

20,8% составил прирост объемов жилищного строительства в сентябре 2020 года по сравнению с августом

Тематические страницы «СГ» — Ульяновская область» **с. 7-9** В Якутии используют новые механизмы расселения аварийного жилья **с. 11** Проекты благоустройства с использованием соучастующего проектирования **с. 14**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№42 (10619) 23 октября 2020

Урожайная пора

Темпы ввода нового жилья
повышаются

Андрей МОСКАЛЕНКО

По итогам сентября 2020 года темпы прироста объемов жилищного строительства в стране резко ускорились. По данным Росстата, за месяц в эксплуатацию было сдано свыше 7,8 млн кв. метров нового жилья (с учетом домов на участках для садоводства), что на 18,4% выше показателей сентября 2019 года и на 20,8% — августа 2020 года. За вычетом «дачных» метров темпы роста составили 12,9% и 20,3% соответственно.

Всего в сентябре введено в строй 694 многоквартирных дома на 101,1 тыс. квартир. Это на 74 объекта больше, чем в сентябре прошлого года (прирост составил 11,9%). Населением за это время построено 31,81 тыс. жилых домов, что на 31,4% больше, чем за аналогичный период в прошлом году (из них 5,3 тыс. возведены на садовых участках).

Годовой прирост зафиксирован и в целом в третьем квартале 2020 года, по итогам которого в России появилось 19,8 млн новых «квадратов» (+5,7% к III кварталу 2019 года). При этом по сравнению со вторым кварталом текущего года ввод вырос на 57,4% (или 54,5% за вычетом жилья на садоводческих участках).

«Это хороший знак, который говорит о том, что антикризисные меры, предпринятые правительством для поддержки строительного рынка, положительно сказываются на отрасли», — считает вице-премьер РФ Марат Хуснуллин. А глава Минстроя России Владимир Якушев считает, что в настоящее время мы наблюдаем восстановление активности в сфере жилищного строительства после весенне-летнего спада. «Российский стройкомплекс почти восстановил докризисные темпы работы», — заявил министр.

Окончание на с. 3

ISSN 0491-1660



91770491166776

Площадка номер один

В Екатеринбурге прошли
VII Международный форум и выставка
100+ TechnoBuild



Глава Минстроя России Владимир Якушев выступил на форуме 100+

Андрей МОСКАЛЕНКО

Индивидуальное жилищное строительство может стать одним из драйверов развития отрасли. Так, по итогам прошлого года объем ИЖС в стране вырос на 18,8% и достиг 38,5 млн кв. метров. За год населением было возведено свыше 262 тыс. жилых домов. ИЖС имеет большой потенциал роста и способно сыграть важную роль в достижении целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда». Первоначально планировалось, что к 2024 году общий объем ввода жилья должен быть 120 млн «квадратов»,

Не частное дело

Эксперты предлагают строить индивидуальные дома индустриальным способом

из них 40 млн кв. метров должны были бы дать частники (33% всего ввода). Но в случае корректировки паспорта нацпроекта объем ИЖС может вырасти до 50 млн кв. метров к 2030 году. Однако сегодня существуют факторы, которые пока сдерживают развитие индивидуального жилищного строительства. Об этом шла речь на недавнем круглом «онлайн-столе» на тему «Перспективы развития индустриаль-

ного метода строительства индивидуальных жилых домов», прошедшем в Совете Федерации РФ. В заседании под председательством первого заместителя главы Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадия Чернецкого приняли участие представители профильных министерств и ведомств, профессиональных сообществ и компа-

Владимир ТЕН

З а время своего существования екатеринбургский форум уже обрел свою историю и традиции, «нарастил» мышцы, стал многопрофильным. Теперь в круг его интересов помимо высотного и уникального строительства, входят и такие темы, как BIM-технологии, «умные» технологии для городов, урбанистика и городская среда, транспортное планирование, энергоэффективность, экология городских пространств и многое другое. Форум проходит при поддержке и активном участии Минстроя России. В этом году ведомство провело в Екатеринбурге ряд семинаров, а министр Владимир Якушев выступил на пленарном заседании.

Начал глава ведомства свою работу с участия в панельной дискуссии «Промышленное строительство как драйвер экономического роста». Во вступительном слове он отметил, что екатеринбургский форум является одной из тех точек, с которой Минстрой сверяет свою работу. «Форум 100+ — это та площадка, на которой Минстрой рассказывает о том, что удалось сделать за истекший период и что мы планируем сделать в будущем», — сказал министр. Одним из основных направлений работы Владимир Якушев назвал сокращение избыточных нормативных документов. «Минстрой как основной регулятор ищет баланс между безопасностью строительства и сокращением избыточных требований к строителям», — сказал Владимир Якушев.

Окончание на с. 2

ний-производителей модульных и каркасных домов.

Кто виноват?

По мнению Аркадия Чернецкого, развитие ИЖС в стране тормозит малое количество комплексных типовых проектов строительства индивидуальных жилых домов. «В большинстве случаев их возведение и обеспечение необходимой инфраструктурой осуществляется населением за счет собственных средств, а иногда и собственными силами, что приводит к разнородности застройки», — подчеркнул он.

Окончание на с. 10

НОВОСТИ



На одном из стендов выставки 100+ TechnoBuild

Площадка номер один

с.1

Коснулся министр и проблемы новых технологий. «Мы активно работали над интеграцией новых технологий в практику строительства, и инновационные методы позволили уже входящем году повысить компетенции всех участников стройки», — отметил министр. — Может быть незаметно для общества, но по скорости работ, по характеристикам материалов новые технологии уже отчетливо вошли в строительный процесс, и мы видим серьезные изменения в этом отношении». Так, например, модульное строительство, сборка компонентов конструкции на заводе дают экономию ресурсов и повышение скорости строительства.

Говоря о внедрении BIM-технологий, Владимир Якушев отметил, что 3D-визуализация облегчает процесс проектирования и возведения конструкций. В этом году на этом направлении велась активная работа, однако многое еще предстоит сделать.

Остановился министр и на вопросах профессионализма и компетентности специалистов строительной отрасли. «Нельзя игнорировать основные проблемы, связанные со снижением уровня профессиональных навыков отраслевых специалистов, эта проблема есть, — посетовал министр. — Есть вопросы, связанные с тем, как должно выглядеть наше профессиональное об-

разование. Это проблема, решение которой — вопрос не одного дня. Мы должны формировать школы, а школы — это те специалисты, которые могут передавать свои знания и опыт».

Владимир Якушев сообщил также, что работа над Стратегией развития строительной отрасли до 2030 года находится на финишном этапе. «В ближайшее время мы проведем серию стратегических сессий, где будем обсуждать эту стратегию», — сказал министр, призвав всех активно участвовать в этой работе с тем, чтобы все ценные и важные мысли специалистов отрасли нашли отражение в документе.

