ожидать существенного роста показателей ввода», — полагает Андрей Косарев.

А пока, по мнению руководителя группы маркетинга компании ЦДС Петра Буслова, начавшийся рост цен на строящиеся квартиры не позволит реализовать их в плановые сроки. «В связи с этим как минимум до конца 2018 года ситуация на первичном рынке (области) не претерпит кардинальных изменений», — отмечает он. Тем более что часть спроса будет перетягивать на себя Петербург. Северная столица по-прежнему является «магнитом», притягивающим жителей из других мест своими возможностями.

**Строительная газета** ИВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

## ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



### Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:

■ 10929 — на полгода

■ 12357 — на год

для предприятий и организаций

■ 10930 — на полгода

■ 12358 — на год



### Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 — на полгода

■ 32538 — на год

для предприятий и организаций

■ 50092 — на полгода

■ 32539 — на год



### Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 — на полгода

■ П3475 — на год

для предприятий и организаций

■ П2011 — на полгода

■ П3476 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

# Артефакт на обочине

При прокладке дорог строители нередко делают археологические открытия

Владимир ТЕН

В этом году у поселка Войсковорова в ходе строительства дороги М-11 Москва — Санкт-Петербург были найдены предметы эпохи раннего железного века, которым более 3000 лет. Находка эта была неожиданной, ведь первоначально Комитет по культуре Ленинградской области выдал подтверждение об отсутствии в полосе отвода автомобильной дороги археологических памятников. Однако, когда в конце весны 2018 года генподрядчик — итало-турецкая компания «Идж Ичташ Асталди Иджа Иншаат Ширкети» — приступил к земляным работам, рабочие обнаружили остатки древнего очага. По условиям договора строители были обязаны известить об этом заказчика — госкомпанию «Автодор». После осмотра участка представителями «Автодора», концессионера участка — ООО «Магистраль двух столиц», Комитета по культуре Ленинградской области и археологов из Института истории материальной культуры РАН выяснилось, что речь идет о действительно ценной находке. Строительные работы были остановлены, и специалисты ООО «Инженерно-технический центр специальных работ» приступили к раскопкам.

Для самих дорожников эта археологическая находка — вынужденная пауза, простаивают люди и техника, затягиваются сроки строительства. Тем не менее, закон предписывает стройку приостановить и вызвать на место ученых. И благодаря этому местные и федеральные музеи регулярно пополняются новыми интересными экспонатами.

Объект «Поселение Войсковорова» оказался большим и многослойным — его площадь составила 7168 квадратных метров. Там уже раскопали более четырехсот хозяйственных и столбовых ям, в которых нашли фрагменты керамических сосудов штрихованной керамики, кварцевые отщепы и фрагмент шлифовального топора, несколько очагов. Но и это еще не все. Найдены следы и более поздней славянской колонизации местности, примерно XIV-XV веков. Это характерные для славян керамические сосуды, пряслица, ножи, украшения. А в северной части поселения обнаружилось большое количество предметов, относящихся к XVI-XIX векам, а также военные сооружения времен Великой Отечественной войны.

Когда научно-исследовательские и спасательные археологические полевые работы на объекте «Поселение Войсковорова» завершатся, комитет по культуре



Археологические раскопки на строительстве трассы М-4 «Дон» (обход Аксая)

## Справочно

■ ГК «Автодор» и Институт археологии РАН подписали соглашение о сотрудничестве. Стороны намерены сотрудничать в деле сохранения археологического наследия при строительстве автомобильных дорог и придорожной инфраструктуры на территории Российской Федерации. Соглашение предполагает взаимодействие при проведении государственной историко-культурной экспертизы участков, предназначенных для строительства скоростных автомобильных дорог федерального значения.

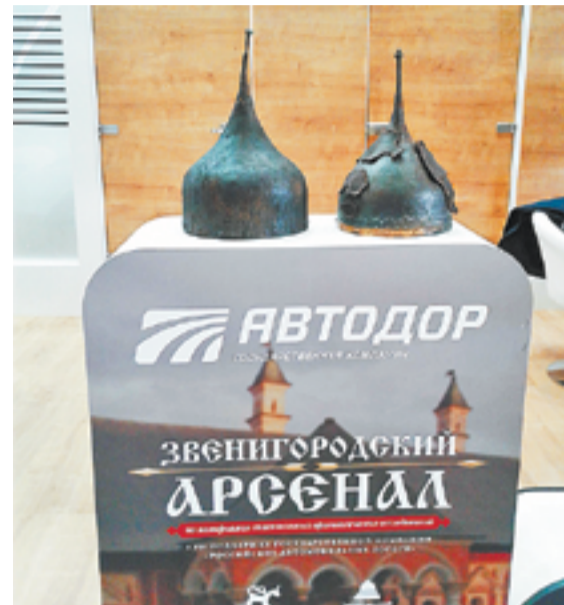
снимет требование о приостановке работ, и генподрядчик продолжит строительство автодороги. Конечно, срок завершения строительства 7-го и 8-го участков трассы М-11 придется сдвинуть.

«Если на пути строителей встречается такой памятник археологии, то строительство необходимо приостановить, памятник нужно полностью раскопать и исследовать, и занимаются этим не строители, а историки, — прокомментировали ситуацию в «Автодоре». — Таково требование статьи 36 федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ № 73».

Приостановка дорожных работ из-за исторических находок не редкость. Летом на месте строительства трассы А-121 «Сортавала» также нашли следы древнего поселения, и дорожники на время освободили площадку для археологов. Сейчас раскопки закончены, строительство дороги А-121 возобновилось. Приостанавливать работы и сдвигать сроки сдачи объекта пришлось и при строительстве развязки к «Экспофоруму» на Пулковском шоссе, где нашли воинские захоронения времен Великой Отечественной войны.

