

**Более 3 трлн рублей** ипотечных кредитов может быть выдано в РФ в 2018 году (прогноз «ДОМ.РФ» и FrankRG)

Качество жилья для переселенцев из «аварийки» под контролем **с. 6-7** Ликбез для дольщика: что делать, если застройщик обанкротился? **с. 9** Утвержден проект реставрации Центрального павильона ВДНХ **с. 14**



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№32 (10510) 17 августа 2018

## В ожидании рекорда

Сергей НИКОЛАЕВ

### В 2018 году может быть выдано свыше 3 трлн рублей ипотечных кредитов

В случае сохранения стабильной макроэкономической динамики в текущем году в России может быть выдано около 1,5 млн ипотечных кредитов на общую сумму более 3 трлн рублей, что в 1,5 раза больше, чем в 2017 (в денежном выражении). Об этом говорится в исследовании, проведенном совместно АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК) и консалтинговой компанией FrankRG. В результате свои жилищные условия улучшат около 1,3 млн российских семей.

По предварительным данным аналитиков, в июле россияне взяли ипотечных кредитов на 245-255 млрд рублей. Это на 60% больше, чем в июле 2017 года. Такие темпы прироста (60% и более год к году) держатся уже 10 месяцев (с октября 2017 года). Всего же за семь месяцев 2018 года в стране выдано около 785 тыс. займов на сумму более 1,55 трлн рублей, что на 68% выше аналогичного периода прошлого года и уже больше, чем за весь 2016 год (1,47 трлн рублей). Рекорд годовой выдачи (2 трлн рублей) может быть побит уже по итогам 9 месяцев этого года.

Основной вклад в рост рынка внесли 15 крупнейших ипотечных кредиторов, рейтинг которых составили ДОМ.РФ и Frank RG. При его подготовке использовалось несколько источников: прямое анкетирование, данные Банка России, отчетность банков по МСФО и собственные интерполяционные модели аналитиков. Согласно рейтингу, за шесть месяцев 2018 года ТОП-15 финучреждений выдали ипотеки на 1,3 трлн руб. Это на 73% больше, чем за аналогичный период 2017 года. Доля пяти крупнейших кредиторов (Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Россельхозбанк, Райффайзенбанк) в общем объеме рынка практически не изменилась и составляет 80,4% (81,5% за 6 месяцев 2017 года).

Окончание на с. 10

ISSN 0491-1660



1 8 0 3 2 >



9 17704911166776



## Будут как новые

### Минстрой и РОСНАНО договорились совместно работать над внедрением инновационных технологий в строительстве

Владимир ТЕН

Недавно Минстрой России и Группа «РОСНАНО» заключили соглашение о взаимодействии и сотрудничестве в области продвижения инновационных технологий и материалов в строительстве, градостроительстве и архитектуре. Стороны договорились совместно определять стратегию развития эффективных инновационных технологий, совместно заниматься вопросами совершенствования системы норматив-

но-технического регулирования. Как отметил глава Минстроя Владимир Якушев, соглашение позволит стимулировать спрос на отечественные строительные технологии и материалы, продуктивно решать проблемы в области градостроительной политики. Документом предусмотрено создание постоянно действующей рабочей группы из числа представителей обеих организаций.

На сегодняшний день существует несколько направлений, где совместные усилия сторон могут принести эффект. Одно из них —

капремонт многоквартирных домов. И если Москва с ее могучим бюджетом решилась на кардинальный шаг — снос и строительство новых домов, то регионы, не имеющие таких денег, выбирают другой вариант реновации. В РОСНАНО разработан специальный проект «Капитальный ремонт с применением нанотехнологий». Фонд инфраструктурных и образовательных программ (ФИОП) РОСНАНО разработал предложения по применению нанотехнологической продукции при капремонте серийных зданий и сооружений. Одним из первых регионов, где эти наработки были применены на практике, стала Калужская область. Не самый крупный российский регион стал одним из первопроходцев в деле использования современных материалов при капитальном ремонте МКД первой волны индустриального строительства.

Окончание на с. 13

## По совокупности факторов

### В Минстрое обозначили условия, необходимые для реализации нацпроекта по жилью

Сергей НИКОЛАЕВ

Глава Минстроя России Владимир Якушев 14 августа принял участие в специальном заседании Совета при президенте РФ по развитию гражданского общества и правам человека, которое было посвящено теме повышения доступности жилья для россиян. Итогом мероприятия станут рекомендации членов совета,

которые будут направлены главе государства и в профильные ведомства.

На заседании глава Минстроя рассказал об основных направлениях национального проекта «Жилье и городская среда», паспорт которого внесен на рассмотрение российского правительства. Как известно, нацпроект состоит из четырех блоков: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской сре-

ды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

Владимир Якушев напомнил также, что «майский» указ Владимира Путина определил в качестве одной из важнейших целей улучшение жилищных условий не менее пяти миллионов семей ежегодно, в том числе за счет наращивания темпов ввода жилья. Сейчас, кстати, этот показатель составляет 2,8 млн семей.

Окончание на с. 2

## НОВОСТИ

# Возможны варианты

Сергей ВЕРШИНИН

## В правительство внесен законопроект о механизмах расселения «аварийки»

Законопроект «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», описывающий механизмы расселения аварийного жилья, поступил на рассмотрение в правительство. Об этом сообщила «Российская газета». Планируется, что в случае принятия закон вступит в силу с 1 января 2019 года.

Как известно, в минувшем году завершилась крупная государственная программа по расселению аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года. И некоторые регионы приступили уже к расселению так называемой «новой аварийки» — жилья, признанного аварийным уже после указанной выше даты. В связи с этим на федеральном уровне активизировалась работа по выработке постоянно действующих механизмов расселения.

Как отмечают эксперты, новый законопроект не содержит революционных изменений, в целом сохраняя существующие способы расселения ветхого и аварийного жилого фонда. В то же время в документе содержатся некоторые новации, касающиеся участия в этом процессе самих жителей и бизнеса. Как известно, до сих пор расселение аварийного жилья в России производится, в основном, за счет средств мест-



ных и региональных бюджетов, а также субсидий регионам из федерального бюджета. В соответствии с новым законом реконструкция, снос аварийного дома и строительство вместо него нового может осуществляться самими собственниками жилых помещений.

Если жильцы решатся на реконструкцию дома, то на эти цели будут использоваться средства регионального фонда капитального ремонта. На время проведения работ жителям должно быть предоставлено жилье из маневренного фонда.

Возможны и другие варианты. Например, собственники смогут продать все помещения в доме единым лотом. Деньги от этой сделки собственники аварийных квартир получат пропорционально принадлежащей им общей площади. В свою очередь, инвестор (покупатель) будет реконструировать, снести здание или строить на его месте новое.

Кроме того, владельцу квартиры в сносимом аварийном доме может быть предоставлено в собственность по договору мены другое

жилье с возможностью полного или частичного освобождения от уплаты разницы между их стоимостью. Также предусмотрен выкуп жилого помещения с одновременной выдачей субсидии на приобретение нового жилья. Нанимателям по договору социального найма выделяются другие жилые помещения.

Законопроектом предусматривается создание единого реестра аварийных домов, который должен находиться в открытом доступе.

### Справочно

■ Программа по расселению аварийного жилого фонда входит в нацпроект «Жилье и городская среда». Всего до 2024 года планируется расселить 11,2 млн кв. м «аварийки» (с 2014 по 2018 год было ликвидировано примерно столько же). На финансирование программы выделят 471 млрд руб. Всего в России на конец 2017 года насчитывается более 11 млн кв. м аварийного фонда, объемы которого растут быстрее, чем сокращаются.

# Не спят курганы темные

Владимир ТЕН

## В ходе строительства трассы М-4 обнаружены захоронения IV тысячелетия до н. э.

Государственная компания «Автодор» выступила заказчиком археологических изысканий в зоне будущего строительства обхода города Ахская в Ростовской области на трассе М-4 «Дон». Специалисты и прежде предполагали, что здешние места очень интересны с точки зрения археологии, но средств для масштабных раскопок не было. И вот теперь в результате раскопок ученые обнаружили под курганом Фигурин древнейшее на Дону захороне-

ние. Археологическая экспедиция ООО «ИПЦ Специальных работ» приступила к исследованиям древностей, находящихся в зоне реконструкции и строительства участков автодороги М-4 всего несколько недель назад, но уже обнаружила интереснейшие находки. Как рассказал профессор кафедры археологии и истории древнего мира ЮФУ Алексей Кияшко, в основе кургана была обнаружена каменная конструкция, построенная из крупных блоков отесанного песчаника, которая окружала древнее погребение. В хорошем состоянии сохранились сосуды, в которые по традиции клали пищу для покойного, а также элементы конских уздечек и медные орудия. Захоронение датируется примерно IV тысячеле-

тием до н. э., то есть, относится к эпохе до первых египетских пирамид! По мнению археологов, эту уникальную находку можно назвать настоящей научной сенсацией. По словам профессора Кияшко, это большая удача, что объект оказался в полосе отчуждения строящегося участка трассы М-4 «Дон».

В ходе археологических работ предстоит раскопать еще семь курганов и два древних поселения. Древний курган — это искусственный могильный холм над захоронениями, которые совершались на одном и том же месте иногда на протяжении тысячелетий.

В ГК «Автодор» заявили, что уделяют особое внимание сохранению исторической памяти при проектировании и строительстве скоростных автомобильных дорог. В этом году госкомпания была удостоена почетной грамоты Главгосэкспертизы России за вклад в сохранение объектов культурного наследия.

# По совокупности факторов

**с.1** «Эта амбициозная задача, которая будет решаться в течение шести лет достаточно напряженной работы, — подчеркнул Владимир Якушев. — Достижение показателей нацпроекта возможно при условии устойчивого роста реальных доходов граждан, обеспечения высоких темпов экономического роста при сохранении макроэкономической стабильности, в том числе инфляции на уровне не более 4%... Кроме того, необходим здоровый рост рынка жилья, на котором есть баланс спроса и предложения». По словам министра, по итогам текущего года в ведомстве ожидают сохранения объемов жилищного строительства на уровне 2017 года, когда в стране было построено 79,2 млн кв. м жилья.

Владимир Якушев также отметил, что реализация проекта «Жилье» тесно увязана с законодательным регулированием рынка, которое предполагает переход на новый механизм финансирования строек через

счета эскроу и ужесточение требований для компаний, которые не готовы работать по новой схеме. В то же время, по мнению министра, некоторые нормы закона прописаны недостаточно четко, поэтому важно

не допустить необоснованного давления на застройщиков со стороны банков. «...Мы работаем, чтобы, с одной стороны, не останавливались стройки, а с другой — чтобы не появились новые обманутые дольщики»,



Министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев (слева) и председатель Совета при президенте РФ по развитию гражданского общества и правам человека Михаил Федотов

# В ритме реновации

Юлия ПИЛИПЕЙКО

## Девелопер вложится в модернизацию старого жилья

Власти Ярославской области привлекают частный бизнес к реализации проектов по реновации аварийных жилых домов. Как рассказали «СГ» в пресс-службе регионального правительства, ООО «Фора-Девелопмент» вложит 600 млн рублей собственных средств в ремонт аварийных домов №№27, 29, 31 и 33 на проспекте Октября в Ярославле. Проект предусматривает увеличение существующих площадей путем надстройки зданий, при этом архитектурные особенности домов будут сохранены. «Мы намерены провести реновацию, не нарушая уникального ритма городской застройки, созданной в 30-х годах прошлого века, — заверил представитель компании-инвестора Роман Фомичев. — При этом будут учтены современные потребности города и его жителей, повышен уровень комфорта и безопасности объектов».

В целом, проектом предусмотрена реконструкция 6 тыс. кв. м старого жилья и строительство 10 тыс. кв. м нового. Устаревшие инженерные системы отремонтируют и модернизируют. Реализовать задуманное планируется к концу 2022 года.

Активное участие в проекте принимает Корпорация развития Ярославской области. По словам ее руководителя Евгения Васильева, на градостроительном совете региона реновация зданий была поддержана единогласно, и теперь корпорация готова сопроводить проект от его начальной точки до окончания строительства и ввода объектов в эксплуатацию. В частности, уже разработана проектно-сметная документация и проведено обследование двух домов комплекса.

### Справочно

■ Корпорация развития Ярославской области реализует инновационную модель формирования инвестиционных проектов «Фабрика проектов» и сопровождает около 100 проектов на общую сумму более 200 млрд рублей. По итогам 2017 года корпорацией подписано 30 инвестиционных соглашений на сумму 63,3 млрд рублей, планируется создание более 7,8 тыс. новых рабочих мест.

— сказал Владимир Якушев. По его словам, шлифовка законодательства продолжится в осеннюю сессию Госдумы.

Особое место при обсуждении темы долевого строительства с депутатами будет уделено Крыму. Дело в том, что многие строительные компании полуострова, по словам министра, хорошие, добротные, но по ряду позиций не соответствуют требованиям обновленного законодательства, в том числе по финансовым показателям. Кроме того, в республике работают только два банка, которые уполномочены открывать специализированные счета для застройщиков. «Эти нюансы будут учтены на уровне закона или подзаконного акта», — заключил Владимир Якушев.

### Справочно

■ В 2017 году в стране, по данным Росстата, было построено 79,2 млн кв. м жилья. Снижение объемов ввода составило 1,3% относительно 2016 года. В январе-июне 2018 года в России сдано в эксплуатацию 29 млн кв. м жилья, что на 3,8% больше, чем в первой половине 2017 года.



## Под именем «Экотехнопарк»

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

### В Ростове-на-Дону построят предприятие по переработке ТКО

В конце этого года в Ростовской области начнется строительство экотехнопарка по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Планируется, что в состав экотехнопарка войдут полигон, сортировочный комплекс и площадка биокompостирования. На предприятии будут перерабатывать, сортировать и утилизировать мусор из Ростова-на-Дону и прилегающего к нему Мясниковского района. Кроме того, сюда будут привозить для сортировки пластиковые отходы из шести регионов Южного федерального округа. Общий объем инвестиций в проект оценивается в 4 млрд рублей. Работы по созданию экотехнопарка должны завершиться до конца 2019 года.