Бизнес сверяет часы

Как уже отмечалось, форум, изначально задуманный как место обсуждения проблем урбанистики и высотного строительства, ныне превратился в авторитетную площадку, где обсуждается широкий круг проблем строительной отрасли. Участие в нем принимают не только федеральные ведомства, регионы и города, но также представители бизнеса и предпринимательских объединений. Одним из заметных участников форума стало Национальное объединение строителей, высадившее в Екатеринбурге большой десант во главе с президентом Антоном Глушковым. «Надо признать, что на данный момент это площадка № 1 среди всех региональных меро-



Активное участие в деловой программе форума приняли и представители бизнеса. В частности, одним из заметных событий стало мероприятие под вызывающим названием «Я — драйватор этого мира. Экономика прорыва в условиях глобальных вызовов», организованное ГК «КОРТРОС». Как известно, «драйваторами» называют драйверы экономического и социального развития своего времени. Участники дискуссии, а ими стали представители власти и бизнеса, известные эксперты в сфере инноваций, обсудили, какие новые ценности формируются сегодня, как меняются предпочтения потребителей, какие запросы становятся главными. Генеральный директор РСГ-Академическое Николай Зуев (на фото) назвал форум хорошей возможностью «сверить часы», понять, какие вызовы бросает участникам строительного рынка новейшая эпоха и как следует на эти вызовы реагировать.

Справочно

100+ TechnoBuild — международный форум и выставка профессиональной направленности, посвященные проектированию, строительству, финансированию и эксплуатации сооружений любого назначения, вопросам архитектуры, градостроительства, энергоэффективности, комфортной городской среды, благоустройства. Мероприятие проводится при поддержке Минстроя России, правительства Свердловской области и администрации города Екатеринбурга. В рамках 100+ TechnoBuild проходят строительный форум 100+ Forum Russia и выставка строительных инноваций 100+ Технологий для городов.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков, мэр Екатеринбурга Александр Высокинский, министр строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Михаил Волков и сенатор Аркадий Чернецкий (слева направо) на церемонии открытия форума

приятный, которые проводятся в Российской Федерации, — отметил Глушков. — И в этом большая заслуга организаторов».

В комментарии для «Стройгазеты» президент НОСТРОЙ отметил, что для национального объединения участие в форуме — хорошая возможность почувствовать пульс отрасли, особенно в регионах. В этом году НОСТРОЙ стал организатором сразу нескольких крупных мероприятий деловой программы. Одно из них было посвящено техническому регулированию в строительстве. «Вопрос технического регулирования — это одно из приоритетных направлений деятельности НОСТРОЙ на ближайший период, — сказал Антон Глушков. — Сейчас ведется большая работа по оптимизации технических требований, которые существуют в стране». Он отметил, что в этой сфере возникает немало коллизий: технический прогресс вступает в конфликт с нормативными документами. В ходе дискуссии директор ФАУ ФЦС Андрей Басов выступил с докладом на тему «Роль профессионального сообщества в реформировании сферы технического регулирования», а вице-президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Александр Гримитлин сделал сообщение «Практическое применение технологии информационного моделирования (BIM) для повышения безопасности на строительных объектах».

Много внимания НОСТРОЙ уделяет также вопросам ценообразования. «В этой области, можно сказать, состоялся большой прорыв — утверждаются региональные индексы, — заявил президент Национального объединения строителей. — Кому-то мы с этим помогаем, где-то региональные власти сами активно на этом направлении работают. В результате у нас выходит новый сборник. Здесь хотелось бы поблагодарить Главгосэкспертизу как основного оператора на этом направлении за ту большую работу, которая ее сотрудниками проделана».

Еще одно мероприятие, организованное НОСТРОЙ, было посвящено вопросам использования средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций для поддержки строителей и контроля за этим процессом. Заместитель исполнительного директора Национального объединения строителей Александр Князев рассказал о том, какие суммы могут быть потенциально предоставлены членам СРО в виде займов. А Виктория Панарина, директор правового департамента НОСТРОЙ, сделала доклад на тему «Существенные условия договора займа и способы обеспечения исполнения обязательств».

Привести в систему

Минстрой России создает условия для формирования гибкой системы технического регулирования в строительстве. Об этом директор Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Сергей Гончаров (на фото) заявил, выступая на конференции «Техническое регулирование в строительстве: проектирование, строительство и производство строительных материалов, как единый механизм» в рамках VII Международного форума и выставки 100+ TechnoBuild.

«В настоящее время фонд нормативных технических документов, формируемых Минстроем, представляет собой 368 сводов правил и 1124 стандарта», — сообщил руководитель департамента Минстроя. По его словам, перед ведомством стоит задача переработать до 2024 года большое количество нормативно-технических документов — актуализировать действующие и разработать новые, нужные отрасли. Цель этой работы — устранить препятствия на пути внедрения в строительстве передовых технологий. За счет совершенствования нормативно-технической базы в последние годы разработаны и внедрены 70 принципиально новых документов по стандартизации в области эксплуатации зданий и сооружений, технологий информационного моделирования, высотного строительства, градостроительного проектирования и благоустройства территорий, промышленных парков и промышленных кластеров, деревянных конструкций и зданий с применением деревянных конструкций и так далее. Минстрой России также внедрил новую практику разработки и актуализации нормативно-технических документов в области проектирования и строительства. Восстановлено государственное участие в планировании разработки норм, обеспечен возврат науки в техническое нормирование строительства. Благодаря прикладным научным исследованиям с 2016-го по 2019-й год в нормативную базу вошли более ста новых параметров, методик, расчетных положений. Еще около двадцати нововведений по результатам научных исследований будут отображены в нормативной базе до конца 2020 года.



Урожайная пора

Кроме того

■ Минфин России внес в правительство проект постановления о продлении льготной ипотеки под 6,5% до середины следующего года. По их подсчетам, продление программы с 1 ноября 2020-го до 1 июля 2021 года позволит дополнительно выдать 354 тыс. кредитов на 1,1 трлн рублей, в том числе 90 тыс. кредитов на 270 млрд рублей — только в ноябре-декабре этого года.



с.1

В целом за 9 месяцев 2020 года нового жилья в России было построено все же немного меньше, чем за январь-август 2019-го. По состоянию на 1 октября в стране введено в эксплуатацию свыше 47,8 млн «квадратов», что на 2,3% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Из них профессиональными застройщиками было сдано 22,7 млн кв. метров (-3,8% к 9 месяцам 2019-го), еще 25,1 млн кв. метров (-1,5%) построено населением. В любом случае, как подчеркнул глава Минстроя России Владимир Якушев, это минимальное снижение с учетом пандемии. Значительную помощь отрасли в непростых условиях, по словам

Цитата в тему

МАРАТ ХУСНУЛЛИН, ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР РФ: «Сейчас перед нами стоят амбициозные задачи по достижению цели национального проекта в 120 млн кв. метров жилья, и для ее достижения нам необходимо и дальше наращивать темпы строительства»

министра, оказали меры государственной поддержки, в том числе программа субсидирования ипотеки для покупки жилья в новостройках, а также льготное кредитование девелоперов.