А недавно завершились основные археологические изыскания при подготовке территории строительства обхода Аксая в Ростовской области на трассе М-4 «Дон». Участки, попадавшие в зону исторического наследия, тщательно исследованы.

В конце сентября специалисты закончили раскопки последних двух курганов, где смогли «добраться» до самых нижних слоев. Были обнаружены самые ранние захоронения и новые уникальные артефакты, относящиеся к «ямной культуре» и эпохе ранней бронзы



Два русских боевых шлема эпохи Ивана Грозного с золотой и серебряной инкрустацией, найденные в Звенигороде в полосе отвода транспортной развязки на ЦКАД

(IV-III тыс. до н.э.). Племена, проживавшие на этой территории, хоронили умерших в прямоугольных ямах, поэтому их и называют ямниками.

Над ямниками в кургане оказались богатые захоронения катакомбной культуры, которые относятся к «среднему бронзовому веку». Здесь археологи нашли богато орнаментированные сосуды, бронзовые подвески, кремневые орудия, куски охры. Одной из самых интересных находок стало деревянное колесо от повозки, которым был закрыт вход в одну из гробниц. При раскопках верхних слоев была обнаружена кухонная и столовая посуда, которую отнесли к эпохе «срубной культуры» позднего бронзового века.

За четыре месяца полевых работ специалистам удалось раскопать семь курганов и два поселения. Было найдено множество уникальных древних артефактов разных эпох. После реставрации они будут выставлены в краеведческом музее Ростова-на-Дону.

Археологические изыскания завершились, но специалисты продолжают исследовать территорию. Все работы будут завершены в срок, к концу января 2019 года. После чего будет получено третье заключение областного министерства культуры.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

## К 2023 году в краснодарском аэропорту построят новый терминал

Федеральное агентство воздушного транспорта издало приказ об изъятии для государственных нужд земельного участка площадью 1,87 млн кв. метров, или 187 гектаров, на хуторе имени Ленина под Краснодаром. В приказе говорится, что земля изымается «в целях размещения объекта воздушного транспорта федерального значения пропускной способностью до 1700 пассажиров в час». Речь идет о строительстве нового терминала аэропорта, и выкупать землю будет АО «Международный аэропорт «Краснодар».

О планах построить новый терминал стало известно на Российском инвестиционном форуме-2018 в Сочи. К 2022-2023 годам планируется построить новый аэровокзал площадью около 50 тыс. кв. метров (площадь действующего около 16 тыс. кв. метров), грузовой и VIP-терминалы, пешеходную галерею, парковки, а также реконструировать существующую инженерную инфраструктуру. В новом терминале появятся торговые площади, зоны питания, отдыха и развлечения. Кроме того, как считают эксперты, потребуется строительство новых подъездных путей и развязок. Инвестиции в проект составят порядка 11 млрд рублей.

По прогнозам, пропускная способность международного сектора краснодарского аэропорта составит около 900 пассажиров в час, внутреннего — около 2400 пассажиров (сегодня же пропускная способность всего аэровокзального комплекса — 1400 чело-

# Распахнуть ворота



Аэропорт «Пашковский» (Краснодар) сегодня и в проекте (внизу)



## Справочно

■ Международный аэропорт Краснодар (Пашковский) сегодня занимает 9-е место среди российских аэропортов по количеству перевезенных пассажиров. С 2007 года он входит в холдинг «Базэл Аэро», совместное предприятие «Базового элемента», Changi Airports International и Сбербанка.

век в час). И как считает глава администрации Краснодара Евгений Первышов, с появлением нового терминала город может стать международным хабом.

Напомним, что в июне 2017 года в аэропорту Краснодара открылась новая взлетно-посадочная полоса длиной три километра и шириной 60 метров. Ее стоимость составила 4,6 млрд рублей. Кроме того, были отремонтированы рулежные дорожки, заменены инженерные сети и светосигнальное оборудование. Аэропорт получил возможность принимать практически любые типы самолетов. Однако отсутствие современного грузового терминала и ограниченная пропускная способность пассажирского стали тормозом развития аэрогавани.

Проектированием терминала занимается немецкая компания «Ассманн Бератен+Планен», которая уже работала над проектами терминалов в аэропортах Франкфурта и Шереметьево, стадиона «Спартак» и завода компании «Фольксваген» в Калуге.

## МАТЕРИАЛЫ/ТЕХНОЛОГИИ



# Пока не склеилось

Почему не складывается сотрудничество крупных лесопильных заводов и производителей клееного бруса

Алексей ТОРБА

## Кроме того

Выступая на конференции, гендиректор АДД Олег Панитков признал, что в стране сформировался «серый» рынок клееного бруса, который его производители продают не специалистам-дилерам, а, по его словам, «людям с улицы»: «Дальше этот брус лежит в луже пару месяцев, потом из него собирают дом, — заявил он в своем докладе. — «Синий» этот дом показывают всем, и мы все теряем рынок»

Клееные деревянные конструкции (КДК) все меньше используются в строительной отрасли России. Такой вывод следует из доклада председателя совета партнерства Ассоциации деревянного домостроения (АДД) Максима Молчанова, который он сделал на конференции «Клееная древесина в строительстве: рынок, технологии, перспективы», состоявшейся 23 октября в Москве. По его данным, начиная с 2012 года, производство КДК в России неуклонно снижается, и по итогам 2018 года следует ожидать или его нулевого прироста, или снижения еще на 2-3%. Связано это, прежде всего, с падением потребления КДК на внутреннем рынке, которое составило в прошлом году 15%. В то же время, по данным другого спикера — менеджера проектов компании StepChange Consulting Алексея Бесчастного, потребление клееного бруса в Европе стабильно растет и в 2000-2015 годах увеличилось почти втрое.