Как стало известно, городская администрация Ростова-на-Дону выставила на торги право аренды участка площадью 157,2 тыс. гектаров под строительство предприятия по переработке мусора. Земельный участок находится в Северо-Западной промзоне Советского района в двух километрах от Левенцовского микрорайона. Основным претендентом на участок является группа компаний «Чистый город» (Волгоград), имеющая статус регионального оператора по обращению с ТКО в Ростовской области. По информации председателя совета директоров ГК Полины Вергун, проект будет реализовываться поз-

тапно. На первом этапе в строй введут мощности по сортировке отходов. Особое внимание будет уделено организации безопасного хранения отходов, для предотвращения выбросов метана в атмосферу предполагается использовать технологию биокompостирования. На следующем этапе будут построены мощности для переработки пластика в полимерное сырье.

Местные жители, однако, бьют тревогу, опасаясь, что строительство экотехнопарка ухудшит экологическую ситуацию в районе. Требование о проверке законности строительства предприятия активисты направили в прокуратуру Ростовской области. В Министерстве ЖКХ Ростовской области эти опасения считают необоснованными. По словам заместителя министра Ирины Ялтыревой, проект пройдет все необходимые экологические экспертизы.

### Справочно

■ Группа Компаний «Чистый город» — один из крупнейших операторов сферы обращения с отходами на территории РФ. Работает в отрасли 13 лет, специализируясь на организации полного цикла работ по обращению с отходами. Получила статус регионального оператора по обращению с отходами в 13 территориальных зонах 7 субъектов РФ (Астраханская, Ростовская, Архангельская, Брянская области, Республика Калмыкия, Республика Адыгея, Краснодарский край).

## Руководство к действию

Сергей НИКОЛАЕВ

### В Севастополе разработают единую концепцию благоустройства

Власти Севастополя до конца 2018 года планируют завершить работу над единой концепцией благоустройства общественных пространств. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе городской администрации.

По словам главного архитектора Ставрополя Александра Моложавенко, разработчиком концепции выступает проектный институт «Гипрогор». Специалисты института проанализировали территорию города и выработали единые правила, по которым будет осуществляться благоустройство различных районов. «Главным было выработать единый севастопольский стиль, который бы учитывал уникальность архитектуры города, — отметил он. — В каждом городском пространстве, особенно в центральной части, должны быть определенного типа скамейки, ограждения, освещение и другие элементы. На-

помню, центр и был интересен тем, что он был выполнен в едином архитектурном, художественном, дизайнерском стиле».

Главный инженер «Гипрогора» Владислав Татаринов, в свою очередь, сообщил, что в ходе обсуждения институт получил около 100 замечаний, более 80 из которых были учтены при доработке концепции развития общественных пространств.

По данным властей города, в Севастополе уже ведется большая работа по расширению и благоустройству общественных пространств. Так, от несанкционированной торговли были освобождены площадь 50-летия СССР, площадь Захарова, территория возле дельфинария на Приморском бульваре, а также площадка в районе Артбухты.

В перспективе единая концепция благоустройства общественных пространств станет документом, которым будут руководствоваться местные департаменты транспорта и городского хозяйства при составлении конкурсных требований для исполнителей проектов по формированию комфортной городской среды.

## Сберегающие время

Антон МАСТРЕНКОВ

### Девелоперы смогут подавать заявки на подключение ко всем сетям сразу

Одна из проблем, с которой постоянно сталкиваются строители, — присоединение новых объектов к инженерным сетям. В Москве решать эти вопросы станет немного проще. На днях правительство столицы и шесть крупнейших ресурсоснабжающих организаций (РСО) подписали соглашение о взаимодействии при оказании услуг в электронном виде. Свою подпись под документом поставили представители АО «ОЭК», ПАО «МОЭК», ПАО «МОЭСК», АО «Мосводоканал», АО «МОСГАЗ» и АО «Мособлгаз». Теперь застройщики смогут подавать через официальный портал мэра и правительства Москвы единую заявку на подключение ко всем видам ресурсов. Как пояснил руководитель Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин, речь идет о возможности подачи заявителем единой заявки в целях получения технических условий, заключения договоров о подключении объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также в целях получения актов о технологическом присоединении.

Работа по снижению административных барьеров продолжается и в других направлениях. Уже до конца этого года застройщики смогут получать информацию о подземных коммуникациях Москвы в электронном виде. Для этого планируется перевести в онлайн-режим приемку документов для ведения сводного плана подземных коммуникаций и сооружений, а также предоставление информации из него. Это значительно упростит процедуру получения этих документов.



Помимо этого, до конца года в электронный вид перейдут еще три услуги. Приемка материалов и данных инженерных изысканий станет доступна в режиме онлайн. Также застройщики смогут записаться на проведение контрольной геодезической съемки и внести предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) через интернет.

Напомним, работа по улучшению условий ведения бизнеса и снижению административных барьеров в строительстве ведется уже на протяжении шести лет. К концу 2018 года планируется завершить перевод в электронный вид 16 услуг сетевых компаний.

### Справочно

■ Первоначально подавать единую заявку на подключение ко всем видам ресурсов можно будет в трех субъектах федерации — Москве, Санкт-Петербурге и Московской области. Если такая практика окажется удачной, планируется распространить ее на всю страну.



**CITY BUILD  
RUSSIA 2018**

МЕЖДУНАРОДНАЯ  
СТРОИТЕЛЬНАЯ  
ВЫСТАВКА

**27-28 СЕНТЯБРЯ, 2018**  
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**  
**ВК ЛЕНЭКСПО**

**ГАРАНТИРОВАННЫЕ ПЕРЕГОВОРЫ**  
**С 65 ЗАКАЗЧИКАМИ**  
**ЗА 1 ДЕНЬ В 1 МЕСТЕ**



**CITY BUILD RUSSIA 2018**

**300** контрактов было заключено в результате CITY BUILD RUSSIA 2017

**130** производителей приняли участие в прошлой выставке

**2** контракта в среднем заключил КАЖДЫЙ участник\*

10 СТРАН
30 ГОРОДОВ
50 СЕТЕЙ
15 ЗАСТРОЙЩИКОВ



МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И  
ИНФРАСТРУКТУРЫ  
РОССИИ



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ  
РОССИИ

**+7 812 339-32-88**  
INFO@RUSS-EXPO.COM  
WWW.RUSS-EXPO.COM

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

# Лицом к клиенту

## Главгосэкспертиза: от простого надзора к активному сопровождению проектов

Алексей ТОРБА

Новый офис на Большой Якиманке, куда в апреле этого года переехали с Лубянки подразделения Главгосэкспертизы России, больше напоминает учебное заведение, чем грозное надзорное ведомство. На первом этаже светлого и просторного здания, за прозрачными перегородками, в оборудованных современной техникой аудиториях непрерывно идут переговоры и совещания. Сегодня главное экспертное учреждение страны делает акцент на оказании консультационных услуг с целью повышения качества и готовности проектной документации, что в конечном счете позволяет упростить процесс прохождения экспертизы. О новых моментах в работе ГГЭ в интервью «СГ» рассказал начальник Управления сопровождения проектов Главгосэкспертизы России Сергей СУЭТИН.

**«СГ»:** В последнее время в работе Главгосэкспертизы России произошли заметные перемены, даже внешне офис организации стал выглядеть иначе. С чем это связано?

**Сергей Суэтин:** Долгое время наше учреждение по разным объективным причинам было достаточно закрытой структурой. Сегодня идет активное развитие цифровой экономики, что само по себе подразумевает большую открытость, а рынок государственных услуг, к которому мы непосредственно относимся, стремится быть прозрачным и иметь прямую связь с гражданами.

Поэтому мы прикладываем усилия для реформирования учреждения в этом направлении. Да, прежде всего, изменился наш офис. Мы создали комфортную клиентскую зону по принципу «одного окна». Это просторный общий зал, где располагается информационная зона с интерактивным табло. Сюда подключены все наши ресурсы, позволяющие быстро найти интересующую информацию. Рядом расположен телефонный аппарат прямой линии, сняв трубку, вы сразу попадаете в контактный центр. Вас соединят со специалистом клиентской службы, если вы пришли на консультацию, с вашим контактным лицом, если вам предстоит участвовать в запланированном совещании с экспертами, или со специалистом договорного отдела или выдачи заключений, если у вас соответствующие запросы. Специалисты по вопросам консультаций, договорных отношений или выдачи заключений принимают в зале в отдельном окне. В свою очередь, зона приемки документации, состоящая из шести окон, организована по принципу прямого доступа к эксперту. Этот формат обусловлен желанием наших заявителей даже при электронной форме заявления и загрузки документации попасть на очную консультацию по вопросам приемки. Но и это не все. В этом же помещении расположено окно специалиста входящего документооборота и терминалы прямой загрузки документации в электронном виде, оборудованные специальным программным обеспечением для возможности электронной подписи. Для получения консультационных услуг или совещаний с экспертами устроены шесть комфортных переговорных комнат, оборудованных всеми современными системами видео- и аудиоофференцсвязи. Это позволяет уча-



На семинаре по актуальным вопросам разработки укрупненных нормативов цены строительства

### Цитата в тему

ФАУ «ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ» ВКЛАДЫВАЕТ БОЛЬШИЕ СРЕДСТВА В РАЗВИТИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ПОСКОЛЬКУ ВИДИТ ЗА ЭТИМ БОЛЬШИЕ ВЗАИМОВЫГОДНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И ПОЛЬЗУ ДЛЯ СЕБЯ И СВОИХ КЛИЕНТОВ



Сергей Суэтин

ствовать в совещании не только тем, кто находится в переговорной комнате, но и тем, кто связывается с нами извне.

**«СГ»:** С чем вы связываете расширение консультационных услуг для заявителей?

**С.С.:** Необходимость организации консультационных услуг возникла по нескольким причинам. Во-первых, это меняющееся законодательство в строительной сфере, во-вторых, стремительно падающий уровень подготовки проектной и исходно-разрешительной документации, в-третьих, низкий уровень менеджмента и коммуникаций между проектировщиками и заказчиками на этапе подготовки документации к государственной экспертизе, а иногда и в процессе ее прохождения.

Практика перехода на электронный способ подачи документации показала, что затруднения связаны не столько с изменением усилий и трудозатрат проектировщиков, сколько с финансовыми вложениями в компьютерную инфраструктуру и программное обеспечение. Стоит отметить, что учреждение вкладывает большие средства в развитие информационных технологий, поскольку видит за этим большие взаимовыгодные перспективы развития и пользу для себя и для своих клиентов. Наши собственные временные и ресурсные издержки послужили толчком к внедрению консультационных услуг. Ведь у нас увеличилась нагрузка при приеме документации на государственную экспертизу из-за количества повторяющихся проверок (загрузок в личный кабинет) после корректировки комплектности (по 3-4 раза) в рамках одного заявления. Участились повторные заходы (повторные заявления) на проверку комплектности из-за не представленной в регламентный срок корректной комплектной документации.

В процессе государственной экспертизы практически все заявители после получения замечаний экспертов продлевают срок рассмотрения до максимально возможного по проектам. А ведь эксперты могли бы рассматривать больше проектов в рамках своих направлений деятельности, а значит — быть эффективнее с точки зрения пропускной способности. И это в лучшем случае. А в худшем проект в результате все равно получает отрицательное заключение из-за недоработки по замечаниям и заходит на повторное рассмотрение. При этом далеко не всегда бывают исправлены все замечания, выявленные при первом рассмотрении. Все эти факторы укрепили нашу веру в правильность выбранной линии: Главгосэкспертиза должна перестать быть просто надзорным органом, делающим замечания. Стала понятна необходимость развернуться к рынку и быть активным сопровождающим на протяжении всего жизненного цикла объекта. Для решения

Более **3,5** ТЫС. ЗВОНКОВ еженедельно поступает на единый телефон контактного центра Главгосэкспертизы России

### Справочно

■ Единый номер контактного центра Главгосэкспертизы России: +7 495 625-95-95  
■ Федеральный номер: 8 800 775-95-95.

экспертизе, не представляет никакой сложности, при условии, что он внесен в базу. Эта зона ответственности нашей клиентской службы.

**«СГ»:** Какие сервисы вы используете сегодня в работе с заявителями?

**С.С.:** Взаимодействие с заявителями — это очень широкая тема, поэтому я кратко перечислю основные интерактивные системы Главгосэкспертизы, при помощи которых мы работаем с нашими потенциальными и действующими заявителями. Я уже упомянул о системе учета предварительных заявок (СУПЗ), которую мы используем для учета потенциальных проектов на нулевом этапе. Информацию по ним наши потенциальные заказчики сами размещают в своих личных кабинетах. При этом они могут видеть, когда их объекты заходят на государственную экспертизу. Также в Главгосэкспертизе применяется интерактивная система АИС Главгосэкспертиза с личным кабинетом заказчика, через который подаются заявления на оказание государственных услуг и производится полный цикл интерактивного взаимодействия с заявителями на всех этапах оказания услуг. Стоит отметить, что указанные системы постоянно совершенствуются и становятся удобнее и функциональнее. Система СУПЗ позволяет нам планировать объемы работ, активно выходить на заказчиков, выяснять и синхронизировать актуальную информацию по состоянию объектов, организовывать при необходимости тематические консультационные встречи. В результате такой работы мы провели уже более 1100 консультаций. Появилась тенденция заходов проектов на государственную экспертизу ранее намеченных сроков (в среднем на 2-3 месяца), также сокращаются примерно на четверть входящие письма-обращения граждан, так как последние стали пользоваться консультационными услугами. Мы надеемся, что скоро это отразится на самой экспертизе.

**«СГ»:** Какую роль в системе общения с вашими клиентами играет контактный центр?

**С.С.:** Контактный центр теперь является нашей единой точкой входа всех звонков в Главгосэкспертизу, и в этом его главная и очень важная роль. Центр полноценно начал работать с марта, когда мы ввели в действие единый номер, а для удобства регионов заработал федеральный номер. Также мы соединили все наши 12 филиалов в единую сеть. Так что, даже если вы звоните по старым телефонам в Москву или на телефоны любого из филиалов, вы все равно попадаете в контактный центр. В результате у нас снизилось количество потерянных звонков. Важно и то, что с созданием контактного центра у клиентов появилась возможность круглосуточно дозвониться нам и получить быстрый отклик. Наши эксперты при этом могут не отвлекаться на постоянные звонки. Специалисты центра располагают информацией о состоянии проектов и благодаря имеющейся базе способны ответить на вопрос по любой тематике. На сегодняшний день на единый телефон контактного центра Главгосэкспертизы поступает более 3,5 тыс. звонков еженедельно, и их количество постоянно растет. Телефоном активно начинают пользоваться регионы. Это хорошая тенденция, которая показывает востребованность данной услуги.