В частности, только льготная ипотека под 6,5% годовых с апреля привлек-

ла в стройку свыше 631 млрд рублей. К 12 октября в рамках программы было выдано 224,4 тыс. кредитов и использовано около 70% текущего запланованного лимита программы (900 млрд рублей). Более того, треть застройщиков, опрошенных порталом ЕРЗ.РФ, считают, что льготная ипотека просто спасла отрасль, а у 53,1% строителей благодаря ей продажи новостроек выросли в среднем на 35%. Так, по мнению вице-президента «Группы ПИК» Юрия Ильина, введение субсидированной ставки, безусловно, способствовало снижению финансовой нагрузки на покупателя и оказало влияние на темпы продаж. Только в его компании объемы реализации недвижимости в денежном выражении в третьем квартале выросли на 52% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а доля ипотеки в общем количестве сделок составила почти 80%. В «Группе ЛСР» отмечают, что льготная ипотека стала мощным драйвером продаж, потому что, благодаря самым низким в истории России процентам по жилищным кредитам, покупку нового жилья стали рассматривать даже те, кто раньше об этом и не мечтал. В выгоде, по мнению представителей стройбизнеса, остались не только граждане и сами застройщики, но и, например, банки и производители стройматериалов, получившие соответственно новых клиентов и новые объемы заказов.

Среди других мер поддержки отрасли, позволивших ей выстоять, стоит особо отметить субсидирование ставок по кредитам для застройщиков. Так, только по итогам двух последних (в августе и сентябре) заседаний Межведомственной комиссии, где рассматривались заявки от 15 банков на возмещение ими недополученных доходов по кредитным договорам, суммар-

ная жилая площадь объектов, кредиты по которым заявлены к субсидированию, превысила 12 млн кв. метров. Заявки на очередное заседание комиссии, намеченное на 23 октября, уже подали 18 банков.

Примечательно также, что и ограничительные меры по борьбе с коронавирусом в итоге не повлияли существенно на сроки ввода и запуск новых проектов многоквартирного жилья в России. К такому выводу пришли на днях аналитики «ДОМ.РФ», изучив проектные декларации застройщиков в системе «Наш.дом.рф». «Результаты исследования показывают, что строительная отрасль успешно справилась с негативными явлениями в экономике, — подчеркивает заместитель руководителя аналитического центра «ДОМ.РФ» Никита Белоусов. — Переносы сроков ввода по текущим проектам не показывают значительного роста, а запуски новых проектов находятся в пределах обычных колебаний. Во многом этому способствовали упомянутые выше своевременные меры, принятые государством».

«В результате жилищное строительство постепенно достигает прошлогоднего уровня, — рассказал «СГ» вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз. — Показатели вышли на рост, вводятся новые дома в стране стали больше. Понятно, что во многом это связано со стимулирующим эффектом мер поддержки отрасли, которые были приняты правительством в апреле после введения ограничений из-за пандемии. Что касается перспектив рынка, зная, что конец года будет традиционно «вводным», могу предположить, что вопреки звучащим пессимистическим прогнозам, 2020-й мы закончим в плюсе. И объемы сдачи в эксплуатацию новостроек будут не меньше прошлогодних, а может даже и превысят их».



Школа на 1200 мест в районе «Академический» в Екатеринбурге

Когда есть «Стимул»

Регионы получают деньги на развитие инфраструктуры жилых районов

Сергей ВЕРШИНИН

34
млрд рублей

составляет общий объем финансирования по программе «Стимул» в 2020 году

Семь миллионов квадратных метров жилья будет дополнительно построено в этом году благодаря программе «Стимул» нацпроекта «Жилье и городская среда». Об этом заявил на днях заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин. «Благодаря «Стимулу» повышается доступность социальных и иных инфраструктурных объектов для населения, сокращаются финансовые и временные издержки застройщиков, ускоряются темпы реализации жилищных проектов, — отметил вице-премьер. — «Стимул» дает отличный толчок к жилищному строительству».

В текущем году в рамках программы «Стимул» в регионах России уже введено 22 объекта, в том числе шесть автомобильных дорог общей протя-

женностью 12,761 км, три детских сада на 360 мест, два объекта инженерной инфраструктуры протяженностью 13,431 км, больница на 500 мест и десять школ для более чем семи тысяч учащихся. Только в последнее время благодаря программе открылись образовательные учреждения и поликлиники в Чеченской Республике, Воронежской и Ленинградской областях и других субъектах Федерации. «Мы видим, что регионы активно реализуют заявленные цели и программа востребована», — подчеркнул зампред правительства.

По данным Минстроя России, в прошлом году по программе «Стимул» шло строительство объектов инфраструктуры в 42 регионах Российской Федерации, в текущем году программа реализуется уже в 57 регионах. В процессе строительства находится 212 объектов (82 автодороги, 52 школы, 32 детских сада, 2 комплекса школа-детский сад, 38 объектов инженерной инфраструктуры и 6 поликлиник).

Программа «Стимул» федерального проекта «Жилье» (национальный проект «Жилье и городская среда») нацелена на стимулирование развития жилищного строительства в России. По этой программе регионы получают федеральное финансирование на строительство объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры в новых жилых микрорайонах.

Напомним, что ранее в программу были внесены изменения, в соответствии с которыми регионы могут теперь подавать заявки на участие на четыре года вперед, что позволит запланировать строительство большего числа инфраструктурных объектов и оптимизирует время подачи заявок.

В союзе с наукой

У российских изыскателей появился свой форум

Сергей ВЕРШИНИН

Шестнадцатого октября в Москве прошла всероссийская конференция «Российский форум изыскателей», организованная Московским государственным строительным университетом и Национальным объединением изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ). «Перед строительной отраслью стоят масштабные задачи по реализации национальных проектов, — заявил врио ректора НИУ МГСУ Павел Акимов. — Убежден, что форум будет способствовать их воплощению, станет площадкой для обмена профессиональным опытом, контактами и лучшими практиками».

Глава Минстроя России Владимир Якушев, участвовавший в работе конференции, выразил надежду, что форум будет способствовать консолидации профессионального сообщества и поможет развитию диалога с органами государственной власти, реальному осмыслению роли изыскателей в достижении целей национального развития. «Проведение форума призвано активизировать взаимодействие с наукой, — сказал министр. — Какие бы новеллы в нашей производственной деятельности сегодня не принимались, без полноценной подпитки кадрами развитие строительной отрасли и внедрение новых технологий осуществить будет трудно. Поэтому министерство рассчитывает, что МГСУ станет главной площадкой по

формированию центра профессиональных компетенций. Мы готовы принимать в этом процессе самое активное участие».

По словам министра, сегодня отрасли необходима эволюция нормативной базы в области инженерных изысканий. «Сейчас мы закладываем основу будущей системы организации изыскательских работ, — сказал Владимир Якушев, — и от того, какие усилия будут приложены к выработке конкретных стратегий и шагов зависит и весь технологический процесс строительства, выбор оборудования, материалов, их долговечность, а также безопасность и надежность возведенных сооружений».

Участники форума обсудили ряд вопросов, от которых зависит качество проектных решений. В частности, речь шла о цифровизации и ведении геоинформационных баз данных в крупных городах, внедрении современных технологий и прогрессивных методов производства работ, укреплении производственного взаимодействия между изыскателями и проектировщиками.