Разноречивые тенденции, наблюдающиеся в России и Европе, представители АДД объясняют, главным образом, снижением покупательской способности россиян. «Что скрывать, клееный брус никогда не был очень дешевой технологией, — отмечает Максим Молчанов. — Это был все-таки выбор среднего и выше среднего класса. Сейчас спрос смещается в сторону каркасно-панельных домов, более экономных технологий». А генеральный директор АДД Олег Панитков добавляет, что многие россияне не могут выложить сразу крупную сумму и поэтому предпочитают покупать дома не из КДК, которые можно возвести за 3-6 месяцев, а дома, построенные с использованием более «долгих» технологий. Из-за этого, по словам Паниткова, спрос падает во всех сегментах рынка.



**10 секунд** — за это время в России вырастает материал для 7-этажного дома

Однако на самом деле процессы, происходящие на рынке деревянного домостроения, объясняются не столько снижением доходов россиян и их ростом в странах Западной Европы (что весьма спорно), сколько разным уровнем качества деревянных домов у нас и за рубежом. Именно низкое качество домов из КДК дискредитирует эту технологию и заставляет россиян отказываться от нее.

Выступавшие на конференции специалисты указывали на то, что низкое качество деревянных домов

## Цитата в тему

РУКОВОДИТЕЛЬ СЛУЖБЫ ПРОДАЖ ПИЛОМАТЕРИАЛОВ «ГК «ВОЛОГОДСКИЕ ЛЕСОПРОМЫШЛЕННИКИ» АЛЕКСАНДР АЛЕКСИН: «Все крупные заводы ориентированы на экспорт, производят пиломатериалы мирового качества по точности распила, шероховатости, упаковке, влажности и так далее. Мы конкурируем не только между собой, но и с немцами, а в первую очередь, с финнами и шведами, не говоря уже про канадцев и американцев. И соответственно привыкли к высоким мировым требованиям по качеству, стандартам. И, соответственно, вправе рассчитывать на мировые цены. А внутренний рынок исторически питался за счет мелких производителей, зачастую тех же самых колхозов, в которых у каждого третьего в советское время была пиломатериала, и который попиливал, когда картошку не сажал. Это совсем другая парадигма, другие требования по качеству, по обязательности и по цене. И вот этот дисбаланс до сих пор сохраняется, по крайней мере, ментально»

связано с низким качеством досок, которые потом соединяются в ламели, а затем в клееный брус. Происходит это потому, что практически все доски, изготовленные крупными производителями пиломатериалов, которые оснащены современным дорогостоящим оборудованием, отгружаются на экспорт. В результате для российских домостроительных комбинатов качественных досок попросту не хватает. Отечественные ДОКи не слишком интересны производителям досок еще и потому, что закупают относительно небольшие партии сырья. Скажем, объемы отечественных производителей КДК не сопоставимы с объемом производства одного из крупнейших лесозаготовителей и производителей пиломатериалов на Северо-Западе России — группы компаний «Вологодские лесопромышленники» — они слишком малы, чтобы загрузить производственные мощности вологжан.

Приходится признать, что свой «интерес» есть и у самих производителей КДК. На конференции отмечалось, что последние подчас сознательно экономят на сырье. К сожалению, некачественное сырье закупает даже крупные производители КДК. По свидетельству руководителя службы продаж пиломатериалов «ГК «Вологодские лесопромышленники» Александра Алексина, деревообрабатывающие комбинаты закрывают глаза на качество закупаемых ими пиломатериалов. Например, побывав на нижегородском АО «78 ДОК Н.М.», которое специализируется на строительстве домов из клееного бруса, он был неприятно удивлен, увидев поступившие в производство доски с так называемой «волной» — перепадом в некоторых местах 5-7 миллиметров.

В результате получается, что за рубежом дома из клееного бруса радуют покупателей, а в России разочаровывают, их популярность падает. В связи с этим доктор технических наук, профессор Ярославской сельскохозяйственной академии Александр Тамби считает, что необходимо создание отраслевых агрегаторов, которые могли бы закупать крупные партии пиломатериалов на постоянной основе и перераспределять их между домостроительными заводами и изготовителями КДК. Тогда-то и будет обеспечено их экономически эффективное взаимодействие с крупными лесопильными предприятиями.

# В одну упряжку?

Начались испытания клемм для соединения алюминиевых и медных проводов

Алексей ТОРБА

25 октября в Москве состоялось заседание Технического комитета (ТК) 332 «Светотехнические изделия, освещение искусственное». На нем обсуждался вопрос о возможности присоединения осветительных приборов к сетевым проводам и кабелям с токопроводящими жилами из алюминиевых сплавов 8176 и 8030. Эти сплавы были разработаны компанией РУСАЛ взамен устаревшей алюминиевой электропроводки, использование которой было запрещено для использования в строительстве жилых и общественных зданий и сооружений в 2000 году. В ноябре 2017 года пресс-служба РУСАЛа сообщила о том, что разработанные в компании алюминиевые сплавы 8030 и 8176 разрешены для использования в алюминиевой проводке, и Министерство энергетики РФ согласовало приказ, который регламентирует новые Правила устройства электроустановок и раз-

решает применение алюминиевой проводки в зданиях и сооружениях. Однако за год, прошедший после отмены запрета на применение алюминиевой проводки в зданиях и сооружениях, не был решен вопрос о том, можно ли присоединять осветительные приборы к сетевым проводам и кабелям с токопроводящими жилами из новых алюминиевых сплавов.