Сергей ВЕРШИНИН

На официальном интернет-портале правовой информации pravo.gov.ru опубликован федеральный закон от 3 августа 2018 г. №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Этот закон был разработан во исполнение поручения президента Российской Федерации Владимира Путина по итогам заседания Государственного Совета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности, состоявшегося в мае 2016 года. Документ, в частности, уточняет полномочия надзорных органов, закрепляет понятия объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и сноса объектов капитального строительства.

### Экспертиза обязательна

Прежде всего, закон №340-ФЗ дополняет статью 49 ГрК РФ новой частью 2.2. Она устанавливает, что в случае, если объекты капитального строительства, указанные в пунктах 4 и 5 части 2 статьи 49 ГрК РФ, относятся к объектам массового пребывания граждан, то экспертиза проектной документации на осуществление строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства является обязательной. Речь идет об отдельно стоящих объектах капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общей площадью которых составляет не более чем 1,5 тыс. кв. м и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности. Сюда относятся также отдельно стоящие объекты капитального строительства с такой же этажностью и общей площадью, которые предназначены для осуществления производственной деятельности, и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон. Критерии отнесения объектов капитального строительства к объектам массового пребывания граждан утверждаются Минстроем России.

Также уточняется действие во времени требований, на соответствие которым оценивается проектная документация при проведении экспертизы. Так, вводимая часть 5.2 статьи 49 ГрК РФ устанавливает, что при проведении экспертизы проектной документации объекта капитального строительства осуществляется оценка ее соответствия требованиям, действовавшим на дату выдачи градостроительного плана земельного участка (в отношении линейных объектов — на дату утверждения проекта планировки территории), на основании которого была подготовлена такая проектная документация, при условии, что с указанной даты прошло не более полутора лет. В случае, если с даты выдачи градостроительного плана земельного участка или даты утверждения проекта планировки территории прошло более полутора лет, при проведении экспертизы проектной документации осуществляется оценка ее соответствия требованиям, действовавшим на дату поступления проектной документации на экспертизу. При экспертизе проектной документации линейного объекта, для строительства или реконструкции которого не требуется подготовка документации по планировке территории, осуществляется оценка соответствия данной проектной документации требованиям, действующим на дату начала проведения экспертизы.

### Кстати

■ Федеральным законом от 3 августа 2018 г. №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносятся корреспондирующие изменения в ряд законодательных актов Российской Федерации. Среди них Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, федеральные законы «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «О государственной регистрации недвижимости».



# В новой тракторке

## Федеральный закон уточнил ряд положений Градостроительного кодекса

### Главное — проект

Законом также уточняются нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации, касающиеся государственного строительного надзора, ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию, градостроительного зонирования, архитектурно-строительного проектирования, и другие нормы. Так, уточняется предмет государственного строительного надзора — исключается проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов. Теперь органы государственного строительного надзора будут проверять соответствие выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ только проектной документации. Помимо этого, закрепляется возможность осуществления государственного строительного надзора в отношении объектов, проектная документация которых не требует проведения экспертизы, но при наличии информации о соответствующих нарушениях, поступившей в органы государственного строительного надзора (статья 54 ГрК РФ).

### Что такое ИЖС

Новый закон закрепляет понятие объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Таковым считается отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более трех, высотой не более 20 м, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. При этом такой объект не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Законом вводится упрощенный порядок строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства и садового дома, для чего отменяется необходимость получения разрешения на данные работы (часть 17 статьи 51 ГрК РФ). Теперь необходимо направить органу, уполномоченному на выдачу разрешения на строительство, уведомление о планируемом строительстве (реконструкции) соответствующего объекта и возможности такого строительства (реконструкции). При этом должно отсутствовать уведомление указанного органа о несоответствии планируемых параметров объекта капитального строительства установленным параметрам и (или) о недопустимости размещения объекта

индивидуального жилищного строительства, садового дома на земельном участке (статья 51.1 ГрК РФ).

### Сносить по правилам

Положениями нового закона восполняется пробел в правовом регулировании отношений, связанных со сносом объектов капитального строительства. В соответствии с ним под сносом понимается ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей.

Градостроительный кодекс Российской Федерации дополняется главой 6.4 «Снос объектов капитального строительства». Эта глава предусматривает общий порядок сноса объектов капитального строительства, особенности сноса самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями, а также особенности сноса объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, или приведения таких объектов в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зон с особыми условиями использования территорий. Также определяются документы, необходимые для осуществления сноса, и требования, которые должны при этом соблюдаться. Вводится норма о том, что на основании договора о сносе, заключаемого с застройщиком или техническим заказчиком, работы вправе выполнять только индивидуальные предприниматели и юридические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом.

### ХОРОШО ЭКОНОМИЛИ

**ЗА ПЕРВЫЕ ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ ТЕКУЩЕГО ГОДА ФАУ «ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ» ВЫДАЛО 3 138 ЗАКЛЮЧЕНИЙ**, на 30% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Такой рост достигнут, в основном, за счет двукратного увеличения количества заключений, выдаваемых по итогам проведения проверки достоверности определения сметной стоимости. Напомним, что эти проверки начали проводиться в связи с внесением изменений в постановление правительства РФ №427 от 18 мая 2009 г. В соответствии с этими поправками обязательной стала проверка достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта объектов, финансирование которого планируется осуществлять полностью или частично за счет средств соответствующих бюджетов. В результате за I полугодие 2018 года экспертам удалось сэкономить более 120 млрд рублей, что на 17,5% больше, чем за аналогичный период прошлого года. В том числе сэкономлено 60 млрд рублей средств федерального бюджета. Как сообщили в ГГЭ, государственное задание на 2018 год по услугам проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства по итогам I полугодия 2018 года выполнено на 84%, государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий — на 54%.

## ЖКХ

# Бракоделов накажут рублем

Алексей ЩЕГЛОВ

## Фонд ЖКХ усиливает контроль за качеством жилья для переселенцев из «аварийки»

Обеспечение граждан качественным и комфортным жильем — одна из важнейших социальных задач, стоящих перед российским государством. В Указе Президента РФ №204 от 7 мая 2018 года «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» в качестве одной из таких целей обозначено улучшение жилищных условий не менее чем 5 млн семей ежегодно. Одним из важных направлений этой работы является расселение аварийного жилья. За последние годы в этой области удалось добиться серьезных успехов. По данным Минстроя России, всего за время реализации программы расселения аварийного жилого фонда ликвидировано 15,8 млн кв. м. аварийного жилья, новое жилье получили более 1 млн человек, в том числе более 678 тыс. человек в рамках Указа Президента РФ №600 от 7 мая 2012 года.

Однако огромные масштабы работы по расселению «аварийки» требуют больших усилий по контролю качества жилья для переселенцев. Это — дело первостепенной важности. Ведь даже незначительные недостатки могут испортить настроение новоселам, многие из которых ждали новое жилье долгие годы. К сожалению, факты строительного брака и недоделок встречаются почти в каждом субъекте РФ, а значит, проблема требует самого пристального внимания. Недавно председатель наблюдательного совета государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергей Степашин провел селекторное совещание с регионами России, не завершившими программу переселения граждан из аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года. В ходе состоявшейся дискуссии были затронуты не только вопросы окончания строительства, но и качества строящегося и уже построенного жилья. Как подчеркнул Сергей Степашин, предоставление людям жилья, в котором они чувствовали бы себя комфортно и безопасно, — это стратегическая задача не только на сегодняшний день, но и на предстоящие годы.

### Отлаженный механизм

На сегодня Фонд содействия реформированию ЖКХ является одним из центральных элементов системы контроля за качеством жилья, предоставляемого переселенцам из аварийного жилого фонда. Отдел качества жилья Контрольного департамента Фонда ЖКХ ведет единый реестр обращений по качеству, который разме-

### Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО  
ДИРЕКТОРА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
КОРПОРАЦИИ — ФОНДА  
СОДЕЙСТВИЯ  
РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ  
СЕРГЕЙ СУЧКОВ:  
«Налаженные коммуникации с общественными организациями позволяют уже на стадии подготовки контрольных мероприятий получать достоверную информацию, которая дает возможность провести именно адресную проверку, выявить болевые точки реализации программ переселения, установить причины нарушений»



щен на официальном сайте госкорпорации в разделе «На контроле». В этот реестр включены многоквартирные дома, которые были построены или в которых были приобретены жилые помещения в рамках реализации программ переселения граждан из аварийного жилого фонда, и при возведении которых были допущены нарушения или строительные недостатки. Реестр сформирован по результатам выездных мониторинговых мероприятий, проводимых Фондом ЖКХ, сведений Минстроя России и региональных Госжилинспекций. Однако масштабы работ по расселению



Представители Фонда ЖКХ проверяют дом в городе Татарске (Новосибирская область)

настолько велики, что без помощников государственным организациям не обойтись. Основанием для пополнения реестра могут стать публикации в средствах массовой информации и жалобы, поступающие от граждан. В Фонде ЖКХ также отмечают повышение роли

общественного мониторинга и экспертизы. Все чаще поводом для направления в регионы внеплановых проверок становятся сообщения от представителей Общероссийского общественного движения «Народный фронт «За Россию» (далее ОНФ), некоммерческого партнерства «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль» и других общественных организаций.

Всего по состоянию на 1 августа 2018 года в реестре на контроле находилось 366 домов в 52 субъектах РФ. Наибольшее количество многоквартирных домов, находящихся на контроле, зафиксировано в Приволжском федеральном округе — 84 МКД, из них 23 МКД — в Удмуртской Республике. В Сибирском федеральном округе на контроле находятся 82 МКД, из них 46 МКД — в Забайкальском крае, в Центральном федеральном округе — 78 МКД, из них 17 МКД — в Ивановской области.

### Санкции для нерадивых

Фондом ЖКХ нарабатан большой практический опыт по контролю за качеством возводимого для переселенцев жилья. В настоящее

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПО ОЦЕНКЕ КАЧЕСТВА ПОСТРОЕННЫХ ДОМОВ

За I полугодие 2018 года было проверено  
450 домов в 51 субъекте РФ



## Республика Коми

Программа переселения граждан из аварийного жилья 2013-2017 годов в республике завершена, но региональный центр «ЖКХ Контроль» продолжает осмотры зданий и общении с жильцами, чтобы выявить, все ли их устраивает. Многоквартирные дома №№202 и

204 по улице Тентюковской введены в эксплуатацию в прошлом году. Качество работ не вызвало существенных нареканий. Отопительный сезон прошел без сбоев. «Когда люди получали ключи от квартир, мы совместно с администрацией города проводили разъяснительную работу о необходимости бережного отношения к общедомовому имуществу, о важности своевременного выноса мусора,

пояснили обязанности о своевременной оплате ЖКУ», — рассказывает руководитель регионального центра «ЖКХ Контроль» Дарья Шучалина. Ведь раньше большинство новоселов жили в деревянных домах с удобствами на улице. Счета за ЖКУ в новых домах — не самые большие в городе, поскольку они все отвечают современным требованиям энергосбережения. Да и тариф управляющей компании на обслуживание вполне доступен и для пенсионеров, и для семей с маленькими детьми. Двор на два дома один. Места в нем хватает и для парковки автомобилей, и для досуга ребятни на спортплощадке. Многие жильцы этим летом высадили комнатные растения, украсив ими балконы, а также клумбы у подъездов.

## Омская область

Область является лидером по числу проверок домов для переселенцев из аварийного жилья, а контроль за программой переселения — ключевое направление деятельности «Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ Омской области». Особое внимание уделяется устранению нарушений в домах, находящихся на контроле в Фонде ЖКХ. В первой половине 2018 года центром

был проведен осмотр 76 домов. К сожалению, общественные эксперты часто отмечали, что новые дома для переселенцев не приспособлены к суровым сибирским условиям. Элементы внешней отделки и внутренних помещений выполнены из дешевых материалов. Вентиляция в половине домов либо работает с нарушениями, либо отсутствует вовсе, из-за чего появляется сырость и промерзание, плесневет линолеум и стены. Еще одним часто встречающимся дефектом является отсутствие шумоизоляции, проседание и продувание входных дверей, промерзание входных групп, трещины и проваливания отмолок, проседание грунта. Существенные нарушения были обнаружены, в частности, в ряде домов в Искиткульском районе, в городе Калачинске, в селе Иртыш Черлакского района, в Полтавском районе и столице региона — Омске. Эти дома теперь находятся на особом контроле Регионального центра.

## Республика Татарстан

В течение лета 2018 года «Региональный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан» проводил проверку качества многоквартирных домов, построенных с ис-



Дом по улице Тентюковской в Сыктывкаре (Республика Коми)

## Справочно

■ О нарушениях, допущенных при строительстве домов для переселенцев из «аварийки», граждане могут заявить лично, позвонив на «горячую линию» Фонда ЖКХ по телефону: 8-800-700-89-89 с 7:00 до 18:00 по будням (все звонки по России бесплатно).

время при проведении контрольных мероприятий в субъектах РФ специалисты Фонда ЖКХ особое внимание уделяют проверке домов, введенных в эксплуатацию в 2017-2018 годах. Причины нарушений и сроки их устранения подробно обсуждаются с регионами на селекторных видеосовещаниях в Фонде ЖКХ.

В этом году в ходе плановых и внеплановых проверок на территории 38 субъектов РФ был осматриван 671 многоквартирный дом, построенный в рамках реализации программ переселения 2013-2017 годов, а также программ переселения 2011-2012 годов и 2012-2013 годов. По результатам проверок 119 домов в 22 субъектах РФ включены в реестр обращений по вопросам качества жилых помещений в связи с выявлением в них существенных строительных дефектов. При этом наиболее грубые нарушения обнаружены в 12 многоквартирных домах на территории Забайкальского края, Курской и Новосибирской областей.

В ряде регионов не подтвердилась ранее представленная в Фонд ЖКХ информация о полном устранении нарушений требований к качеству жилых помещений. Кроме того, в некоторых регионах были дополнительно выявлены новые нарушения. Наибольшее количество домов, при осмотре которых выявлялись строительные дефекты и недоделки, было зафиксировано в 7 субъектах Российской Федерации — в Удмуртской Республике, Забайкальском крае, Архангельской, Астраханской, Ивановской, Курской, Костромской областях.