Кроме того

■ На форуме изыскателей глава Минстроя России Владимир Якушев наградил ведомственными наградами представителей профессионального сообщества. Одним из первых почетный знак министерства получил заведующий кафедрой инженерных изысканий и геоэкологии, профессор Андрей Лаврушевич.

АНАЛИТИКА



Медленная пятилетка

Рынок новостроек вернется к докризисным показателям в 2025 году

Справочно

■ Агентство «НКР» — дочерняя компания медиахолдинга РБК. Создано в начале 2019 года. Является одним из четырех аккредитованных Центробанком РФ рейтинговых агентств, наделенных правом присваивать российским компаниям кредитные рейтинги по национальной шкале.

Андрей МОСКАЛЕНКО

Полноценное восстановление рынка жилищного строительства в России до уровня благополучного 2019 года возможно не ранее 2025 года. К такому выводу пришли аналитики агентства «Национальные Кредитные Рейтинги» (НКР). По прогнозам экспертов, в ближайшие несколько лет темпы роста объемов нового строительства, спроса и выручки не превысят 3% в год.

Взлеты и падения

По расчетам НКР, с апреля по август 2020 года объемы продаж жилья в России сократились более чем на 900 млрд рублей, или на 40% в сравнении с аналогичным периодом 2019 года. Общая площадь проданных в январе–августе 2020 года новых квартир сократилась на 50% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Причина такого положения достаточно очевидна: из-за ограничительных мер, связанных с пандемией, закрылись многие предприятия, соответственно сократились доходы населения и спрос на жилье. Кроме того, покупатели столкнулись с техническими ограничениями. Перерывы в работе МФЦ и органов Росреестра в апреле–мае 2020 года привели к тому, что оформление многих сделок купли-продажи было перенесено на более поздний срок.

Спрос на недвижимость начал возвращаться только летом. В июне совокупная стоимость приобретенного россиянами жилья подскочила на 42% по отношению к маю. В июле и августе подъем продолжился, составив 15% и 21% к предыдущему месяцу соответственно. Ключевую роль в восстановлении рынка, по мнению экспертов, сыграла льготная ипотека с господдержкой под 6,5% годовых, стартовавшая в разгар пандемии.

Если бы правительство в срочном порядке не запустило эту программу, падение продаж за апрель–август превысило бы 1,7 трлн рублей.

Вместе с тем, оживление спроса дало «побочный эффект» — повышение цен на жилье. Так, после запуска программы льготной ипотеки средняя цена сделки на первичном рынке увеличилась на 8%. Наиболее выраженным рост цен был как раз в июле–августе, что совпадает по времени с резким увеличением объемов льготной ипотеки.

Кому война...

Примечательно, что несмотря на все сложности, связанные с пандемией коронавируса, крупным игрокам рынка жилищного строительства удалось даже улучшить свои финансовые показатели — нарастить выручку и прибыль за счет увеличения продаж. В качестве примера можно привести отчетность по МФСО двух ведущих российских застройщиков — Группы ПИК и Setl Group. Их выручка по итогам первого полугодия 2020 года выросла на 34% и 37% (до 139 млрд рублей — у ПИКа и 48 млрд — у SG), а чистая прибыль составила соответственно 18 млрд и 7 млрд рублей (плюс 88% и 133% по сравнению с шестью месяцами 2019 года).

Однако похвастаться такими результатами могут далеко не все. В стране резко стало сокращаться количество небольших и средних застройщиков, вынужденных работать с низкой рентабельностью. Так, на начало сентября, по данным НКР, банкротами были признаны более 70 девелоперов «второго и третьего эшелона», а на горизонте трех-четырех лет, по прогнозам аналитиков, рынок могут покинуть до 80% таких компаний. «Мы полагаем, что в дальнейшем количество банкротств в отрасли может существенно увеличиться, поскольку банки будут одобрять проектное финансиро-

вание в основном для проектов с приемлемым запасом прочности и прогнозируемым денежным потоком, — предупреждают исследователи рынка. — В долгосрочной перспективе текущие тенденции в строительстве жилой недвижимости приведут к консолидации игроков. Часть средних и небольших застройщиков будут поглощены крупными компаниями, другие будут работать с ними в партнерстве (франшиза, субподряд), а кто-то покинет рынок. В результате в отдельных регионах возможны монополизация сектора, дефицит предложения и рост цен». В правительстве и в Минстрое России это понимают и планируют поддержать застройщиков, реализующих проекты с низкой маржинальностью, через механизм субсидирования процентных ставок по кредитам. Однако пока не ясно, насколько масштабной будет эта программа и сколько компаний смогут получить помощь.

Нам пять лет простоять

Говоря о краткосрочных перспективах жилищного строительства в России — до конца 2020 года, аналитики НКР предлагают два сценария — консервативный, исходящий из предположения о замедлении роста спроса, и оптимистичный, основанный на сохранении летних темпов роста. Если в октябре–декабре застройщики смогут сохранить достигнутые показатели по выручке, то их потери по итогам года будут минимальными — около 3% (до примерно 3,5 трлн рублей). Однако такой оптимистичный сценарий выглядит менее вероятным в условиях продолжающегося падения доходов населения и общего торможения темпов восстановления российской экономики, отмеченного в августе текущего года. Так, по данным Минэкономразвития РФ, реальные располагаемые доходы населения сократились на 8% во II квартале 2020 года. При этом потенциал отложенного спроса на первичном рынке недвижимости практически полностью исчерпан себя уже к началу сентября. Кроме того, часть покупателей может переключиться на вторичный рынок, где рост цен был не столь существенным.

Соответственно, лучше готовиться к консервативному сценарию, включающему в себя сокращение по итогам года выручки от продажи новостроек на 20% (до 2,9 трлн рублей). Торможение спроса в оставшиеся месяцы 2020 года отразится и на ценах. По прогнозам НКР, за год российские новостройки в среднем подорожают примерно на 12%.

Оба сценария предполагают, что по итогам года в эксплуатацию будет введено на 15% меньше новых площадей в многоквартирных домах, чем годом ранее, — около 37 млн кв. метров. Такая динамика обусловлена не только предполагаемым снижением спроса, но и

60%

может составить к 2025 году доля однокомнатных квартир в структуре продаж на российском рынке новостроек

тем, что все меньше людей могут купить квартиру площадью больше 45 «квадратов». В связи с этим доля однокомнатных квартир в структуре приобретаемой недвижимости увеличилась с 20% в начале 2000-х до рекордных 46% в середине текущего года.

Повышение цен на новостройки в сочетании с растущей востребованностью однокомнатных квартир приведет к снижению объемов продаж в натуральном выражении. В случае сохранения летних темпов роста до конца года (оптимистичный сценарий) этот показатель снизится по сравнению с 2019 годом на 20%, до 38,8 млн кв. метров. При консервативном варианте общая площадь проданных новостроек в 2020-м уменьшится на 33%, до 32 млн «квадратов».