Вопрос этот далеко не прост, потому что в осветительных приборах используется медь, а подключение алюминиевых и медных проводников имеет определенные сложности. Соединенные в пару медь и алюминий образуют короткозамкнутое гальваническое соединение, и если на этот контакт попадет влага, то алюминиевый провод активно окисляется, а место соединения нагревается. Чтобы исключить непосредственный контакт алюминия с медью, ООО «ВАГО Контакт Рус» разработало техническое решение, состоящее в том, что каждый проводник в клеммах подключается в отдель-

ный ввод, а медная токоведущая шина покрыта слоем олова, что исключает прямой контакт алюминия с медью. Согласно другому решению этой компании, для подключения алюминиевых проводников используется паста, состоящая из технического вазелина и кварцевой пудры. При подключении алюминиевого проводника паста обволакивает проводник, образуя газонепроницаемую оболочку, которая препятствует окислению алюминия.

На заседании ТК 332 отмечалось, что в ряде конструкций светильников соединение меди с алюминием уже используется, но чтобы разработать нормативные документы, которые будут разрешать применение данного соединения, необходимо провести испытания. Испытания проводов для подключения светильников к сети напряжением 220 Вольт с использованием новых проводов с алюминиевым сплавом 8176 начались на Лихославльском заводе «Светотехника» 19 октября и продлятся в течение месяца. Кроме того, на заседании ТК 332 было решено просить ООО «ВАГО Контакт Рус» провести дополнительные испытания клеммных колодок, предназначенных для соединения медных и алюминиевых проводников при использовании светотехнических изделий.

Алексей ТОРБА

# Рубка кубиков

Сегодня «Стройгазета» публикует вторую часть материала, посвященного обсуждению статьи доцента Кубанского государственного технологического университета Геннадия Пшеничного «Понимаем ли мы бетон?» («СГ» № 37 от 21 сентября 2018 года). В ней краснодарский ученый критиковал существующие представления о процессах твердения портландцемента и утверждал, что традиционная трехстадийная кристаллизационная модель твердения не объясняет природы индукционного периода, скачкообразности, поверхностности, пилообразности процесса и многие другие нерешенные проблемы. Пшеничный придерживается мнения, что прочность нельзя считать определяющим показателем несущего бетона, более значимой, с его точки зрения, является его эксплуатационная надежность. Автор статьи делает вывод, что прочность бетона должна быть достаточной и не более того, а основное внимание следует уделять надежности цементного композита, которая обеспечивается предельно возможной степенью гидратации цемента в технологический период. Статья Пшеничного вызвала противоречивые отклики со стороны специалистов. Многие из них категорически не согласны с ученым из Краснодара. Но есть и те, кто полагает, что традиционные представления о зависимости прочности бетона от его гранулометрического и химического состава действительно устарели и нуждаются в обсуждении.

## Если копнуть глубже

К числу тех, кому теория Геннадия Пшеничного не кажется такой уж экстравагантной, относятся химики. Некоторые из них считают, что традиционные представления о зависимости прочности бетона от его гранулометрического и химического состава действительно устарели. Так, заведующий кафедрой химической технологии композиционных и вяжущих материалов Российского химико-технологического университета имени Д.И. Менделеева Сергей Сивков разделяет точку зрения, что в последние годы у специалистов, работающих в области бетона, сложились упрощенные представления о его твердении. По словам московского ученого, российских бетонщиков захватили идеи получения высокопрочных самоуплотняющихся бетонов путем использования рационального гранулометрического состава заполнителя и наполнителей, обеспечивающих максимальную плотность упаковки частиц, а также использование минимального количества воды в растворяющей смеси за счет применения современных высокоэффективных гиперпластификаторов. К этому можно добавить еще введение противоморозной добавки. Смесь должна легко перемешиваться, не расслаиваться, иметь достаточную живучесть и давать после затвердевания желаемые прочностные характеристики — вот к чему сводятся требования бетонщиков. А если со временем в бетоне появляются трещины или он самопроизвольно разрушается, то вина обычно перекладывается на производителей цемента или добавок для бетонов. Такой подход Сивков называет «кубиковым» (именно на образцах-кубиках определяют прочность затвердевшего бетона) и призывает «копнуть глубже».

«Бетоны «преподносят» нам много сюрпризов», — говорит специалист. Сивков вспоминает скандал по поводу так называемых «аммиачных домов», тогда аммиак стал выделяться из свежего бетона, и причина этого до сих пор до конца не установлена. Не очень ясно, по мнению московского химика, судьба большого количества органических добавок, которые вводятся в состав бетонов. Их постепенная деструкция может привести к выделению из бетонов веществ, гораздо более вредных, чем аммиак. «Не установлены до конца причины сбросов прочности, которые, в чем я опять же солидарен с Геннадием Никифоровичем Пшеничным, характерны для большинства современных бетонов», — заявляет завкафедрой РХТУ.