Устранение нарушений во всех указанных домах продолжает оставаться на контроле Фонда ЖКХ.

В текущем году в связи с выявленными нарушениями Фондом ЖКХ были применены штрафные санкции к ряду регионов. Так, за неустранение дефектов и нарушение сроков, установленных планами-графиками, применены меры финансовой ответственности в отношении трех субъектов РФ (Республика Карелия, Республика Коми, Свердловская область). Они оштрафованы на общую сумму 800 тыс. рублей — по 100 тыс. рублей за каждый многоквартирный дом. Кроме того, за неустранение нарушений в многоквартирном доме, в отношении которого Республика Карелия ранее уже привлекалась к мерам финансовой ответственности, к ней были применены дополнительные штрафные санкции в размере 500 тыс. рублей.

пользованием средств Фонда ЖКХ. Общее состояние домов удовлетворительное. Один из проверенных объектов — 24-квартирный дом на улице Фридриха Энгельса, 3а, в районном центре Агрыз. Общая площадь дома — 1,06 тыс. кв. м. Это добротное трехэтажное здание из термостойкого кирпича, позволяющего сберечь тепло зимой и сохранять прохладу летом. Снаружи дом облицован кирпичом двух цветов — оранжевого и красного с элементами декора. Придомовая территория благоустроена — рядом с домом разбиты газоны, имеются пешеходные дорожки и лавочки. В ходе проверки, которая проводилась 20 июня 2018 года сотрудниками регионального центра, никаких существенных дефектов выявлено не было. Трещин в бетонном подвале не обнаружено, сырость отсутствовала. Состояние фасада отличное, а стены, входные группы и оконные блоки не повреждены, признаков коррозии не выявлено. Кровля и водосточная система также находятся в отличном состоянии. В каждой квартире имеется сантехническое оборудование — унитаз, мойка и ванна. В здании имеется централизованная система газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, нарушений не выявлено. Дом полностью подключен к электроснабжению, имеются счетчики.

# Широким фронтом

## Общественные организации активно участвуют в реализации программ расселения аварийного жилья

Алексей ЩЕГЛОВ

Заметную роль в выявлении нарушений, допущенных при возведении домов по программе переселения граждан из аварийного жилья, играют общественные организации. Причем активность общественных организаций при проверках качества построенных зданий значительно возросла со второй половины 2017 года, для чего были объективные основания. Сами общественники связывают это с тем, что в сентябре прошлого года официально завершилась программа переселения граждан из аварийного жилищного фонда. В ряде регионов из-за спешки, связанной с желанием отчитаться о выполнении планов, происходило снижение качества работ.

Так, в период с 1 по 6 декабря 2017 года активисты ОНФ проверили 330 многоквартирных домов в 38 субъектах РФ. В результате Центр ОНФ «Народная экспертиза» выявил 17 недостроенных домов, которые были сданы лишь «на бумаге». По информации представителей ОНФ, в некоторых случаях не закончили отделку, а в некоторых не завершили даже основные строительные работы. Недостоверную отчетность на портал «Реформа ЖКХ» представили четыре региона — Республика Саха (Якутия), Республика Хакасия, Нижегородская и Ульяновская области. Теперь субъектам РФ необходимо будет быстро устранить выявленные нарушения. «Надеемся, в ближайшее время вопрос с переселением жителей этих 17 домов будет решен. Тем более, что у Фонда ЖКХ есть инструменты для того чтобы наказать регионы за предоставление недостоверной отчетности», — заявил по итогам проверки руководитель Центра ОНФ по независимому мониторингу исполнения указов президента РФ «Народная экспертиза» Виктор Рожков. При этом он отметил совместную работу ОНФ и Фонда ЖКХ как пример эффективного взаимодействия общественности и органов власти при реализации важной социальной программы.

### С подачи общественников

В 2018 году ОНФ продолжал работу по наблюдению за качеством жилья для переселенцев из «аварийки». По результатам выездных проверок, проведенных Фондом ЖКХ на основании информации ОНФ, на контроль были поставлены 15 многоквартирных домов, в которых допущены нарушения по качеству жилых помещений. Кроме того, Фонд ЖКХ внимательно следит за ходом устранения нарушений в 24 многоквартирных домах, включенных в реестр «Нового аварийного жилья» ОНФ.

При проведении выездного мониторинга Фонд ЖКХ также активно взаимодействует с НП «ЖКХ Контроль» и региональными центрами данной организации.

Надо отметить, что Народный фронт и НП «ЖКХ Контроль» следят не только за домами, находящимися в «дефектном» реестре Фонда ЖКХ, но и за всеми построенными домами, которые числятся на сайте «Реформа ЖКХ». «ЖКХ Контроль» и другие общественные организации регулярно проводят выборочные проверки. В июле 2018 года НП «ЖКХ Контроль» обнародовало результаты общественной экспертизы качества построенных домов, согласно которым за два квартала 2018 года было проверено 450 многоквартирных домов в 51 субъекте РФ, из них по 154 замечания отсутствуют, по 176 — имеются отдельные нарекания, по 120 — выявлено большее количество нарушений. Столь широкий фронт проверок и их публичность позволяют выявлять значительную часть нарушений и предотвращать их в будущем. Так, например,



Осмотр дома в поселке Озеро-Карачи (Новосибирская область)

положительная динамика отмечается в Уральском федеральном округе. Там было осмотрено 10 многоквартирных домов на территории Тюменской и Челябинской областей. В результате проверок никаких замечаний сделано не было.

В Северо-Кавказском федеральном округе в ходе общественной экспертизы было осмотрено 42 многоквартирных дома. По 38 домам замечания преимущественно отсутствовали, однако осмотр 4 домов, расположенных на территории Республики Дагестан, дал плохие результаты.

А больше всего домов общественники осмотрели в Сибирском федеральном округе. Здесь было проверено 126 многоквартирных домов. В ходе проводимых мероприятий по 78 домам были выявлены значительные на-

понимать, что программа переселения граждан из аварийного жилья находится под пристальным вниманием общественников на всех этапах: от признания жилья аварийным до окончания гарантийного срока заселенного дома».

### Цели на будущее

Сегодня общественные организации, работающие в сфере ЖКХ, активно участвуют в обсуждении постоянно действующих механизмов расселения аварийного жилья. Ведь аварийный жилой фонд есть практически во всех регионах России. По данным портала «Реформа ЖКХ», в стране после 1 января 2012 года признано аварийным в связи с физическим износом в процессе эксплуатации 13,41 млн кв. м жилья. В этих жилых помещениях проживают 799,52 тыс. человек.

6 августа 2018 года в рамках заседания президиума Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам было одобрено предложение Минстроя России по национальному проекту «Жилье и городская среда». Напомним, что новые механизмы переселения граждан из аварийного жилья являются одним из магистральных направлений данного проекта. Согласно информации Минстроя России, паспорт национального проекта должен быть утвержден до 1 октября 2018 года.

Говоря о новой программе переселения граждан из аварийного жилья, руководитель центра ОНФ Виктор Рожков отметил, что в разрабатываемом законопроекте непременно нужно учесть все проблемные моменты, с которыми пришлось столкнуться в ходе реализации завершающейся программы расселения аварийного жилья. И проблемы качества жилья для переселенцев, по мнению эксперта, по-прежнему будут находиться в центре внимания. «С одной стороны, удалось добиться существенного снижения сдачи некачественного жилья для переселенцев, — подчеркнул Виктор Рожков, — с другой — уровень все еще колеблется в районе 5%». Также, по его словам, предстоит решить проблему отсутствия управления в аварийных домах, за которые не берется ни одна управляющая компания.

Надо заметить, что население все чаще обращается к общественникам в тех случаях, когда надо решить проблемы, связанные с аварийным жилым фондом. Ведь за последние годы общественные организации сумели доказать, что общими усилиями добиваться решения проблем проще, причем не только в региональных столицах, но и в небольших городах и населенных пунктах.

### Цитата в тему

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА «ЖКХ КОНТРОЛЬ» СВЕТЛАНА РАЗВОРОТНЕВА: «Только в прошлом году с нами начали работать более 1500 активистов из муниципалитетов. В первую очередь, это активные неравнодушные люди, верящие, что совместными усилиями можно улучшить качество жизни в городах и населенных пунктах нашей необъятной страны»



рушения. Лишь по семи домам замечаний преимущественно не было!

Как отмечает исполнительный директор НП «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева, со II квартала 2018 года произошло фактически удвоение числа проверяемых домов. «Мы понимаем, что в новой федеральной программе, реализуемой в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», будут увеличиваться объемы расселяемого жилья, и для нас важно уже сейчас наработать опыт общественной экспертизы и выстроить взаимодействие с муниципальными экспертами наших региональных центров, — заявила Светлана Разворотнева. — Думаю, в каждом муниципальном образовании чиновники должны

## ЖИЛЬЕ



# Требуйте свое!

## Дольщики Urban Group начали подавать заявления о включении в реестр требований

Сергей НИКОЛАЕВ

По состоянию на 9 августа дольщики обанкротившегося стройхолдинга Urban Group («Урбан Групп») подали конкурсному управляющему (КУ) свыше шести тысяч заявлений на включение в реестр требований о передаче жилых помещений, в том числе 1312 заявлений поступило от дольщиков ЖК «Солнечная система», 924 — ЖК «Митино O2», 1077 — «Опалиха O3», 763 — ЖК «Лесобережный», 703 — ЖК «Лайково», 1318 — ЖК «Видный город». Это примерно вдвое меньше общего числа проданных и зарегистрированных в Росреестре квартир в домах «Урбан Групп». Между тем, напомнил представитель КУ, срок подачи заявок ограничен тремя месяцами со дня публикации извещения о банкротстве (21 июля 2018 года).

Прием документов осуществляется конкурсным управляющим по записи ежедневно с 10.00 до 19.00. Записаться на подачу документов можно, позвонив на «горячую линию» Фонда защиты дольщиков — 8 (800) 70-07-214. Для ускорения работы число операторов на линии увеличено до ста человек. В Московской области прием документов от дольщиков «Урбан Групп» осуществляют три центра, расположенные по адресам: Ленинский район, г.п. Видное, ул. Святослава Рихтера (для дольщиков ЖК «Видный город» и ЖК «Лайково»); Красногорский район, с. Опалиха, ул. Фруктовая, д. 69 (для дольщиков ЖК «Опалиха O3» и ЖК «Лесобережный»); город Химки, ул. Германа Титова, д. 2, стр. 5 (ЖК «Солнечная система» и ЖК «Митино O2»). Дольщики также могут направить документы по почте заказным письмом с описью вложения по адресу: 125319, г. Москва, а/я 10 (для Аглинишкене Светланы Анатольевны). Такой способ подачи документов равнозначен подаче через центр.

Фонд защиты дольщиков рекомендует заранее подготовить оригиналы и заверенные копии документов, которые участник долевого строительства должен будет предоставить конкурсному управляющему. В их число входят оригинал и копия паспорта (первая страница и страница с пропиской); оригинал и копия договора долевого участия в строительстве (со всеми дополнительными соглашениями и приложениями); оригиналы и копии платежных документов, подтверждающих факт оплаты по договору, либо кредитных договоров (при наличии); заявление о включении в реестр требований о передаче жилых помещений (шаблоны заявлений опубликованы на сайте Фонда в разделе «Памятка»); оригиналы и копии иных документов по доле-

вому участию в строительстве (при необходимости). Если подача документов осуществляется не самим заявителем, а его представителем, то последний должен иметь при себе оригинал и копию нотариально удостоверенной доверенности от доверителя (дольщика) с указанием необходимых полномочий.

В Фонде также обращают внимание на необходимость указывать в заявлении контактные данные (телефон, e-mail, почтовый адрес) для получения уведомлений о статусе заявки на включение в реестр требований о передаче жилых помещений. Те, кто отправил документы почтой, будут дополнительно проинформированы о получении документов конкурсным управляющим.

В соответствии с действующей процедурой КУ рассматривает предъявленное в ходе дела о банкротстве требование участника строительства и не позднее чем в течение тридцати рабочих дней со дня получения вносит его в реестр требований о передаче жилых помещений или отказывает в этом. Конкурсный управляющий должен уведомить дольщика о включении или не включении в реестр в течение 30 рабочих дней с даты подачи заявления о включении в реестр. После проверки документов дольщик получает смс с предложением забрать оригинал уведомления в том центре, где подавался заявление. Уведомления о включении начнут поступать дольщикам до момента истечения регламентного срока. Если дольщик не забрал свое уведомление, то на 26-й рабочий день после подачи заявления оно будет автоматически отправлено дольщику по указанному в заявлении почтовому адресу. Информация о включении заявителя в реестр также будет публиковаться на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве в карточках компаний-застройщиков «Урбан Групп» — ООО «Хайгейт», ООО «Ивастрой», АО «Континент Проект», ООО «Экоквартал», ООО «Ваш город».

### Справочно

Арбитражный суд Московской области 9 июля 2018 года ввел конкурсное производство в компаниях-застройщиках «Урбан Групп» ООО «Ваш город», ООО «Ивастрой», ООО «Хайгейт», АО «Континент проект», ООО «Экоквартал» сроком на один год. Конкурсным управляющим застройщиков утверждена Светлана Анатольевна Аглинишкене, член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная Столица». Строительство объектов «Урбан Групп» возобновится в рамках конкурсного производства.

## Дело пошло

Сергей НИКОЛАЕВ

### На стройплощадке ЖК «Видный город» начались подготовительные работы

В жилом комплексе «Видный город», возводимого ГК Urban Group («Урбан Групп»), началась подготовка к возобновлению строительных работ. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе Фонда защиты прав дольщиков. При этом там уточнили, что для экономии времени принято решение выполнять работы силами подрядчиков, привлеченных конкурсным управляющим, в том числе и тех, что работали на объекте ранее.