За основу более долгосрочного прогноза для рынка жилищного строительства аналитики НКР взяли обновленные оценки Минэкономразвития РФ, согласно которым рост реальных доходов населения в период с 2021-го по 2023-й годы не превысит 3% ежегодно. Поскольку реальные располагаемые доходы населения являются и основным драйвером, и одновременно основным ограничивающим фактором рынка жилья, эксперты ожидают, что рост выручки от продажи новостроек не превысит 2-3% в год. Вместе с тем совокупная выручка девелоперов, прежде всего крупных, будет увеличиваться немного быстрее этих значений.

Что касается цен на жилье, то снижения их на горизонте 2021-2025 годов ждать особо не стоит. Аналитики рынка уверены, что застройщики будут пытаться удерживать цены на «квадрат» на текущем уровне даже в ущерб объемам продаж. Ну а поскольку возможности дополнительного стимулирования спроса путем удешевления ипотечных кредитов ограничены отсутствием потенциала дальнейшего снижения процентных ставок и сокращением числа платежеспособных заемщиков, то и на рост продаж и увеличение объемов ввода нового жилья в ближайшем будущем рассчитывать сложно. Стабилизации ситуации и возврата рынка жилищного строительства к докризисным показателям (уровню 2019 года) в НКР ожидают не ранее 2025 года.

Прогноз динамики российского рынка новостроек

Показатель	По итогам 2020 года	В перспективе	
		2021-й год	2022-й год и далее
Объемы ввода первичной недвижимости	↓ 15%	2021-й год	0%
		2022-й год и далее	↑ 3%
Площадь проданного жилья в новых домах	↓ 33%	2021-й год	↓ 5%
		2022-й год	↓ 1-3%
		2023-й год	0%
		2024-й год и далее	↑ 1-3%
Выручка застройщиков от продажи	↓ 20%	↑ 2-3% в год	
Цены на новостройки	↑ ~12%	2021-й год	↑ 1-3%
		Далее	Рост в пределах инфляции

Источник: «Национальные Кредитные Рейтинги»



Перемены не назрели

Переход на строительные нормы исключен из плана законотворческой деятельности правительства

Ольга ДЕСЯТОВА

Осенью 2019 года в рамках реализации механизма «регуляторной гильотины» Минстрой России представил на рассмотрение экспертного и профессионального сообществ целевую структуру в сфере технического регулирования в строительстве. Помимо планов по оптимизации обязательных требований к безопасности строительной продукции проект документа анонсировал переход отрасли от сводов правил (СП) к строительным нормам (СН). Тогда Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) высказало мнение, что введение нового вида документов ломает существующую структуру нормативного регулирования. Дискуссия по этому вопросу продлилась ровно год, и в конечном итоге Минстрой России согласился с позицией профсообщества. 29 сентября 2020 года ведомство направило в Правительство РФ письмо, в котором говорится о нецелесообразности проведения подобной реформы в сфере техрегулирования.

Нормы против правил

Напомним вкратце суть дела. Проведя анализ существующей системы нормативных актов, устанавливающих обязательные требования в строительстве, Минстрой России предложил ввести в федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (№ 384-ФЗ) понятие строительных норм (СН), а также порядок их разработки и утверждения. По мнению регулятора, деление документов на обязательные к применению СН и своды правил (СП) добровольного применения избавило бы регулятора от необходимости формирования перечня требований обязательного применения и упростило бы использование документов. Перечень СН и требования к их содержанию были бы собраны в документе под названием СН 10-01 «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения», в котором также бы регулировались все соотношения с документами системы. Согласно концепции, этот документ должен был проходить все процедуры, установленные в законопроекте (публичные обсуждения, согласования, экспертизу). Срок раз-

работки СН 10-01 не устанавливался и зависел бы от прохождения всех установленных процедур согласования.

Сомнения профсообщества

Экспертное и профсообщество, в принципе, поддержало идею выстроить единую структурированную систему обязательных требований, в которой были бы сведены все виды нормативно-правовых и нормативных технических документов в области строительства с указанием их содержания и места в системе. Но переход на новый понятийный аппарат и, как следствие, новую структуру документов и новый формат регулирования — это серьезная реформа. Для успешной реализации таких фундаментальных изменений необходимо, в первую очередь, определить, что такое «строительная норма», каков порядок разработки и утверждения документа, каким образом обязательные требования выстраивались бы в единую систему регулирования. Участники системы технического регулирования должны иметь четкое представление о том, какие именно положения должны содержаться в строительных нормах, а какие должны быть включены в своды правил, национальные стандарты и стандарты организаций. И, самое главное, надо знать, как и в какие сроки должен совершиться переход отрасли от существующего формата регулирования к новому.

Профессионалы рынка отмечали, что проблему зарегулированности в сфере безопасности строительства можно было бы решить в рамках существующей системы техрегулирования путем создания единого реестра документации в строительстве, включающего своды правил, национальные стандарты, специальные технические условия, стандарты организаций по видам строительных работ. Документы в таком реестре могли бы быть выстроены в иерархической последовательности, с четким описанием содержания в соответствии с областью применения.

На чем сошлись?

Параллельно с дискуссией о строительных нормах шла работа по реализации механизма «регуляторной гильотины» — сокращению устаревших и дублирующих требований в области строительства. Одним из

мероприятий, которое было предусмотрено «дорожной картой» и которое было реализовано летом этого года, стал пересмотр так называемого Перечня 1521 — списка национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований 384-ФЗ. В результате работы, проведенной совместно Минстроем России и профсообществом, был сформирован новый перечень (постановление Правительства РФ № 985). Были устранены противоречия между содержанием национальных стандартов и сводов правил и реальным содержанием нормативной базы строительства, связанной с внедрением новых материалов и технологий, что, в свою очередь, позволило сократить административные барьеры с сохранением допустимого уровня требования безопасности.

В связи с этим в Минстрое пришли к выводу, что в настоящее время нет необходимости в осуществлении заявленной реформы техрегулирования. В письме, направленном ведомством в правительство, говорится, что замена новых обязательных требований, содержащихся в Перечне 985, строительными нормами (СН), которые по сути будут тождественны этому перечню обязательных требований, не принесет существенных изменений, но может создать определенные риски для субъектов предпринимательской деятельности в условиях преодоления экономических последствий пандемии. Поэтому внесение изменений в 384-ФЗ и введение СН предлагается исключить из плана законопроектной деятельности правительства РФ на этот год.

Кроме того

■ Как стало известно «СГ», на днях рабочая группа при Правительстве РФ по реализации механизма «регуляторной гильотины» в сфере строительства вернулась к проработке целевой структуры регулирования в сфере безопасности продукции. Уже запланированы совместные совещания профсообщества с представителями Минстроя России при участии профильного заместителя министра строительства и ЖКХ Дмитрия Волкова.