С тем, что недостаточно характеризовать состояние бетона и эффективность его работы в конструкции одним лишь показателем прочности, достигаемой на 28-е сутки твердения, согласен и заведующий кафедрой технологии строительных материалов и метрологии Санкт-Петербургского государственного ар-



## Ученые спорят о понятиях прочности и эксплуатационной надежности бетонов



## Цитата в тему

ЗАВЕДУЮЩИЙ КАФЕДРОЙ ХИМИЧЕСКОЙ ТЕХНОЛОГИИ КОМПОЗИЦИОННЫХ И ВЯЖУЩИХ МАТЕРИАЛОВ РОССИЙСКОГО ХИМИКО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО УНИВЕРСИТЕТА ИМЕНИ Д.И. МЕНДЕЛЕЕВА СЕРГЕЙ СИВКОВ: «К тезису известного классика, что «электрон также неисчерпаем, как атом», можно смело добавить, что это выражение вполне подходит и к бетону, и к цементу, и к любому материалу»

хитектурно-строительного университета, профессор Юрий Пухаренко. «Это все равно, что, выдав человеку паспорт в 14 лет, считать, что он проживет долгую и счастливую жизнь, — говорит Пухаренко. — На самом деле все намного сложнее: процессы, изменяющие структуру и свойства бетона, продолжаются десятками лет, на протяжении которых материал испытывает всевозможные воздействия, порой деструктивные. Все это отражается на его эксплуатационных качествах, причем не только (а порой не столько) на прочности, но и на показателях долговечности. Все это должно учитываться уже на стадиях проектирования состава бетона и изготовления строительных конструкций».

## Пища для размышления

Правда, с гипотезой Геннадия Пшеничного относительно механизма твердения и причин сбросов прочности бетона столичные ученые согласиться не могут, прежде всего потому, что она не подтверждена опытами. Более правдоподобной причиной периодического падения прочности твердеющего бетона или цемента Сергей Сивков считает доказанное экспериментально явление периодической перекристаллизации или ре-

кристаллизации гидратных новообразований, происходящее под влиянием как внешних воздействий, так и самопроизвольных процессов, протекающих в цементном камне. Ведь недаром бетон на основе цемента считают «живым» материалом, в отличие от «мертвых», таких как, стекло или керамика, полученных при высоких температурах. Бетон в течение десятков и сотен лет меняет свою структуру и прочность. Что же касается технологических рекомендаций использовать повторное виброуплотнение бетонных смесей на стадии их нахождения в пластичном состоянии, то Сергей Сивков предполагает, что некоторое улучшение свойств бетона в данном случае достигается простым удалением уже поднявшихся к поверхности бетона пузырьков воздуха, а не гипотетическим разрушением «дипольных комплексов».

О том, что некоторые рекомендации автора статьи «Понимаем ли мы бетон?» могут оказаться спорными, так как не подкреплены результатами экспериментов и не имеют соответствующего обоснования, говорит и Юрий Пухаренко. В то же время он подчеркивает важность поднятых в статье проблем, которые, по его словам, являются предметом фундаментальных исследований и поэтому должны формулироваться и решаться на государственном уровне с привлечением для этого необходимых средств.

Слабым вниманием государства к строительной науке объясняет причину определенной отсталости отечественного бетоноведения и Сергей Сивков. «Все это происходит потому, что в России постепенно исчезает научная школа о бетоне, как, впрочем, и о цементе. Распад отраслевых институтов привел к тому, что старые научные кадры остались не у дел, а наука о строительных материалах сосредотачивается в основном в учебных заведениях, — считает Сивков. — Там студенты обучают преподаватели, пусть и весьма квалифицированные, но получившие образование двадцать, тридцать и более лет назад. И мало кто из них, за неимением возможностей и способностей, смог повысить свою квалификацию, хотя бы путем внимательного, вдумчивого чтения и анализа научно-технической литературы или различного вида стажировок».

К этому, по мнению ученого-химика, следует добавить отсутствие в большинстве институтов строительного профиля современного научно-исследовательского оборудования или его крайне нерациональное использование из-за незнания нашими учеными и преподавателями возможностей новейших методов исследования применительно к строительным материалам. «Вот и приходится давать студентам, мягко говоря, устаревшие, упрощенные знания, воспитывая в них вышеупомянутый «кубиковый» подход к проблемам бетоноведения», — резюмирует завкафедрой РХТУ имени Д.И. Менделеева.

Окончание. Начало в № 42 от 26 октября

## Цитата в тему

ЗАВЕДУЮЩИЙ КАФЕДРОЙ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И МЕТРОЛОГИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО УНИВЕРСИТЕТА, ПРОФЕССОР ЮРИЙ ПУХАРЕНКО: «Структура бетона настолько сложна и многообразна, что, несмотря на массу информации и проведенные исследования, многие вопросы о процессах ее формирования остаются открытыми»

# Внимание малым

с.1

В нем могут участвовать муниципальные образования, имеющие статус федеральных, региональных исторических поселений, а также города с численностью населения до 100 тыс. человек. Из федерального бюджета на эти цели предусмотрено выделить 30 млрд рублей. В этом году средства выделялись в форме дотаций. В середине сентября премьер-министр Дмитрий Медведев подписал распоряжение о поддержке региональных проектов по созданию комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Дотации в размере 4,9 млрд рублей были распределены между 43 субъектами. На эти деньги планируется реализовать проекты создания комфортной городской среды в 80 муниципальных образованиях — победителях конкурса.