Другой первоочередной мерой станет формирование пакета исполнительной и рабочей документации. «Для определения качества и объема работ, необходимых для завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию, будет проведено обследование, включающее в себя фиксацию ранее выполненных работ, оценку их качества и подготовку дефектных ведомостей, — уточнили в

### Справочно

В первоочередном режиме будут достроены шесть жилых домов Urban Group. В декабре 2018 года планируется завершить строительство дома №7 в ЖК «Видный город» (готовность 95%), дома №5 в ЖК «Солнечная система» (80%), дома №6 в ЖК «Митино O2» (95%) и дома №7 в ЖК «Опалиха O3» (95%). В апреле 2019 планируется достроить корпуса 1 и 2 дома №11 в ЖК «Митино O2» (готовность 75%).

пресс-службе фонда. — Результаты анализа покажут, какие разделы рабочей документации нужно доработать или разработать заново для выполнения строительно-монтажных работ». Планируется, что к 20 августа должно завершиться формирование службы технического заказчика.

По данным фонда, для определения стоимости работ будет подготовлена сметная документация на объем достройки и устранения выявленных дефектов, которая будет проверена ГАУ МО «Мособлэкспертиза». После этого начнутся непосредственно работы по завершению строительства объекта. Их будет осуществлять генподрядчик, который будет отобран до конца августа.



На строительстве ЖК «Видный город»

## Срок ожидания

Сергей НИКОЛАЕВ

### Покупателям квартир в ЖК «Опалиха O3» обрисовали их перспективы

Представители Фонда защиты дольщиков, конкурсного управляющего (КУ) и подмосковного Минстроя встретились с дольщиками недостроенного обанкротившейся Urban Group ЖК «Опалиха O3». Об этом «СГ» сообщил представитель КУ, уточнив, что подобные мероприятия будут проводиться на регулярной основе.

По информации КУ, первый из семи корпусов ЖК «Опалиха O3» будет достроен до конца 2018 года. Проектная площадь жилых помещений корпуса № 7 составляет 23,9 тыс. кв. метров, квартиры в нем приобрели 618 дольщиков. Остальные корпуса планируется достроить до конца 2020 года. Более подробно об этапах завершения недостроен холдинга можно узнать на сайте Фонда. На встрече

представители фонда также подчеркнули, что все объекты будут обследованы с тем, чтобы выяснить, где требуются срочные работы.

Представитель регионального Минстроя, со своей стороны, сообщил, что сроки завершения работ по каждому объекту инфраструктуры в ЖК «Опалиха O3» будут сформированы, исходя из их текущей строительной готовности. Средства, необходимые для завершения строительства школ, детских садов и других объектов инфраструктуры, будут выделены из бюджета области.

Представители Фонда также напомнили, что с 3 августа ДОМ.РФ и банк «Российский капитал» (100% акций принадлежит ДОМ.РФ) запустили программу рефинансирования ипотечных кредитов для дольщиков Urban Group. Ставки по ней начинаются от 8,75% годовых и зависят от соотношения суммы кредита к стоимости предмета залога. Программа распространяется на все дома застройщика.



Дольщики ЖК «Опалиха O3» записали видеобращение к властям с просьбой о помощи

# Стратегия защиты

## Что делать дольщикам, если застройщик обанкротился?

Мария ЛИТИНЕЦКАЯ,  
управляющий партнер «Метриум»,  
участник партнерской сети CBRE

С июня 2017 года по июнь 2018 года в России обанкротились 320 компаний-застройщиков, или 10% от общего количества девелоперов. Финансово несостоятельными чаще всего становятся небольшие компании, но иногда «в трубу вылетают» и крупные «игроки», до этого занимавшие лидирующие позиции в регионе или даже стране. Самый свежий пример крупного банкротства — компании группы «Урбан». Из-за этого любой покупатель рискует неожиданно для себя оказаться в категории «обманутых дольщиков». Как себя вести и что делать в такой ситуации?

### Банкротство начинается...

Первый шаг покупателей после объявления застройщика банкротом — это самоорганизация. Как правило, дольщики проектов общаются между собой еще до того, как произошли какие-то неприятные события. Поэтому в первую очередь следует собрать информацию о ситуации на официальных сайтах застройщика и его проектов, официальных и неформальных форумах дольщиков, а также в группах в социальных сетях. После этого необходимо обратиться к юристам. Они разъяснят формальную сторону дела и помогут включиться в судебный процесс.

Застройщик становится банкротом по решению суда после обращения кредиторов, наемных работников, участников долевого строительства и других лиц. Обычно процедуру банкротства инициируют банки, выдавшие кредит на строительство. Однако инициатором банкротства могут быть и дольщики. Обращение по поводу возможного банкротства подается в арбитражный суд по месту нахождения застройщика. Если дольщики живут далеко от места регистрации фирмы (скажем, в другом регионе), то они могут ходатайствовать о переносе рассмотрения дела в другой суд.

Далее. Поскольку строительство часто ведется на арендованной земле, дольщики могут просить суд запретить арендодателю участка распоряжаться им до улаживания спора.

Рассмотрев обращение, суд либо отказывает заявителям, либо назначает процедуру конкурсного производства.

Если открывается конкурсное производство, то назначается конкурсный управляющий. На начальном этапе задача его проста — сформировать реестр (очередь) всех претендующих на имущество компании (конкурсную массу). Все желающие участвовать в разделе имущества банкрота делятся на три очереди. В первой очереди находятся граждане, которым требуется компенсировать нанесенный застройщиком вред здоровью. Но на практике такое встречается крайне редко.

Вторая очередь — это работники застройщика. Как правило, у банкротов большие долги по заработной плате, поэтому данная группа «очередников» обычно забирает львиную долю свободных средств.

Третья очередь — кредиторы. Сюда же включаются и дольщики, которые с точки зрения законодательства о банкротстве также кредитуют застройщика посредством собственных денег. Однако дольщики имеют приоритет по сравнению с другими кредиторами. Их требования удовлетворяются в первую очередь, а после них компенсацию получают другие инвесторы (скажем, банки, выдавшие кредит на строительство). Поэтому фактически на конкурсную массу претендуют четыре очереди граждан.

Дольщики получают еще одну преференцию: они формируют сразу две очереди. В первой участвуют те, кто претендует на передачу квартир, а в другой — желающие вернуть деньги. Впрочем, закон не запрещает дольщикам числиться в обеих очередях, но получить в конечном счете можно что-то одно — либо жилье, либо деньги.

### Что требовать?

После решения суда о начале процедуры банкротства застройщика информация об этом публикуется в СМИ. Кроме того, управляющий обязан в течение 30 дней



### Цитата в тему

«Несмотря на широкий выбор возможных стратегий защиты прав, участники долевого строительства чаще всего вынуждены выбирать только один из них. Я имею в виду передачу незавершенного объекта строительства в распоряжение дольщиков. Все прочие варианты либо крайне редки, либо оборачиваются для дольщиков большими потерями, нежели выгодами. Получить от застройщика деньги, скорее всего, уже не получится, причем в судах этот процесс будет проходить дольше, чем если дольщик потребует передачи готового или недостроенного дома. Тем не менее, покупателю всегда следует учитывать специфику его ситуации, чтобы сделать правильный выбор»



Палаточный городок дольщиков ЖК «Новобулгаково» в Уфимском районе Башкортостана

уведомить дольщиков об открытии конкурсного производства. С этого момента у дольщиков есть 30 дней, чтобы заявить требования.

В ходе банкротства дольщик может рассчитывать на несколько вариантов удовлетворения своих требований: передачу квартиры, возврат денежных средств, оформление собственности на незавершенный объект. Рассмотрим их в отдельности.

Наиболее распространенное требование дольщиков — это квартира. Реалистичность этого требования зависит, прежде всего, от того, на какой стадии строительства находится дом.

Наилучшая для дольщика ситуация: дом построен, принят комиссией, а передаточный акт между ним и застройщиком уже подписан. По сути, покупателю остается только получить ключи и оформить право собственности.

Менее удачный вариант: дом построен, комиссия разрешила ввод в эксплуатацию, но дольщики не успели подписать акты о передаче квартир. В этом случае дольщик получает квартиру только при выполнении следующих условий. Во-первых, больше половины кредиторов четвертой очереди согласны на передачу квартир. Во-вторых, оставшегося после передачи квартир имущества банкрота хватает на оплату требований первой и второй очередей, предшествующих дольщикам (третьей очереди). В-третьих, объект не пребывает в залоге у других лиц. Наконец, жилых помещений, имеющихся или построенных в будущем, достаточно, чтобы удовлетворить требования всех желающих получить квартиры.

Второй вариант: если возведение дома не завершено, дольщики могут потребовать признать его своей собственностью. Для этого клиенты обращаются в суд, и в случае успешного исхода дела регистрируют совместное долевое право на объект незавершенного строительства. Эта тактика хороша в нескольких ситуациях. К примеру, если дом находится на завершающем этапе строительства, и для достройки требуются относительно небольшие вложения. В этом случае дольщики образуют жилищно-строительный кооператив (ЖСК), который заканчивает строительство или продает объект. Кроме того, признание права собственности — это необходимый шаг, если местные власти готовы достроить здание за счет бюджета или с помощью нового девелопера. Вместе с тем, дольщики превращаются в совладельцев долгостроя. Поэтому распоряжаться его непростой судьбой придется сообща: выбирать новых застройщиков или добиваться внимания властей. При этом среди покупателей всегда будут те, кто хочет «побыстрее», и те, кто хочет «подешевле» решить общую проблему. Закрепляя право на недостроенный дом, дольщики добиваются еще одного преимущества — объект незавершенного строительства выводится из конкурсной массы. Это значит, что его не выставят на торги для удовлетворения требований других кредиторов.

Наконец, дольщики могут потребовать деньги. Возврат средств дольщику предполагает прекраще-

ние выполнения обязательств перед ним по ДДУ. Однако шансы на удовлетворение денежных требований, как правило, минимальны. Банкротство как раз и означает неспособность застройщика платить по текущим операциям и выполнять условия договоров и соглашений. Надежды дольщиков, требующих возврата средств, могут быть связаны только с активами застройщика, товарно-материальными ценностями компании, недвижимостью и т. п., продажа которых покроет расходы. На практике такое случается крайне редко.

Помимо этого, надо помнить, что денежные требования дольщиков удовлетворяются только в третьей очереди. Вырученные на торгах средства сначала пойдут на покрытие долгов перед гражданами, которым банкрот обязан компенсировать вред здоровью, затем — наемным работникам, не получившим зарплату. Оставшиеся после этого средства идут на оплату обязательных расходов (к примеру, коммунальных платежей, а также на зарплату арбитражного управляющего). Кроме этого, выплачиваются неустойки, что также существенно сокращает объем конкурсной массы. То же происходит и в случае, если часть дольщиков оформила собственность на завершенные или незавершенные объекты строительства, которые после этого не подлежат продаже. После этих действий дольщикам доходят незначительные денежные суммы.

### У кого искать защиты?

У дольщиков есть еще один способ попытаться возместить потери — обратиться за компенсацией в Фонд защиты прав, к поручителям застройщика или страховой компании.

Каждый договор долевого участия страхуется. Как правило, этим занимаются частные компании, которые получают по 1-1,5% от каждого зарегистрированного ДДУ. Признание застройщика банкротом и введение конкурсного управления уже дает основание требовать причитающиеся средства у страховщиков. Однако, как показала практика, этот метод обеспечения интересов дольщика оказался неэффективным.

С недавних пор у дольщиков появился более реальный шанс получить вложенные деньги. С 2017 года начал работать Фонд защиты прав участников долевого строительства, который удовлетворяет денежные требования дольщиков от застройщиков-банкротов. Однако такую возможность получили участники только тех проектов, где первый договор долевого участия был зарегистрирован после 20 октября 2017 года. Кроме того, надо учитывать, что фонд компенсирует только стоимость квартиры: неустойки, убыток, моральный вред государством не возмещает. При этом стоимость квартиры не должна превышать произведение общей площади квартиры (не более 120 кв. м.) на среднюю по региону цену квадратного метра, определяемую государством.

Полную версию статьи читайте на сайте «Строительной газеты» [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

## БИЗНЕС

Сергей НИКОЛАЕВ

Правительство РФ своим постановлением утвердило перечень документов, которые привлекающий средства дольщиков застройщик обязан представить в уполномоченный банк для открытия расчетного счета. Документ опубликован на официальном портале правовой информации РФ.

При операциях по платежам, связанным со строительством многоквартирных домов, застройщикам надо будет представить разрешение на строительство, выписку из ЕГРН, договор с техзаказчиком, договор генподряда или строительного подряда, раздел проектной документации «Проект организации строительства», сводную накопительную ведомость проекта, товарно-транспортные накладные, универсальные передаточные документы, справки о стоимости и акты о приемке выполненных работ, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и др. Во многом схожий перечень документов требуется и для оплаты подготовки проектной документации.

При платежах по покупке земли под застройку девелоперу необходимо предоставить договор купли-продажи, зарегистрированный в ЕГРН договор аренды или субаренды участка, акт приема-передачи участка. При внесении платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения нужно передать в банк соответствующий договор и акт.

Напомним, что согласно вступившим 1 июля в силу поправкам к 214-ФЗ, в России усиливается банковский контроль за целевым использованием средств дольщиков, в частности вводятся понятия банковского сопровождения расчетного счета застройщика. Банковский контроль является обязательным по проектам, по которым разрешение на строительство получено до 1 июля, и по более поздним проектам, в которых для расчетов не будут использоваться счета эскроу. При использовании схемы со счетами эскроу основные требования к застройщику, установленные 214-ФЗ,



## Договор дороже денег

### Определены документы для операций по расчетным счетам застройщика

#### Кроме того

Ранее кабинет министров утвердил требования к уполномоченным банкам, имеющим право осуществлять банковское сопровождение застройщиков. Согласно документу, банки должны соответствовать ряду критериев, среди которых наличие универсальной лицензии, участие банка в системе обязательного страхования вкладов физических лиц и др. Также предъявляются требования к кредитному рейтингу банков, готовых осуществлять банковское сопровождение застройщиков в долевом строительстве. Кредитный рейтинг должен быть не ниже уровня «А-(RU)» по национальной рейтинговой шкале рейтингового агентства Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА). Перечень уполномоченных банков Банк России ежемесячно обновляет на своем официальном сайте.

не применяются, а банковское сопровождение расчетного счета не является обязательным.

«Механизм банковского сопровождения необходим для контроля кредитной организацией целевого расхо-

дования средств застройщика, — считает замглавы Минстроя Никита Сташин. — Такая мера позволит обезопасить дольщиков от мошеннических схем недобросовестных застройщиков и возможных рисков долгостроя».