СРОчно В НОМЕР

ВСТРЕЧА ЭКСПЕРТОВ

В Сочи состоялось 83-е заседание Экспертного совета (ЭС) Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере. Как сообщили «СГ» в пресс-службе нацобъединения, в рамках мероприятия был рассмотрен ряд законопроектов, предполагающих внесение изменений в действующее законодательство. По словам председателя ЭС Алексея Белюсова, некоторые из представленных для обсуждения членами совета законодательных инициатив были подготовлены по предложениям саморегулируемых организаций, и касаются, к примеру, уплаты налогов, введения системы Независимой оценки квалификации (НОК), порядка ведения Национального реестра специалистов (НРС) и др. Наталья Разумова, возглавляющая рабочую группу ЭС по «регуляторной гильотине», рассказала присутствующим о судьбе двух законопроектов, прошедших недавно предварительное слушание в профильном комитете Госдумы РФ. Оба документа направлены на совершенствование регулирования взаимоотношений между застройщиками и дольщиками. Первый законопроект — № 983620-7 «О внесении изменений в 214-ФЗ», разработанный Курултаем Башкортостана и предполагавший исключение из периода просрочки передачи объекта долевого строительства, необходимого для исчисления неустойки, случаев задержки, вызванных претензиями самих дольщиков к качеству жилья, — депутаты рекомендовали отклонить. А вот второй, схожий законопроект № 988738-7, представленный законбранием Новосибирской области, также затрагивающий вопросы устранения выявленных недостатков при приемке квартир, было решено доработать по замечаниям Правительства РФ. Проведение следующего заседания ЭС намечено на конец ноября в Москве.

РАЗОБРАТЬСЯ В СИТУАЦИИ

По поручению губернатора Ненецкого автономного округа Юрия Бездудного архангельская СРО «Союз профессиональных строителей» взяла на контроль ситуацию с исполнением компаний «Опора» муниципального контракта в Нарьян-Маре. Подрядчик должен был к 1 сентября завершить реконструкцию автодороги по улице Авиаторов, но в обозначенные сроки не уложился. СРО «СПС» инициировала внеплановую проверку, в рамках которой руководство «Опоры» отчиталось о причинах задержки и представило новый календарный график производства и окончания работ (5 ноября). В частности, гендиректор компании Максим Каминский пояснил контрольной комиссии СРО, что два месяца не мог получить от заказчика разрешение на проведение работ, что не позволило вовремя приступить к исполнению контракта. Кроме того, в проектной документации было выявлено значительное количество недочетов, потребовавших досогласований. Не обошлось и без влияния пандемии. Так, часть сотрудников «Опоры», прибывшая в Нарьян-Мар рейсом из Архангельска, в связи с выявлением на борту пассажира с коронавирусом, была помещена на двухнедельный карантин. «Указанные причины затягивания сроков вполне объективные, — прокомментировал «СГ» исполнительный директор СРО «Союз профессиональных строителей» Андрей Бессерт. — В то же время подобных разногласий можно было избежать, если бы стороны в оперативном порядке приступили к урегулированию спора. В таких вопросах мы всегда готовы прийти на помощь, тем более, если объект, как говорится, уходит в зиму и погодные условия могут отразиться на качестве. Мы уверены, что сейчас обе стороны предпримут все от них зависящее, и в начале ноября реконструкция дороги будет завершена».

ТЕХНОЛОГИИ

Алексей ТОРБА

Технологии информационного моделирования постепенно входят в практику российских строителей и проектировщиков. Отечественные компании все чаще используют BIM в своей работе. Выступая в сентябре на конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство» в Санкт-Петербурге, министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев напомнил, что в минувшем году представители власти и бизнеса договорились о том, что в течение 2020 года будут реализованы важные предметные шаги по внедрению BIM-технологий в отрасль. «Один из таких предметных шагов сделали именно в Санкт-Петербурге при работе с застройщиками — информационная модель дошкольного образовательного учреждения на 160 мест прошла государственную экспертизу», — отметил глава Минстроя. Параллельно продолжается формирование необходимой нормативной базы. Недавно федеральное правительство утвердило Правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, состав сведений, документов и материалов, включаемых в такую модель. Основная часть проектов нормативных документов по информационному моделированию обсуждается с участием комиссии по цифровизации строительной отрасли Общественного совета при Минстрое РФ. О том, как идет эта работа, в интервью «Стройгазете» рассказал председатель комиссии Михаил ВИКТОРОВ.

«СГ»: Насколько успешно, по-вашему, продвигается процесс цифровизации строительной отрасли и, в частности, внедрение BIM-технологий?

Михаил Виктор: Сейчас это модный тренд — утверждать, что с цифрой связано буквально все и что мы скоро перегоним на этом поле Сингапур и Европу. Но если без пафоса, то на самом деле последние два-три года строительная отрасль России сделала только первые шаги в части формирования нормативного поля, и мы сейчас догоняем развитые страны по результатам цифровизации. Что касается технологий информационного моделирования, то в 2015 году, будучи министром строительства Калининградской области, я впервые провел совещание по внедрению BIM-проектирования в работу государственных заказчиков. Я был главным распорядителем бюджетных средств и отвечал за сроки и качество строительства бюджетных объектов. При этом я постоянно сталкивался с многочисленными проектными ошибками и искал организационные и проектные методы, которые уменьшают такие коллизии до минимума. Так у меня возник интерес к цифре. Понятно, что какие-то ошибки, нестыковки всегда будут, но именно информационная модель максимально четко прописывает проектную составляющую и вносит в нее изменения, формируя на 80% рабочую документацию. Тогда, послушав представителей Минстроя России, мои калининградские коллеги восприняли идею BIM-моделирования с интересом, но несколько отстраненно — им это казалось какой-то фантастикой, не достижимой у нас в стране. Но теперь, пять лет спустя, у нас уже есть объекты, которые строятся по информационной модели. Например, в Москве, в районе проспекта Мира, построен жилой комплекс «Серебряный фонтан», на базе которого органы Госстройнадзора Москвы и Московской области недавно провели учебное мероприятие. На примере этого ЖК было показано, как информационная модель позволяет инвестору контролировать объем работ и их качество.

«Цифры» сходятся

Федеральный классификатор строительной информации может появиться до конца года



Михаил Викторов

«СГ»: Недавно на строительном форуме в Петербурге говорили о первом в России детском саде, спроектированном с применением информационной модели и прошедшем госэкспертизу в цифровом формате. Насколько успешным оказался этот опыт? Ошибка в проекте действительно стало меньше?

М.В.: Госэкспертиза тщательно изучала этот объект и, по сути дела, училась на ходу, дорабатывая свои алгоритмы. По итогам проверки эксперты доложили министру строительства и ЖКХ России Владимиру Якушеву, что они отработали три автоматических регламента, позволяющих анализировать модель и выявлять коллизии. Серьезных замечаний не было, но нашлось порядка 250 отклонений от проекта. Например, было установлено, что дет-

ские стульчики не соответствовали техническому заданию. С точки зрения проектировщика, это не требует комментариев, но программа такие нюансы «цепляла». И на самом деле это хорошо, что программа фиксирует каждый «чих» и требует комментария разработчика проекта. Надо однозначно отвести иллюзии о том, что BIM-проектирование сокращает сроки прохождения экспертизы. На самом деле информационная модель требует гораздо большей тщательности и увеличивает сроки проверки проектной документации вдвое. Но получив такую документацию, строитель, технический заказчик, генподрядчик может существенно сэкономить на сроках строительства, исключив ошибки, устранение которых потом приводит к потерям и времени, и денег.