Параллельно идет работа над проектом международного стандарта «Устойчивое развитие малых и средних городов». Принято решение об организации совместной работы экспертов ТК 268 «Устойчивое развитие городов и поселений» Международной организации по стандартизации (ISO), ООО «Русатом Инфраструктурные решения» и ТК 465 «Строительство», председателем которого является глава Минстроя России Владимир Якушев. На сегодняшний день такой стандарт отсутствует. Между тем, в условиях растущей урбанизации не только мегаполисы, но и малые города нуждаются в надежной системе стандартов. Существующие ISO 37120 «Индикаторы городских услуг и качества жизни в сообществах», находя-



31 октября в Минстрое прошло заседание федерального Совета Союза малых городов Российской Федерации с участием главы ведомства Владимира Якушева

щиеся в разработке ISO 37122 «Устойчивое развитие в сообществах. Показатели для «умных» городов» и ISO 37123 «Устойчивое развитие сообществ. Индикаторы для адаптивных городов» не учитывают особенностей такого типа населенных пунктов. Договоренности о разработке нового стандарта будут закреплены соглашением между сторонами, которое планируется подготовить и подписать до конца года.

По мнению экспертов, принятие и внедрение стандарта «Устойчивое развитие малых и средних городов» позволит этим населенным пунктам улучшить качество жизни горожан путем создания полноценных систем управления городскими ресурсами. Проект стандарта будет представлен для обсуж-

дения в следующем году на втором форуме «Умные города для устойчивого развития».

## Справочно

■ Дотация — это определенная денежная сумма, которая передается получателю на безвозмездной основе и не предполагает целевого использования. Субсидирование — порядок предоставления бюджетных средств на целевые программы с частичным покрытием расходов.

## Справочно

■ Первый Всероссийский конкурс проектов комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях был проведен в этом году по решению президента страны. Его победителями стали 80 проектов из 44 субъектов Российской Федерации. 60 победителей были определены в категории «Малые города» и 20 — в категории «Исторические поселения». Победители конкурса получили из федерального бюджета от 30 до 100 млн рублей.



## Лозунги момента

### Завершился конкурс на разработку концепции застройки Рублево-Архангельского

Оксана САМБОРСКАЯ

Подведены итоги конкурса на разработку архитектурно-градостроительной концепции комплексной застройки территории Рублево-Архангельского. На территории площадью 461 гектар, расположенной к западу от «старой» Москвы, планируется разместить 4,1 млн кв. м недвижимости, из которых 2,6 млн кв. м придется на жилье, 0,8 млн кв. м — на офисы, магазины и объекты социальной и культурной инфраструктуры. В конкурсе приняли участие российские и международные бюро. Лауре-

атами стали Archea Associati (Италия), Nikken Sekkei (Япония), Zaha Hadid Architects (Великобритания).

Концепция команды Archea Associati (в консорциуме с ABD Architects) предполагает создание современных дворовых пространств многоэтажных жилых комплексов. Особое внимание уделено инфраструктуре в каждом квартале. В качестве главной идеи концепции архитектурное бюро выбрало слоган «город всех поколений».

Проект команды Nikken Sekkei, работавшей в консорциуме с UNK Project, предлагает создание города,

архитектурная среда которого тесно связана с природой, но включает в себя смарт-технологии города будущего. Слоган японского бюро — «взаимодействующий город».

Команда Zaha Hadid (в консорциуме с TPO Pride) представила город с миссией развития творческого начала и предпринимательства. Участник предложил определить «ядра» территории, построив дополнительные объекты общественной инфраструктуры, такие как арт-резиденция (культурное ядро), лаборатория городских решений (интеллектуальное ядро), круглогодичные общественные пространства (пространственное ядро), а также ряд объектов на центральной площади, выполненных в узнаваемом стиле бюро. «Город-спутник» — слоган этой концепции.

На прошлой неделе стало также известно, что строительство новой линии метро до Рублево-Архангельского планируется начать после 2023 года. По словам руководителя Департамента строительства Москвы Андрея Бочкарева, сейчас ведется разработка градостроительной документации. Ранее заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин рассказал, что инфраструктура Рублево-Архангельской линии метро прорабатывается совместно с РЖД. По его словам, работа ведется в двух направлениях. Первая часть проекта — ответвление от Рижского направления железной дороги — находится уже на этапе технико-экономического обоснования. Эта работа ведется совместно с РЖД в рамках работ по созданию Московских центральных диаметров. Вторая часть — строительство ответвления в сторону Рублево-Архангельского от станции метро «Шелепиха». По словам заместителя мэра, на Большой кольцевой линии метро уже есть камера съезда, и сейчас идет разработка градостроительной документации.

## Справочно

■ XXVI Международный архитектурный фестиваль «Зодчество'18» состоится 19-21 ноября в ЦВЗ «Манеж». Фестиваль пройдет при поддержке Министерства культуры РФ, Министерства строительства и ЖКХ РФ, Правительства Москвы и Московской области.

## С приставкой «РЕ»

### На «Зодчестве» обсудят новые приемы по формированию городских пространств

Оксана САМБОРСКАЯ

Девизом XXVI Международного архитектурного фестиваля «Зодчество'18» станет понятие «РЕконтекст», означающее новые подходы к формированию и оценке качества городской среды. Эти вопросы сегодня особенно актуальны: в России реализуются несколько профильных программ, разрабатываются нормативы и правила комплексного развития территорий, благоустройства городской среды, стандартного жилья и жилой застройки. Именно происходящие изменения и определили концепцию и содержание фестиваля. Развитие городов, в том числе изменение их исторически сложившейся среды, требует новых навыков и приемов работы по формированию пространства. Неудивительно, что сегодня в архитектурно-строительной отрасли так часто встречаются слова с приставкой «ре», означающей пересмотр, реформирование устаревших явлений и систем. Кураторы фестиваля — архитекторы Владимир Кузьмин и Владислав Савинкин предлагают проанализировать и осмыслить такие понятия, как «РЕализация», «РЕ-девелопмент», «РЕвитализация», «РЕнормирование», «РЕконструкция».