## В ожидании рекорда

с.1 → В госкомпании обращают внимание, что ДОМ.РФ с учетом банка «Российский капитал» по объемам выдачи кредитов поднялся за год на одну позицию (на 6-е место) — его рыночная доля увеличилась на 1,0 п.п. до 2,6%. А по темпам прироста портфеля ДОМ.РФ занял в июне 2018 года 3-е место.

Среди тенденций рынка специалисты выделяют тот факт, что пик спроса на рефинансирование среди граждан пройден. Сейчас рынок растет, в первую очередь, за счет новых кредитов. Это подтверждается и цифрами: доля рефинансирования в феврале составляла 17%, а в июле — 12,7%. В целом за 7 месяцев рефинансиро-

вание составляет 14% всей выдачи ипотечных кредитов. «Новой» ипотеки выдано на сумму более 1,3 трлн руб. (+44% к 7 месяцам 2017 года). По итогам 2018 года доля рефинансирования, по оценкам ДОМ.РФ, составит порядка 10-13%. Для погашения ранее выданной ипотеки будет выдано около 150-200 тыс. кредитов.

По данным аналитиков, в январе-июне 2018 года средневзвешенные ставки предложения по ипотечным программам банков на первичном и вторичном рынках жилья снизились на 0,6 и 0,4 п.п. соответственно по отношению к началу 2018 года. Согласно прогнозу ДОМ.РФ, средние ставки выдачи кредитов по итогам года составят около 9% и ниже.

#### Справочно

■ Ипотечный портфель банков на 1 июля превышает 5,9 трлн рублей (+23% к 01.07.2017 г.). Качество ипотечного портфеля остается на высоком уровне: просроченная задолженность 90+ составляет 2,08% по сравнению с просрочкой по неипотечным кредитам в 10,1%.

## Задача со многими неизвестными



Андрей КОЛОЧИНСКИЙ,  
управляющий партнер  
«ВекторСтройФинанс»

### Застройщики предвидят повышение цен и сокращение объемов строительства

Меня часто спрашивают, готов ли российский девелоперский рынок к переходу к долевого строительства на банковское проектное финансирование? Я считаю: пока нет. Мы только сейчас начинаем получать предварительные параметры самого процесса перехода. Недавно я принимал участие в конференции Сбербанка, пожалуй, единственной в стране кредитной организации, которая уже хоть как-то определилась со своим видением проектного финансирования. И вообще, это первый банк, который не только высказался сам, но и выслушал застройщиков. Понятно, что многое еще в процессе разработки, на какие-то вопросы банкиры пока не смогли нам дать ответы. Но самое главное, что мы уже можем заложить примерную финансовую модель следующих периодов, начать считать экономику проектов на год вперед.

Итак, банк готов выдавать проектное финансирование застройщикам за счет средств с эскроу-счетов под 5% годовых, а разницу между деньгами дольщиков и необходимыми средствами на весь проект — примерно под 11%, что, в общем, приемлемо, хотя, конечно, хотелось бы видеть ставку ниже. Да, в итоге банкиры честно признали, что это вызовет удорожание. Но если, по их словам, сразу увеличить стартовую цену реализации квартир на 4%, то мы сможем удержаться в рамках той финансовой модели, которая была до перехода.

Но можем ли мы увеличить стоимость? Девелоперы уже сейчас серьезно упираются в платежеспособность, а точнее, неплатежеспособность населения. Спрос в стране замер (0,2% за июнь — это не прирост, а стагнация), и если поднять цены, то мы увидим резкий спад по всем направлениям. Сегодня есть предпосылки для банкротства застройщиков, шанс на выживание остается только у компаний, предлагающих штучный продукт, а не массовое жилье. И даже ипотека не способна помочь: трудоспособное население сокращается, размер кредитов гражданам становится меньше... Именно поэтому предложение о стартовом увеличении на 4% в текущих условиях неактуально. Хотя и банки можно понять: они тоже считают деньги и риски, им тоже надо на чем-то зарабатывать. Но девелоперам придется менять свою стратегию. Особенно сейчас, когда ведется острая борьба за покупателя. Возможно, придется сокращать объем квартир, реализуемых по ДДУ. Но продавать только квартиры в готовых домах невозможно, тогда сильно увеличится срок реализации проекта, с 4 до 8 лет. Возможно, придется снижать качественные характеристики жилья. Мы и так сейчас фактически возвращаемся к хрущевским форматам, пусть и в новом современном виде — тридцатиметровым апартаментам-студиям с кухнями по шесть «квадратов».

Застройщики и так работают сейчас с достаточно маленькой маржой. По Москве валовая маржа около 20-24%, но она растянута на шесть лет, то есть, составляет примерно 20 тыс. руб. с метра. На самом деле доход на вложенные деньги IRR (Internal Rate of Return, что переводится на русский язык как «внутренняя норма доходности») приближается к 20%. Это уже не стрессозащищенная модель. При 20% нет большого желания инвестировать в строительство жилья. Два падения — и можно оказаться банкротом. Не секрет, что все застройщики находятся на грани рентабельности. Они пока еще зарабатывают, но не защищены от рисков. При таких условиях многие компании не станут выходить на рынок с новыми проектами. Количество застройщиков сократится.

Повторюсь, описанные условия — это пока видение одного банка, при этом очень авторитетного. Но, очевидно, в каком бы виде ни приняли эскроу-счета, работать будет сложнее. Себестоимость строительства начнет увеличиваться, объемы падать, и цены расти. В столице с переходом на эскроу-счета резких скачков цен на жилье ожидать не стоит, но лишь потому, что у местных девелоперов накоплен большой объем нереализованных площадей. Но со II квартала 2019 года сработает «отложенный эффект», и цены обязательно пойдут вверх.

# Первые этажи предлагать

Частные лица могут вкладывать средства не только в жилье, но и в коммерческую недвижимость. Как это лучше сделать?

Оксана САМБОРСКАЯ

Планы властей по повышению пенсионного возраста ставят перед россиянами новые вопросы — ждать ли выплат от государства или обеспечить себе альтернативный доход, например, от сдачи в аренду недвижимости, которую, естественно, прежде необходимо приобрести. Ранее «СГ» уже писала о перспективах вложений в жилье всех видов — квартиры, апартаменты и апартаменты с сервисной составляющей. Теперь настала очередь оценить перспективность вложений в коммерческие площади (речь пойдет об инвестициях в коммерческие помещения в новостройках или крупных ТЦ). В среднем, вложения в площади для бизнеса, считают эксперты, требуют более значительных первоначальных затрат, чем вложения в жилье, но могут давать больший экономический эффект. Правда, при этом надо учитывать фазу экономического цикла. Как поясняет руководитель группы компаний «Стоун» Андрей Кузнецов, во время экономического роста коммерческая недвижимость привлекательнее, чем жилье. При покупке помещения под коммерцию и последующей сдаче его в аренду можно получить до 20% годовых при сроке окупаемости, максимум, 6 лет. Качественные офисные помещения могут показывать доходность выше 25% годовых. Для сравнения: доходность от сдачи жилья в аренду составляет не более 6% в год. Но если экономика находится на этапе стагнации, то ситуация иная: коммерция острее реагирует на спад, а жилье может показывать стабильный уровень доходности, а в ряде случаев — даже рост.

Надо сказать, что никаких особых условий для покупки коммерческих помещений нет. «Человек просто покупает недвижимость и распоряжается ей по своему усмотрению, исходя из действующего законодательства и ограничений, указанных в договоре купли-продажи. Около 70% тех, кто интересуется такими объектами на первых этажах наших жилых домов, — физические лица, — говорит руководитель управления коммерческой недвижимости ГК «А101» Оксана Моисеева. — В наших жилых проектах купить помещения на первых этажах можно в рассрочку с первоначальным взносом порядка 40% или с помощью бизнес-ипотеки, где взнос начинается от 20% при залоге приобретаемого объекта, а средняя ставка — от 14,5% годовых».

## Что брать?

Надо сказать, мнения экспертов о том, в какую коммерческую недвижимость надо вкладывать деньги, разделились. Заместитель генерального директора по развитию RD Management Александр Устинов считает, что в данный момент наиболее доступными для частных инвесторов являются коворкинги и коммерческие площади в жилых комплексах (ЖК). В коворкингах доход приносит микроофисы площадью от 20 до 100 кв. метров, за счет этого получают до 40-50% прибыли, все остальное дает инфраструктура. Однако сегмент коворкингов постепенно насыщается, и мелких инвесторов замещают крупные, поэтому инвестиции в коворкинги таят в себе определенную угрозу.

Лучшим вариантом в этих условиях становится покупка коммерческих площадей в новых ЖК, особенно на этапе строительства комплекса, когда помещений много. Александр Устинов считает, что тут выгодно открывать пекарни, кафе, мини-бары, цветочные магазины, химчистки и т.д. Наиболее популярными являются такие виды бизнеса, как фудритейл, барбершопы и частные детские игровые комнаты/детские сады. «Такие проекты окупаются в основном за 1-2 года», — уверяет эксперт. Но руководитель отдела продаж коммерческой недвижимости ГК «Пионер» Евгения Борзова более сдержанна в оценках. По ее мнению, на рынке коммерческой недвижимости считаются ликвидными предложения с окупаемостью до 10 лет. «Арендный бизнес может приносить доход до 12% годовых», — говорит она.

## Сколько стоит?

По данным специалистов, средняя цена входа на рынок коммерческой недвижимости — около 10 млн рублей. Например, в квартале LIFE-Ботанический сад цена коммерческих помещений начинается от 10,9



млн рублей, а в LIFE-Кутузовский — от 15,8 млн рублей. Но можно обойтись и меньшей суммой. Так, по словам управляющего партнера «ВекторСтройФинанс» Андрея Колочинского, в ЖК «Кварталы 21/19» минимальная стоимость коммерческого помещения, расположенного на первом этаже жилого здания, составляет 2,5 млн рублей. За эти деньги можно приобрести помещение площадью 20 кв. метров с высокими потолками. «Стоимость квадратного метра в помещениях офисного типа дешевле, формат стрит-ритейла дороже», — рассказывает эксперт.

«В качестве минимума можно рассматривать сумму от 2 млн рублей, — согласен с коллегой заместитель директора департамента продаж компании KR Properties Денис Филиппов. — Но все-таки такие предложения — редкость».

Однако надо сказать, что вложение в первые этажи ЖК тоже не являются безрисковыми. Всегда нужно быть готовым к тому, что с изменением ситуации на прилегающих территориях может измениться и доходность. Руководитель проекта LifeDeluxe.ru (Санкт-Петербург) Сергей Бобашев рассказывает, что, когда на Обводном канале в Петербурге появился новый центр притяжения — крупный торговый центр, все первые этажи вокруг опустели. «Такие риски всегда присутствуют, — предупреждает эксперт. — Есть беспроигрышные варианты вроде Невского, но и цена входа туда соответствующая».

## Как владеть?

У владения коммерческой недвижимостью тоже есть свои нюансы. Во-первых, если инвестор ее приобретает для регулярного получения дохода, то есть для сдачи в аренду, то встает вопрос о поиске арендаторов. Андрей Колочинский предупреждает, что на рынке, конечно, есть компании, которые занимаются управлением коммерческих объектов недвижимости. Стоимость их услуг составляет 7-8% от размера арендных ставок. Но, по его словам, смысл прибегать к их помощи есть в том случае, когда в собственности находится несколько помещений. Если же речь идет об одном небольшом объекте, расположенном в хорошей локации, тогда лучше самостоятельно сдать его в аренду.

Но и это еще не все. По словам менеджера по продажам Savills в России Ирины Сафиной, важно определить, кто будет выступать арендодателем. Если сдавать будет физическое лицо, есть риск, что подобная деятельность может быть признана предпринимательской, что повлечет за собой разбирательства и административную ответственность. Кроме того, во-вторых, налог на доход составит 13%, в то время как при сдаче в аренду от ИП — 6%. «Важно понимать, что сдача коммерческой недвижимости в аренду — процесс своеобразный, — говорит Сафина. — Договор аренды надо грамотно составить, а с арендатором нужно работать на протяжении всего срока договора — выставлять счета, следить за поступлением денеж-

## Справочно

■ В случае с коллективными вложениями управление объектом после покупки (решение вопросов с арендаторами, коммунальными службами и государственными органами) берет на себя инвестиционная компания. Конкретные полномочия УК и ее видение стратегии управления фондом (инвестиционная декларация) определяются в правилах доверительного управления. С этими правилами любой потенциальный инвестор всегда может подробно ознакомиться еще до вхождения в фонд».

ных средств». По мнению эксперта, целесообразнее привлечь профессионалов на управление, начиная с начального этапа, это позволит и заключить договоры на выгодных условиях, и в дальнейшем своевременно решать возникающие вопросы.

Можно обойтись без всего этого, если войти в «коллективную инвестицию в недвижимость». Как поясняет директор департамента стратегического консалтинга RealJet Михаил Шапошников, минимальный входной билет здесь начинается от 300 тыс. рублей. В основном, это стрит-ритейл с сильным ритейлером и долгосрочным договором аренды. Впрочем, есть и практика приобретения через краудфандинг больших объектов. «Большим преимуществом коллективных инвестиций является доступность для частного инвестора того, что ранее было возможным лишь для профессионального игрока рынка», — говорит Михаил Шапошников. Но, предупреждает эксперт, необходимо очень внимательно знакомиться с инвестиционным договором, который по сути является договором купли-продажи паев. В нем должны быть зафиксированы гарантированный уровень дохода, сроки выплат (если это доходный ПИФ) и риски расторжения договора с ритейлерами (как их будет покрывать УК).

Как отмечает гендиректор краудфандинговой площадки недвижимости АКТИВО Егор Клименко, интерес к ПИФам особенно возрастает в периоды, когда стоимость активов находится «на дне». Так произошло, к примеру, в период с середины 2010 года до 2014 года. «Нынешние низкие ценовые отметки в сегменте недвижимости будут дополнительным стимулом для развития данного инструмента, — считает он. — Мы ожидаем увеличения интереса к ПИФам как к инвестиционному инструменту в ближайшие годы. При дальнейшем развитии данного инструмента на розничном рынке риски нового продукта будут снижаться, и он все больше будет становиться понятен частному инвестору. Что мы, к слову, уже наблюдаем на нашей площадке. За последний год наш портфель увеличился в 1,5 раза и превысил 1,4 млрд рублей. При этом их «средний чек» вырос с 2,8 до 6,2 млн рублей. Это означает, что частные инвесторы вкладывают в ПИФы все большие суммы».