«СГ»: Какие нормативные документы разрабатываются сейчас для того, чтобы сделать применение цифровых моделей в строительстве еще более удобным и быстрым?

М.В.: Один из самых ожидаемых документов — классификатор строительной информации. Принцип классификации в основном был принят на заседании рабочей группы нашей комиссии по цифровизации строительной отрасли. Было сделано несколько технических замечаний. Очень сложным компонентом является кодировка. Поскольку в коде должно быть «зашито» все, работа над классификатором затянулась. На сегодняшний день свои классификаторы есть у некоторых крупных компаний, например, у «Росатома» и у РЖД. И пока разработчик классификатора предоставляет его госэкспертизе, и она сверяет с ним проекты. Это позволяет разрабатывать нормы и принципы, которые в последующем можно будет взять за основу федерального классификатора и использовать на федеральном уровне. При этом для узкоспециализированных проектов, например, проектов тех же «Росатома» и РЖД, можно будет оставить отдельные поля.

«СГ»: И все-таки, когда, по вашим прогнозам, мы увидим федеральный классификатор строительной информации?

М.В.: Мы планировали разобрать его на заседании комиссии в середине лета, но коллеги попросили перенести обсуждение этого вопроса на осень. Пользуясь случаем, приглашаю «Строительную газету» на заседание нашей комиссии, которое состоится в середине ноября. На нем мы планируем публично обсудить классификатор с участием разработчиков и заказчика — ФАУ ФЦС. Они представят сформированную модель классификатора, чтобы до конца года с учетом предметных замечаний практиков рынка она была утверждена как обязательный элемент информационной системы.

МНЕНИЯ

ГЕННАДИЙ ЩЕРБИНА, ПРЕЗИДЕНТ ГРУППЫ «ЭТАЛОН»:

«Цифровизация, в частности BIM, дает возможность вовлечь всех участников строительного процесса в единое информационное поле. Технология становится платформой, способной обеспечить «бесшовность» процессов проектирования, строительства и эксплуатации. Наша группа за последние семь лет ввела в эксплуатацию более 2 млн кв. метров недвижимости с использованием BIM-технологии. У нас технология прошла тестирование на этапе планирования строительства, к ней приобщаются службы строительного контроля и геодезического сопровождения и эксплуатирующие организации».

ПАВЕЛ ГЕНЗЕ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ГБУ НСО «ГОСУДАРСТВЕННАЯ ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ»:

«Нам еще не приходилось делать проверки проектно-сметной документации, выполненной в среде BIM, работаем пока с документами, выполненными по «классическим» технологиям. Параллельно готовимся к переходу на «цифровые рельсы»: сотрудники экспертизы посещают обучающие курсы, изучают опыт внедрения BIM. В этом году планируем подготовить региональный методический документ, внутренний регламент, где четко пропишем весь порядок работы с документацией, которая будет выполнена в технологии BIM».

АННА КОРОТКОВА, РУКОВОДИТЕЛЬ МАСТЕРСКОЙ ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ НОВОСИБИРСКОГО ГОСУНИВЕРСИТЕТА АРХИТЕКТУРЫ, ДИЗАЙНА И ИСКУССТВ:

«Самое главное при использовании BIM — определить, кто и в какой степени заинтересован в этих технологиях, и правильно выстроить взаимодействие участников процесса. Например, если архитекторы, инженеры, конструкторы, как правило, заинтересованы в том, чтобы произвести красивый проект без лишних коллизий, то у заказчика, банка цели могут оказаться иными, больше связанными с экономической составляющей».



■ В настоящее время в столице региона — Ульяновске успешно реализуется ряд крупных проектов комплексного освоения территорий



■ За последние годы в Ульяновской области построено немало социально значимых объектов — школ, больниц, спортивных комплексов

Ульяновская область



Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Приложение №41 (111) октябрь 2020

Уважаемые читатели «Строительной газеты»!



Строительная отрасль является одной из точек роста экономики Ульяновской области.

Ежегодно регион занимает первое место в Приволжском федеральном округе по вводу жилья в расчете на 1000 жителей. Четыре года подряд мы строим больше, чем в самые лучшие советские годы, сдавая по 1 млн кв. метров и даже больше. В этом году за восемь месяцев мы ввели в строй 585,8 тыс. кв. метров жилья, это на 16% больше, чем за тот же период прошлого года. Планируем выполнить задачу, поставленную перед нами нацпроектом «Жилье и городская среда», и ввести в этом году в эксплуатацию 1,2 млн кв. метров.

Мы активно реализуем федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения аварийного жилищного фонда». План на 2020 год по количеству переселенных граждан уже выполнен на 180%. За девять месяцев из аварийного жилья площадью 3442 тыс. кв. метров переселен 301 человек. Параллельно мы запустили региональную адресную программу по переселению из ветхого жилья. Благодаря этому в ближайшее время переселим в общей сложности почти 6 тыс. человек и снесем почти 100 тыс. кв. метров аварийного фонда.

Мы успешно сочетаем федеральные и региональные решения для развития строительной отрасли. В этом году заработала Корпорация развития строительства и инфраструктурных проектов Ульяновской области «Дом.73». Ее главная задача — формирование новых земельных участков для застройки с необходимой инфраструктурой, сопровождение застройщиков и работа по совершенствованию нормативной базы. Принят проект областного закона о масштабных инвестпроектах жилищного строительства, он определит конкретные формы государственной поддержки инвесторов, которые готовы реализовывать проекты комплексной застройки.

В регионе продолжается реализация проектов по реновации жилья. На сегодняшний день в профильную программу включено 427 многоквартирных жилых домов. Подготовлены площадки, на которых до 2024 года будет построено около 200 тысяч кв. метров жилья. Условия проживания смогут улучшить более 11 тыс. жителей области.

Ведется работа по стимулированию спроса на жилье. На сегодня жители Ульяновской области подали 3756 заявок на получение льготной ипотеки под 6,5%, из них выданных кредитов — 1593. Среди регионов ПФО Ульяновская область занимает 1-е место по отношению выданных кредитов к поступившим заявкам. Еще 1522 семьи работников бюджетной сферы и специалистов ИТ-отрасли смогли воспользоваться региональной программой «Губернаторская ипотека». Стимулировать жилищное строительство призваны программы «Земский фельдшер», «Земский врач», а также проект «Земский главный врач», который стартует до конца года. Все они имеют ярко выраженный социальный характер, выплаты по ним составляют от 1 млн до 3 млн рублей.

Не забываем мы и про создание комфортной среды проживания. Только в 2020 году в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» благоустроено 16 общественных пространств и 98 дворовых территорий. Качественными преобразованиями охвачено семь муниципальных образований. Всего с 2017 года в Ульяновской области обновлено 338 дворов и 57 общественных пространств. А благодаря победе во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях на средства федеральных грантов новую жизнь получила набережная Волги в Сенгилее, где создан парк «Тишь да гладь», восстановлен парк имени Горького в Инзе.