В течение трех дней участники и гости фестиваля смогут посетить выставку конкурсных работ, представленных в номинациях «Регионы России», «Архитектурные произведения 2016-2018», «Творческие архитектурные мастерские и коллективы», «Творчество молодых архитекторов» и многих других разделах.

Правительства Москвы и Санкт-Петербурга, Краснодарского и Хабаровского краев, Московской, Ростовской, Иркутской и многих других областей РФ готовят собственные экспозиции, посвященные самым интересным и знаковым архитектурно-градостроительным событиям в регионах.

В финале фестиваля состоится торжественная церемония, на которой будут объявлены обладатели высших наград «Зодчества'2018». Российскую национальную премию «Хрустальный Дедал» получат авторы лучшего здания, построенного в России за последние два года. Премию «Владимира Татлина» вручат за лучший проект. А премией «Эхо Леонидова» отметят самых талантливых молодых архитекторов.

# СВИСТОК на вбрасывание

## В Новосибирске готовятся к строительству нового ледового дворца

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В 2023 году Новосибирск примет у себя чемпионат мира по хоккею среди юношей. Действующий в городе дворец спорта «Сибирь», построенный в 1964 году, принять такие масштабные соревнования не может, поэтому было принято решение возвести к ЧМ новый спортивный комплекс. В настоящее время проектирование ледовой арены завершается.

История создания проекта ледовой арены не простая. Заявку на проведение юношеского первенства мира по хоккею новосибирцы подали два года назад. Сразу же после этого развернулось активное обсуждение планов строительства стадиона и поиск инвесторов. Относительно быстро определились с местом — на левом берегу Оби рядом с законсервированной станцией метро «Спортивная». Вскоре нашелся и инвестор — ООО «Парк чемпионов». Предварительно под стройку планировалось выделить участок площадью 40 гектаров. «Парк чемпионов» разработал проект арены, рассчитанной на 12,5 тысячи зрителей. Власти брали на себя обеспечение инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой. Кроме того, одним из условий инвестора было безвозмездное выделение ему порядка 30 гектаров земли для строительства жилого комплекса.

Возможно, этот проект и реализовался бы, но для строительства жилого района необходимо было перезонировать участок земли — перевести его из категории, предназначенной для строительства спортивных и культурных объектов (Р-4), в категорию общественно-деловой застройки (ОД-1). Против этого выступила общественность, так как строительство жилого комплекса требовало вырубki зеленых насаждений, усиливало нагрузку на школы и поликлиники левобережья и затрудняло и без того сложную дорожную ситуацию. Депутаты совета депутатов Новосибирска горожан поддержали и отказали в перезонировании участка. Впоследствии представители общественных организаций обратились в областную прокуратуру с просьбой разобраться в правомерности выделенной площадки под ледовый дворец. Однако в ходе проверки здесь нарушений найдено не было.



Проект новой ледовой арены в Новосибирске



В результате в правительстве Новосибирской области решили строить ледовую арену за счет бюджетных средств на прежнем месте, но в пределах участка более скромных размеров — 11,4 гектара. Корреспонденту «Стройгазеты» заместитель министра строительства региона Алексей Колмаков подтвердил, что размещение арены являлось предметом многократных обсуждений. «Мэрией города Новосибирска 14 сентября были организованы публичные слушания по проекту планировки территории, прилегающей к многофункциональной ледовой арене, — сообщил Колмаков. — С учетом результатов публичных слушаний, предложений участников и экспертов, проект планировки территории утвержден постановлением мэрии города Новосибирска». В департаменте экономики и стратегического планирования мэрии города Новосибирска эту информацию подтвердили.

Как рассказал министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт на пресс-конференции 19 октября, многофункциональная арена будет рассчитана на 10,5 тысячи зрителей. Общая площадь комплекса составит 58 тыс. кв. метров. Стоимость объекта и сопутствующей инфраструктуры в министерстве пока не называют, но изначально речь шла о 10 млрд рублей. Как пояснил заместитель министра строительства, окончательная сумма будет определена после государственной экспертизы сметной документации. Проектирование объекта находится на завершающей стадии. Заявки на софинансирование строительства из федерального бюджета планируется направить по результатам экспертизы в ноябре. Разрабатывает проект компания «Арена». «Эта компания принимала участие в проектировании достаточно крупных объектов в Сочи при подготовке к Олимпиаде-2014, а также к чемпионату мира по футболу-2018», — пояснил выбор подрядчика Иван Шмидт.

Кроме того

# Сыграли ремонт

Оксана САМБОРСКАЯ

## Завершается реконструкция «Современника» и еще нескольких столичных театров

В конце декабря театр «Современник» вернется в обновленное здание на Чистых прудах. Этого события долго ждали и артисты, и зрители: в течение трех последних сезонов театр играл спектакли большой формы в зале Дворца на Яузе. За три года здание бывшего кинотеатра «Колизей» 1912 года постройки приобрело самое современное наполнение. «Современник» переехал в здание на Чистопрудном бульваре в 70-х годах, с того времени оно ни разу не подвергалось капитальному ремонту. В первую очередь реконструкция коснулась сцены. Были полностью заменены подъемные механизмы и все сценическое оборудование, под зрительным залом появилась ниша, где спрятан поворотный круг, который будет выезжать на сцену при необходимости. Новому оборудованию потребовались и новые мощности. Для этого прямо в здании театра установлена новая электроподстанция. Изменился и зрительный зал: проходы между рядами стали шире, появились ряды для маломобильных зрителей. Просторнее стало фойе, теперь его украшают исторические французские окна, которые строители обнаружили под старой кирпичной кладкой.