Около  
**10**  
млн рублей  
составляет для  
частника средняя  
цена «входного  
билета» на рынок  
коммерческой  
недвижимости

ЛАУРЕАТЫ

# Показали класс

## Объекты «Мосинжпроекта» победили в конкурсе «Лучший реализованный проект в области строительства»



Владимир ТЕН

В преддверии Дня строителя были подведены итоги ежегодного конкурса «Лучший реализованный проект в области строительства». В этом году лучших в 12 номинациях выбирали из числа проектов, реализованных в период с 1 января по 31 декабря 2017 года. Всего на конкурс было подано 92 заявки. В финал вышли 36 проектов. Победители определялись по итогам голосования профессионального жюри и по результатам общегородского голосования, в котором приняли участие около миллиона человек. 700 тыс. москвичей поддержали заинтересовавшие их проекты на портале «Активный гражданин», 280 тыс. человек проголосовали на сайте конкурса и свыше 10 тыс. — во время посещения выставки на ВДНХ.

По мнению профессионального жюри, ландшафтный парк «Зарядье» был признан «Проектом года», а также «Лучшим реализованным проектом строительства объектов культурно-просветительского назначения» по итогам открытого общегородского голосования. Большая спортивная арена «Лужники» победила в номинации «Лучший реализованный проект строительства объектов спортивного назначения», участок Калининско-Солнцевской линии метро — в номинации «Лучший реализованный проект строительства объектов метрополитена и железнодорожного транспорта». Эти объекты признаны победителями и по итогам общегородского голосования, которое проходило на сайте конкурса, на портале «Активный гражданин» и во время выставки проектов на ВДНХ, которое добавило к ним и реконструированный участок Щелковского шоссе от МКАД до Садового кольца в номинации «Лучший реализованный проект строительства объектов улично-дорожной сети».

Мэр Москвы Сергей Собянин вручил дипломы и призы генеральному директору АО «Мосинжпроект» Марсу Газизуллину, и. о. заместителя генерального директора по строительству гражданских объектов Игорю Киатрову («Природно-ландшафтный парк «Зарядье»), главному инженеру Дирекции по строительству гражданских объектов компании Павлу Давыдову и директору по проектированию объектов гражданского строительства Галине Гордюшиной («Большая спортивная арена «Лужники»), заместителю генерального директора — главному инженеру «Мосинжпроекта» Николаю Бабушкину и и. о. директора дирекции метро-9 Алексею Исаеву («Участок от станции «Парк Победы» до станции «Раменки» Калининско-Солнцевской линии Московского метрополитена»), заместителю генерального директора по строительству дорожных объектов Юрию Кузьмину («Реконструкция Щелковского шоссе от МКАД до Садового кольца»).

### Парк года

Ландшафтный парк «Зарядье» признан «Проектом года» и профессиональным жюри, и участниками общегородского голосования. Напомним, что это — первый крупный парк, созданный в границах Бульварного кольца за последние 200 лет. Общая площадь парка — 10,2 гектара, территория прилегающих тротуаров



Мэр Москвы Сергей Собянин (справа) вручил генеральному директору АО «Мосинжпроект» Марсу Газизуллину (в центре) награду за лучший объект культурно-просветительского назначения — парк «Зарядье» (на фото сверху)

и Патриаршего подворья — 3,5 гектара, общая площадь объектов парка — 83,85 тыс. кв. метров. Парк «Зарядье» — уникальный ландшафтный парк в центре столицы, в котором представлены растения основных природно-ландшафтных зон России — леса, степи, северных ландшафтов и заливных лугов. Основная концепция парка — «природный урбанизм», когда в самом центре города человек попадает в реальную живую природу.

Проект парка включал несколько этапов: кроме создания прогулочной парковой зоны, это еще и строительство тематических павильонов — «Ледяной пещеры/Заповедного посольства» и «Медиацентра», кафе, ресторана, подземного паркинга, многофункционального концертного зала, а также реконструкцию Москворецкой набережной и подземного пешеходного перехода с интерактивным музеем, и создание уникальных конструкций, которые уже стали визитной карточкой парка — смотровой площадки «Парящий мост» и «Стеклянной коры», накрывающей прогулочную зону на крыше Московского концертного зала «Зарядье». Меньше чем за год с момента открытия парк уже посетили более 8 млн человек.

### Арена для большого футбола

Большая спортивная арена «Лужники» победила в номинации «Лучший реализованный проект строительства объектов спортивного назначения». К чемпионату мира по футболу 2018 года на стадионе была проведена

### Справочно

АО «Мосинжпроект» — лидер строительной отрасли и одна из самых динамично развивающихся компаний России. Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) подтвердило рейтинг качества управления АО «Мосинжпроект» на уровне А+ («Очень высокий уровень качества управления»), присвоенный компании в 2016 году. В 2017 году «Мосинжпроект» занял лидирующие позиции среди крупнейших компаний страны согласно рейтингу РБК-500 и вошел в ТОП-250 крупнейших подрядчиков мира в рейтинге «ENR's 2017 Top 250 Global Contractors».

### Цитата в тему

МЭР МОСКВЫ СЕРГЕЙ СОБЯНИН: «Совершенно объективно парк «Зарядье» стал проектом года. Его оценили не только архитекторы, профессиональное жюри, но и миллионы москвичей, которые ежедневно приходят в этот парк. Иногда там бывает так много людей, что, как говорится, яблоку упасть негде. Это говорит о том, что мы в свое время приняли очень правильное решение: не стали реализовывать крупный инвестиционный коммерческий проект, а отдали эту территорию под общественное пространство, которое стало знаковым для столицы местом»

масштабная реконструкция. При этом исторический фасад БСА был сохранен, а «начинка» была полностью заменена в соответствии с требованиями FIFA. Количество зрительских мест увеличилось с 78 до 81 тысячи, на трибунах не осталось «слепых зон». А кровля БСА стала огромным медиаэкраном. На стадионе была создана сложная инженерная система для сохранения натурального газона поля круглый год. Системы света и звука настроены таким образом, что могут функционировать в спортивном и концертном формате. Напомним, что на стадионе с успехом прошли главные игры ЧМ-2018, включая финальный матч.

### На метро — в Раменки

«Лучшим реализованным проектом строительства объектов метрополитена и железнодорожного транспорта» стал участок Калининско-Солнцевской линии метро от станции «Парк Победы» до «Раменок». Этот участок длиной 7,3 км включает станции «Минская», «Ломоносовский проспект» и «Раменки». Все станции — колонного типа с островными платформами. Интерьеры вестибюлей, переходов и платформенных участков выполнены в едином архитектурном стиле. При этом каждая станция отличается индивидуальной цветовой отделкой и зонами с тематическими рисунками на стеклянных подсвеченных панелях. С их запуском улучшилось транспортное обслуживание районов Раменки, Очаково, Тропарево-Никулино, Солнцево и Ново-Переделкино. Появилась скоростная беспересадочная связь между юго-западными, центральными и восточными районами города.

### Вдоль по Щелковскому

Победителем народного голосования в номинации «Лучший реализованный проект строительства объектов улично-дорожной сети» стал проект «Реконструкция Щелковского шоссе, участок от МКАД до Садового коль-



Стадион «Лужники»

ца». Было реконструировано 10,48 км магистрали, построены 40,9 км дорог, эстакада длиной 547 м, парковка на 335 машин, три подземных перехода. Еще два перехода реконструировано. Пропускная способность магистрали увеличилась на 30% за счет расширения проезжей части до 3-4 полос в каждом направлении и строительства дублеров. Улучшения коснулись также пешеходов и маломобильных групп населения: были организованы широкие тротуары, заездные карманы на остановках общественного транспорта.



Станция метро «Раменки»



Ремонт дома в Калуге

с.1

# Будут как новые



Фасадная панель «Термолэнд»

## Ремонт по-калужски

8 августа в Калуге состоялась торжественная приемка пяти отремонтированных пятиэтажек, фасады которых были утеплены с помощью навесных панелей «Термолэнд». Технология изготовления этих панелей разработана в новосибирском академгородке. Их крепят без громоздкого и тяжелого каркаса анкерами непосредственно к стене, монтаж происходит быстро и качественно благодаря особой системе стыков. Наружная часть панелей — оцинкованный металл — может быть тисненной, окрашенной в

любой цвет или с нанесенным заранее рисунком. Благодаря этому новый фасад не требует дополнительной окраски, долговечен и надежен в эксплуатации.

Ранее эти панели уже использовались во время капитального ремонта домов в маленьких городках и деревнях — Картышово, Рыляки, Алешино, Беляево и других. Там эти панели были дополнены целым набором других решений, выбранных Калужским фондом капитального ремонта из списка технологий и материалов, которые предлагал ФИОП РОСНАНО. Это важный момент: в госкорпорации разработали отдельные проекты по самым массовым сериям МКД, построенных в 60-70-х. Каждый из этих проектов учитывает «индивидуальные» особенности серий и включает в себя те решения, которые необходимы для капремонта именно таких домов.

Например, в деревне Картышево Калужской области был отремонтирован 16-квартирный панельный жилой дом серии 1-335, построенный в 1979 году. Всего по этому проекту в стране было построено более 800 домов. При ремонте использовался «пакет» решений: инновационные системы утепления фасадов, низкоэмиссионное остекление, светодиодное освещение, композитные трубы г\в и х\в, пеностекло для кровли, интеллектуальное управление инженерными системами, система внешнего армирования для усиления несущей способности здания.

## Далее — везде

Опыт Калуги заинтересовал и другие субъекты федерации. Сегодня РОСНАНО плотно взаимодействует со многими региональными фондами капитального ремонта. «Мы только начали работать с Вологодской областью, но уже есть проекты по ремонту с применением системы бескаркасного утепления фасада и использования пеностекла, — говорит Кирилл Карабанов. — Есть ряд объектов в Удмуртии, в ремонте которых мы участвуем. Здесь при ремонте мы применя-

ем технологию жидкого фасада, который обладает антивандалным эффектом — его тяжело испортить режущими и колющими предметами, с него легко смываются надписи, которые любят оставлять «уличные художники и поэты».

Примеры применения новых технологий при капремонте МКД есть и в Белгородской, Калужской, Томской и Ульяновской областях.

Так, например, был капитально отремонтирован 9-этажный жилой дом серии 1-447 на 54 квартиры. По некоторым оценкам, в 60-80-е годы было построено более 1000 домов этой серии. Здесь применялся «пакет» решений, сходный с тем, что был использован при ремонте в Картышево (Калужская область).

В Томске в качестве пилотного проекта было выбрано здание серии 1-467, построенное в 1973 году, — панельный пятиэтажный дом на 60 квартир. Здесь для усиления стен использовались решения на основе систем внешнего армирования из углеродных композиционных лент, для подготовки и отделки внутренних помещений — инновационные наномодифицированные лакокрасочные материалы. Внедрена автоматизированная система мониторинга и поквартирного учета потребляемой тепловой и электрической энергии.

В Ульяновске был проведен ремонт здания детского сада серии 2-04. Детсад «Ежик» (ДОУ «Детский сад №78») на 105 мест построили в конце 60-х годов. В 60-80-е годы на территории бывшего СССР по сериям этого проекта было построено более 3 тыс. ДОУ. При капитальном ремонте здания применялись системы внешнего армирования, а также композиционная геосетка, инновационные системы утепления фасада. Используются стеклопакеты с низкоэмиссионным стеклом, для утепления кровли и полов использован пеностеклянный щебень. Для наружного и внутреннего освещения установлены светодиодные светильники. Для очистки воздуха запроектированы системы на основе фотокатализа (при применении такой продукции снижается риск заболеваемости среди детей).

## Цитата в тему

РУКОВОДИТЕЛЬ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ДЕПАРТАМЕНТА ПРОГРАММ СТИМУЛИРОВАНИЯ СПРОСА ФИОП РОСНАНО КИРИЛЛ КАРАБАНОВ:  
«Мы предлагаем использовать для повышения несущих способностей зданий и сооружений композиционные материалы — систему внешнего армирования на основе углеродного волокна. В комбинации с утеплением фасадными панелями, композиционной арматурой, композиционными геосетками, пеностеклом, жидкими фасадами, антивандалными и антибактериальными ЛКМ, интеллектуальными системами управления энергоресурсами и прочими решениями, это дает до 30% экономии на отоплении и более 50% на общедомовом освещении»



Здание детского сада «Ежик» в Ульяновске после ремонта



Отремонтированный дом серии 1-467 в Томске

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# Алло, «Центральный»!

## Главгосэкспертиза одобрила проект реставрации главного павильона ВДНХ

Оксана САМБОРСКАЯ

Один из самых крупных и нарядных павильонов ВДНХ — Центральный — начнет новую жизнь. Проект реставрации и приспособления здания к современному использованию одобрен Главгосэкспертизой России.

Павильон «Центральный» (на фото), признанный объектом культурного наследия федерального значения, был построен в 1950-1954 годах по проекту советских архитекторов Юрия Щуко и Евгения Столярова. Он вырос на месте довоенного павильона, возведенного в 1939 году. Площадь монументального пятиэтажного здания составляет 3,5 тыс. кв. м. «Центральный» стал своеобразным «вводным залом» в экспозицию Выставки достижений народного хозяйства. Размещенная в павильоне экспозиция рассказывала о главных вехах в истории советского государства, показывала успехи СССР в промышленности, сельском хозяйстве, науке и культуре. Девять выставочных залов были отделаны искусственным мрамором, украшены скульптурой и живописью, выполнены выдающимися советскими мастерами искусства. Фасады украшали лепные декоративные элементы и скульптурные группы.

Теперь исторические интерьеры и фасады здания будут полностью отреставрированы. Планируется устройство новых покрытий полов, потолков и внутренних дверей, отделка стен и лестничных клеток, замена деревянных оконных блоков. Будут обновлены и модернизированы сети инженерно-технического обеспечения и систем безопасности. Павильон станет доступен для маломобильных групп населения. После окончания работ фасад павильона будет подсвечиваться в темное время суток.