К концу года строители обещают сдать и новый корпус театра Et Cetera. После объединения двух корпусов в единый комплекс появятся новый холл и большой вестибюль, несколько репетиционных залов, кафе, складские, производственные и административные помещения. Большой репетиционный зал оснастят сцениче-

## Справочно

■ За последние 5 лет в Москве отремонтировали, реконструировали и построили 26 театров, потратив на эти цели около 30 млрд рублей. Всего в столице насчитывается 250 театров.

ским светом и звуком, здесь можно будет проводить полноценные репетиции спектаклей.

Помимо «Современника» и Et Cetera, реконструкцию до Нового года предполагается завершить еще в пяти театрах: в Школе современной пьесы, Московском театре русской драмы под руководством Михаила Щепенко, Театре музыки и поэзии под руководством Елены Камбуровой, Московском государственном музыкальном театре под руководством Геннадия Чихачева и театре «Шалом».

По словам главы Департамента культуры столицы Александра Кибовского, в этом году планируется начать ремонтные работы в Московском государственном театре эстрады, «Ведогонь-театре», Московском драматическом театре на Малой Бронной, Государственном театре киноактера, театре «Уголок дедушки Дурова» и Детском музыкальном театре юного актера. По информации портала mos.ru, еще в 12 театрах работы планируется завершить до 2020 года. Среди них Московский академический музыкальный театр им. К. С. Станиславского и Вл. И. Немировича-Данченко, драматический театр «Модернь», театр «Центр драматургии и режиссуры», театр «Сопричастность», Московская государственная творческая мастерская под руководством Алексея Рыбникова и театр «Эрмитаж».



Во время реконструкции здания московского театра «Современник»

## ПРОЕКТ



# Над водой и под водой

## Справочно

■ Гонконг (Сянган) — бывшая британская колония, специальный административный район Китая, один из ведущих финансовых центров Азии и мира. Расположен на острове Гонконг, полуострове Коулун и двух с лишним сотнях более мелких островов. С запада, юга и востока омывается Южно-Китайским морем, на севере граничит с особой экономической зоной Шэньчжэнь. Макао (Аомынь) — бывшая португальская колония, специальный административный район КНР. Как и Гонконг, пользуется значительной внутренней автономией.

## В Китае построена крупнейшая в мире автотрасса, пересекающая морской залив

Владимир ТЕН



# 29,6 км

составляет общая протяженность морского моста и подводного тоннеля, соединяющих Гонконг и Макао



Грандиозное инженерное сооружение, включающее в себя морской мост, тоннель и два насыпных острова, соединило Гонконг, Макао и расположенный в провинции Гуандун город Чжухай. Один из участков моста, ведущий к порту Гонконга, будет сдан в эксплуатацию в следующем году, но большая часть мостового перехода уже открыта для проезда. Длина моста составляет 22,9 км, а подводного тоннеля — 6,7 км. Шестиполосная трасса (по три ряда в каждом направлении) стала продолжением скоростного шоссе, ведущего в аэропорт Гонконга, который построен на огромном рукотворном острове и сейчас расширяется. Перед выходом на сушу на другой стороне залива дорога раздваивается — на Макао и соседний Чжухай.

Специалисты называют новый мост настоящим инженерным чудом. Он способен выдержать землетрясения силой до 8 баллов и сильнейшие тайфуны, обрушивающиеся на регион. Уже в середине сентября сооружение выдержало первую проверку на прочность, выстояв перед напором сильнейшего за последние полвека супертайфуна «Мангхут».

Тоннель проложен на глубине 48 метров, он также проектировался с таким расчетом, чтобы выдерживать большие нагрузки. Расчетный срок эксплуатации тоннеля — 120 лет.

Строительство моста и тоннеля шло в трудных условиях: неустойчивые мягкие грунты и агрессивное морское окружение требовало применения самых современных строительных технологий. Мост должен был открыться в 2016 году, но строительство затянулось. Одной из причин стали протесты властей Гонконга против разрушения экосистемы залива, которая была бы неминуема, если бы строители применили для насыпки островов традиционную технологию, которая предполагает подъем со дна моря грунта и высыпание его в другом месте для образования искусственных островов. Вместо этого пришлось применять технологию забивки в морское дно полых металлических свай, которые потом заполнялись для устойчивости инертным материалом. В результате стоимость моста выросла с 5,58 млрд долларов в 2010 году до 7,56 млрд долларов в декабре 2017 года. Суммарная же стоимость проекта вместе с новыми погранпереходами, ответвлениями и насыпными островами составила около 20 млрд. долларов.

Строительство моста Гонконг-Чжухай-Макао имеет большое экономическое значение. Он поможет теснее привязать Макао и Гонконг к так называемой «Большой зоне залива» — экономическому макрорегиону из девяти южных городов. Мост расположен вблизи маршрутов, по которым морские суда, в том числе огромные контейнеровозы и танкеры, следуют в порты Гонконга, Чжухая, Шэньчжэня и Гуанчжоу. По планам китайского руководства, этот регион должен стать одним из моторов экономического развития Китая и новой «кремниевой долиной» страны. Появление моста позволит сократить путь для легковых автомобилей и грузовиков с прежних 4,5 часа до менее часа, значительно активизировать связи между специальными административными районами Гонконга, Макао и промышленной провинцией Гуандун, где находится Чжухай.