Надо отметить, что реставрационные работы в павильоне уже ведутся. В апреле после реставрации были открыты четыре скульптурные композиции «Рабо-

### Справочно

■ Выставка достижений народного хозяйства (ВДНХ) — выставочный комплекс в Останкинском районе Северо-Восточного административного округа Москвы, второй по величине выставочный комплекс в городе. Входит в 50 крупнейших выставочных центров мира.



чий и колхозница» работы Георгия Мотовилова, расположенные на кровле павильона. Их не ремонтировали более 60 лет, с момента постройки павильона. В ходе реставрации, начавшейся летом 2017 года, фигуры почистили и покрыли воском для дополнительной защиты. Была также укреплена бетонная часть основания плинта под скульптурами.

Сняты строительные леса и со звезды, венчающей шпиль павильона. И шпиль, и звезда выполнены из тонкой листовой меди и покрыты позолотой. Сначала были проведены работы по расчистке поверхности звезды от старой позолоты и остатков краски. Специалисты отреставрировали сохранившиеся и восстановили утраченные медные элементы. Был частично заменен несущий каркас. Финальным и едва ли не самым трудоемким процессом стало золочение поверхности звезды — 140 кв. м.

Напомним, что комплексные работы по благоустройству ВДНХ начались в 2014 году, когда территория выставки была передана правительству Москвы. В настоящее время ключевым направлением является реставрация исторических павильонов, которые по большей части не ремонтировались со времен их по-

стройки. Сегодня в работе находятся порядка 40 объектов, в том числе павильоны всей центральной зоны выставки и фонтаны. В 2017 году были завершены работы на центральной части арки Главного и Северного входов, после реставрации стали доступны Дом культуры ВДНХ и Международный центр балета. Летом этого года завершился монтаж воссозданного шпиля, украшенного штандартом с изображением цветочных элементов и колосьев, увенчанный пятиконечной звездой, который возвышался над куполом павильона «Казахстан» в 50-е годы. Павильон является объектом культурного наследия федерального значения, и в настоящий момент его реставрация продолжается.

Одобен проект реставрации фасада павильона «Азербайджан», также являющегося объектом культурного наследия федерального значения.

Случаются и неожиданные находки: при расчистке павильонов «Геология» и «Физика» реставраторы обнаружили монументальную живопись. Изображения были долгое время скрыты под слоями бумаги и фанеры. Вся живопись будет сохранена, изучена и отреставрирована.

## Альтернативные предложения

Сергей НИКОЛАЕВ

### При выборе планировок учтут мнения граждан

В Открытом международном архитектурном конкурсе на разработку альтернативных планировок стандартного жилья и жилой застройки будут участвовать 695 проектов. Всего на конкурс было подано 133 заявки (в одну заявку можно было включить несколько проектов) из 37 стран, в том числе из России, Испании, Великобритании, Бразилии, США, Китая, Австралии. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК), которое наряду с Минстроем России является организатором конкурса. Оператором выступает КБ «Стрелка».

Перед участниками конкурса поставлена задача сформировать оптимальные планировочные решения, которые будут легко адаптироваться к запросам пользователей и менять на этапе строительства. «Мы хотим попробовать новую линейку квартир и совместно с Минстроем России объявляем новый конкурс с шагом 25-30 квадратных метров», — заявил гендиректор ДОМ.РФ Александр Плутник.

В основу технического задания нового конкурса вошли положения стандартов комплексного развития

территорий, которые сейчас разрабатываются ДОМ.РФ и «Стрелкой». В заявке каждый из участников мог предложить планировки для жилья в среднем и увеличенном размерах в следующих категориях: квартира-студия — 25 и 30 кв. м, квартира с одной спальней — 45 и 50 «квадратов», а также 65 и 70 кв. м, квартира с двумя спальнями — 85 и 90 «квадратов», квартира с тремя спальнями — 105 и 110 кв. м. Для размещения квартир предложено четыре типа зданий: малоквартирный жилой дом, секционный дом, галерейный дом и многоэтажная башня.

Как рассказали в пресс-службе «ДОМ.РФ», после окончания приема заявок на сайте конкурс-дом.рф стартовало народное голосование, лидеры которого автоматически пройдут в следующий тур. После завершения народного голосования начнется этап работы международного жюри. В два этапа будут отобраны 20 финалистов. Они получат денежное вознаграждение в размере 1 млн рублей и доработают свои проекты с учетом рекомендаций жюри. Финальные концепции будут представлены в ноябре 2018 года. Окончательные итоги конкурса подведут в конце года: до пяти проектов получат по 2 млн рублей, до пяти проектов — по 1,5 млн рублей, до десяти проектов — по 1 млн рублей.



Губернатор Вениамин Кондратьев (справа) на обсуждении проекта модернизации центра Краснодара

## Облик средней этажности

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

### В Краснодаре разработан план реконструкции исторического центра

2 августа в Краснодаре прошло заседание общественного градостроительного совета под руководством губернатора края Вениамина Кондратьева. На нем обсуждался план реконструкции исторического центра города (94 квартала), разработанный архитектором Юрием Щербининым.

Реконструкция центра будет осуществляться в несколько этапов, первый включает в себя дома, которые расположены на территории, ограниченной улицами Ленина, Октябрьской, Хакурате и Седина (60 кварталов). Здесь планируется сформировать единый архитектурный облик центральной части города с учетом сохранения культурного и исторического наследия. По словам руководителя проекта Юрия Щербинина, возводимые на этой территории здания гармонично

впишутся в существующую градостроительную среду. При этом предлагается ограничить общую этажность: по периметру кварталов здания будут иметь 2-5 этажей, в глубине этажность будет плавно повышаться до 7-8 этажей. Впрочем, архитекторы не исключают строительство нескольких высотных зданий, которые зрительно поддержали бы уже возведенные высотки.

Как отметил губернатор Вениамин Кондратьев, проделана огромная работа, но есть ряд принципиальных замечаний, над которыми стоит еще поработать. «Если мы говорим, что нужно разгрузить центр, то зачем вы его уплотняете? — спросил глава края. — Да, одноэтажные старые дома нужно убирать, но не заменять их высотками. Людям должно быть комфортно». Губернатор напомнил, что высотный регламент центра города уже одобрен общественным градостроительным советом и останется неизменным, поэтому не будут строиться дома выше пяти-шести этажей. Современный высотный Краснодар пусть будет в новых районах, а вот центр надо сохранить таким, какой он есть. А главное — проект необходимо согласовать с горожанами, итоговое решение примут именно они. В связи с этим Вениамин Кондратьев поручил доработать проект реконструкции, а затем провести максимально широкое обсуждение его через интернет, телевидение и газеты.

# После финального свистка

Власти Ростовской области разрабатывают план вывода «Ростов-Арены» на самоокупаемость

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Отшумел чемпионат мира по футболу 2018 года, и перед городами, принимавшими у себя игры мундиала, встала проблема содержания построенных к первенству стадионов. Как заявил министр спорта Павел Колобков, арены в Волгограде, Ростове-на-Дону, Екатеринбурге, Калининграде, Нижнем Новгороде, Самаре и Саранске будут переданы в собственность субъектов Федерации уже в 2019 году. По словам министра, первым шагом к эффективному использованию объектов спортивной инфраструктуры чемпионата по футболу должно стать определение собственников и основных направлений использования.

Стадион «Ростов-Арена», как и другие объекты, управляется сегодня подведомственным министерству спорта РФ ФГУП «Спорт-Инжиниринг». По некоторым оценкам, содержание объекта обходится в 250-300 млн рублей в год. Эта сумма является весьма чувствительной для регионального бюджета, поэтому расходы будут перекладываться на плечи региона постепенно. Так, уже в 2020 году разница между расходами и доходами стадиона будет все еще покрываться на 95% из бюджета РФ и только на 5% из бюджета Ростовской области. Однако в дальнейшем региону придется взять на себя содержание спортивного объекта, и поэтому уже сегодня власти озабочены тем, как вывести стадион «Ростов-Арена» на самоокупаемость.

Разумеется, что стадион, прежде всего, планируется использовать по прямому назначению — для проведения футбольных матчей. Как показывает мировая практика, значительную долю доходов футбольных стадионов формируют платежи «якорных арендаторов», в качестве которых выступают футбольные клубы. Именно поэтому на совместном заседании Совета по развитию физкультуры и спорта при президенте РФ и Наблюдательного совета АНО «Оргкомитет «Россия-2018» 20 июля губернатор Ростовской области Василий Голубев предложил ускорить процесс передачи «Ростов-Арены» ФК «Ростов».



## Кроме того

Новый парк «Левобережный», который появился возле стадиона «Ростов-Арена», может быть передан в концессию. Как заявил глава администрации Ростова-на-Дону Виталий Кушнарев, сейчас этот вопрос изучается. В настоящее время часть старой городской набережной на улице Береговой находится в концессии у группы компаний «Донской причал», которая предлагает передать ей и парк «Левобережный». Инвестор намерен за свой счет возродить речной трамвай, который будет курсировать между правым и левым берегами Дона. Напомним, что парк «Левобережный» (площадь — 18,1 гектара) был построен в 2017-2018 годах к ЧМ-2018. Работы обошлись в 714 млн рублей.

готовы заплатить «Спорт-Инжинирингу» 35,5 млн рублей. Несложный расчет показывает, что за каждый матч и предматчевую тренировку «Ростов» будет платить по 3,9 млн рублей, что в три раза ниже «справочной» цены. Это говорит о том, что нынешнее решение — компромиссное и временное, и в дальнейшем властям предстоит найти дополнительные источники доходов для покрытия затрат на содержание арены.

Как сообщил 1 августа министр физической культуры и спорта Ростовской области Самвел Аракелян, к концу этого года будет выбрана подрядная организация, которая разработает план по выводу стадиона «Ростов-Арена» на самоокупаемость к 2023 году. Техническое задание бизнес-плана уже готово. Министр считает, что удобное расположение стадиона вблизи от центра города создает хорошие условия для развития на левом берегу Дона спортивного кластера. На территории, прилегающей к «Ростов-Арене», планируется построить ледовый дворец на 5,5 тысячи зрителей, «Гандбол-Арену» на 4,5 тысячи зрителей, конно-спортивный комплекс. Более 300 гектаров земли превратятся в спортивную площадку, на которой будут представлены объекты по 18 видам спорта. Окончательно кластер будет сформирован до 2025 года. Сам стадион можно будет использовать не только для различных спортивных мероприятий, но и для концертов, выставок и фестивалей. При этом Самвел Аракелян предложил освободить организации, которые будут эксплуатировать стадион, от налогов на имущество и землю.



Тренировка футболистов ФК «Ростов» на стадионе «Ростов-Арена»

Футбольному клубу уже даже вручили символический ключ от стадиона. Однако не все так просто. Некоторое время назад областные СМИ со ссылкой на собственные источники сообщили о нежелании клуба проводить игры на «Ростов-Арене». Причина — слишком дорого. Так, аренда нового поля на один матч стоит 12 млн рублей, а старого — «Олимп-2» — всего 400 тысяч рублей. Для решения проблемы потребовалось вмешательство губернатора Голубева. В результате, как заявил президент ФК «Ростов» Арташес Арутюняц, 25 июля была достигнута договоренность об использовании клубом «Ростов-Арены» в качестве домашнего стадиона, но за более низкую цену. Как стало известно «СГ», ФК «Ростов» объявил закупку на организацию домашних игр клуба в российской премьер-лиге до конца 2018 года. За девять матчей клуб

**Строительная газета** НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2018 г.

можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**

на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**

на год — **3900 руб. 00 коп.**

**(экономия 15%)**

Заполните заявку на сайте [www.stroygaz.ru](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)

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



**Каталог российской прессы**

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



**Объединенный каталог «Пресса России»**

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



**Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»**

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

ПРОЕКТ

# В руках богов

## Во Вьетнаме построили уникальный пешеходный мост

Оксана САМБОРСКАЯ

В июне этого года на курорте Ба На во вьетнамском Дананге (Da Nang) открылся пешеходный мост, сразу ставший туристической достопримечательностью. Сооружение длиной 150 м расположено на высоте 1400 м над уровнем моря. С него открывается потрясающий вид на долину, горы и город Дананг — порт в центральной части Вьетнама, известный песчаными пляжами, тянущимися на многие километры.

Мост, названный Золотым, был спроектирован архитектурным бюро TA Landscape Architecture со штаб-квартирой в Хо Ши Мине (бывший Сайгон). Мост поддерживают две огромные бетонные руки, словно вырастающие из скал и деревьев. По словам главного архитектора проекта Ву Вьет Анна (Vu Viet Anh), авторы проекта хотели, чтобы посетители чувствовали себя «прогуливающимися по мерцающей золотой ленте, простирающейся через руки богов». Помимо рук, мост, разделенный на восемь секторов, опирается на столбы. Вдоль моста разбиты клумбы с цветами.



С Золотого моста открывается великолепный вид на холмы Ба На



### Справочно

■ Вьетнам позиционирует себя как одно из главных туристических направлений Юго-Восточной Азии. По данным Национального управления туризма Вьетнама, в прошлом году страну посетили 13 млн туристов, в основном, из Китая. 2,7 млн туристов посетили холмы Ба На.

Изображения моста стало необычайно популярными в Сети. В бюро признаются, что не ожидали, что их творение вызовет такой интерес. Ву Вьет Ан рассказывает, что сейчас у него в работе еще один проект: серебряный мост, который будет напоминать прядь волос. Он станет продолжением туристического маршрута в холмах Ба На, которые являются популярным местом отдыха еще со времен французского господства. Сегодня холмы Ба На — одна из главных достопримечательностей Вьетнама и развиваются как туристический регион. Здесь работает канатная дорога, построена копия французского средневекового поселения с замком и собором, есть музей восковых фигур.

Строительство Золотого моста вела Sun Group, известная и другими нестандартными проектами во Вьетнаме. В 2016 году компания открыла канатную дорогу, ведущую на Фаншипан — самую высокую гору Вьетнама и всего Индокитая. Это, кстати, вызвало протесты со стороны местных жителей, утверждавших, что канатка испортит пейзаж и лишит работы гидов, которые сопровождали туристов в горах.

Надо сказать, что объекты-аттракционы во Вьетнаме — не редкость. В начале года на рисовых террасах холмов в северном Вьетнаме открылась инсталляция «Хрустальное облако» из 58 тыс. мерцающих бусин Swarovski, а отель Crazy House в виде домика на дереве привлекает множество любопытных посетителей.



Мост Дракона в Дананге