Сергей МОРОЗОВ, губернатор Ульяновской области



Жилой комплекс «Новая Жизнь» в Ульяновске

В одном пакете

В Ульяновской области разработана система мер поддержки проектов комплексной застройки территорий

Сергей ВЕРШИНИН

Сегодня комплексная застройка территорий — одна из главных тенденций развития жилищного строительства. Люди уже не готовы довольствоваться «голыми» метрами, они хотят жить в благоустроенных микрорайонах с развитой социальной и транспортной инфраструктурой. Поэтому в Ульяновской области много внимания уделяют именно проектам комплексного освоения территорий, а также проектам дальнейшего развития уже застроенных районов.

Строить комплексно

В министерстве строительства и архитектуры Ульяновской области разработали систему выделения земель для комплексной жилой застройки. На данный момент в регионе сформировано 135 земельных участков под жилищное строительство, в том числе 43 участка под строитель-

ство многоквартирных домов и 92 участка под индивидуальное жилищное строительство. В общей сложности на этих площадках можно возвести 1,735 млн кв. метров жилья в МКД и около 1,15 млн кв. метров индивидуального жилья.

Принят закон Ульяновской области о масштабных инвестиционных проектах жилищного строительства, в котором определяются формы поддержки инвесторов, осуществляющих комплексную жилую застройку. Статус масштабного инвестиционного проекта жилищного строительства должен стимулировать застройщика к комплексному освоению территории в соответствии с проектом планировки и утвержденным бизнес-планом. Это позволит компаниям планировать свою деятельность на весь период реализации проекта, привлекать средства ресурсоснабжающих организаций — для комплексного развития коммунальной инфраструктуры и средства федерального

бюджета (по государственной программе «Стимул») — для строительства социальной и транспортной инфраструктуры. Отметим, что в период с 2015-го по 2018-й год в Ульяновской области уже действовала аналогичная мера господдержки застройщиков.

В настоящее время в столице региона — Ульяновске успешно реализуется ряд проектов комплексного освоения территорий. В их числе микрорайон «Юго-Западный», жилые комплексы «Новая Жизнь» и «Акварин» в Засвияжском районе, ЖК «Гринпарк» и ЖК «Экосити» в Заволжском районе, северная часть квартала «Б» в микрорайоне «Искра» Ленинского района, жилой комплекс «Север-1» севернее парка Победы, ЖК «Свобода» в Железнодорожном районе областного центра и два дмитровградских проекта — ЖК «Порт» и микрорайон «Западный».

Окончание на с. 8

УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



Засвияжский район Ульяновска

В одном пакете

с.7

Три источника спроса

Сегодня в области осуществляются три региональные программы, опосредованно направленные на стимулирование жилищного строительства. Это — «Губернаторская ипотека», «Обеспечение жильем молодых семей» и «Обеспечение жильем детей-сирот». Эти программы способствуют развитию ипотечного кредитования и делают жилье более доступным для жителей. Только в текущем году благодаря данным проектам свои жилищные условия улучшат 465 семей.

Так, программа «Губернаторская ипотека» предусматривает единовременную выплату в 150 тыс. рублей для покрытия первоначального взноса и уменьшения процентных выплат по кредиту. Получить такую помощь могут работники бюджетной сферы, IT-специалисты, а с этого года и работники авиапромышленного комплекса. За время действия этой программы было выплачено более 215 млн рублей, что позволило улучшить жилищные условия более 1522 семей работников учреждений образова-

ния, здравоохранения, культуры, спорта и IT-организаций Ульяновской области.

В рамках программы по обеспечению жильем молодых семей жилищные условия смогли улучшить 859 семей, в этом году к ним добавятся еще пятьдесят, а в следующем — еще шестьдесят. А в ходе выполнения программы по предоставлению жилья детям-сиротам ключи от квартир получили 965 человек. В этом году в новое жилье въедут еще 219 детей-сирот, что на 81 человека больше, чем в предыдущем году.

Не забывать о «социалке»

В регионе развернута большая работа по строительству и реконструкции социальных объектов. «За последние годы в области построено действительно большое количество важных социально-значимых объектов, — рассказал министр строительства и архитектуры Ульяновской области Константин Алексич. — В здравоохранении это региональный перинатальный центр «Мама», роддом в областной клинической больнице, медицинский модуль «Службы крови» в Ульяновске, диализный центр, социально-оздоровительный центр в Новоульяновске, Федеральный высокотехнологичный центр медицинской радиологии в Димитровграде».

Кроме этого, возведено двенадцать спортивных объектов — крытый спортивный комплекс с искусственным льдом «Волга-Спорт-Арена», легкоатлетический манеж на Железной Дивизии, бассейны УлГПУ и УлГУ в Ульяновске, Ледовый дворец в Новопасском, ФОКи в семи районных центрах. В эксплуатацию сданы три новых школы и пять детских садов в областном центре, детские сады в Новоспас-

Справочно

■ В Ульяновской области действуют 2420 строительных компаний, в отрасли трудится более 22,5 тысячи человек (порядка 15 тысяч — в строительномонтажных организациях, остальные — на предприятиях промышленности строительных материалов).



Памятник основателю города Симбирска Богдану Хитрову

ском, Больших Ключищах, Новой Малыкле, Димитровграде и Барыше.

Продолжается строительство центра художественной гимнастики, детских садов в пяти муниципальных образованиях области, ДК в Красном Яре, центра тяжелой атлетики в Солдатской Ташле, шести фельдшерско-акушерских пунктов.

Справочно

На территории региона работают несколько крупных заводов по производству строительных материалов, в том числе ЖБИ, крупнопанельного домостроения, силикатного и керамического кирпича, цемента, мягких кровельных материалов, теплоизоляции, профилированного листа, сухих строительных смесей, газосиликатных изделий, строительных металлоконструкций, лакокрасочных материалов, а также горно-обогатительные комбинаты. Они обеспечивают своей продукцией не только строительный комплекс Ульяновской области, но и соседние регионы.

Получить совет

Ассоциация «Строители Ульяновска» оказывает своим членам консультационную и методическую помощь



Вячеслав Шалахин

Сергей ЛАНЦОВ

Одним из условий успешного развития строительного комплекса любого региона является активное взаимодействие власти с профессиональным сообществом. Важную роль в этом процессе призваны играть региональные саморегулируемые организации (СРО), компетенции которых относятся защита прав подрядных организаций и трансляция предложений строителей на федеральный уровень. Как эта работа построена в Ульяновской области, «Строительная газета» узнала у президента СРО Ассоциация «Строители Ульяновска» (СРО А «СУ») Вячеслава ШАЛЯХИНА.

«СГ»: Какую поддержку Ассоциация оказывает своим членам?

В.Ш.: Мы являемся своеобразным центром отраслевого сообщества региона, вокруг которого объединяются участники рынка строительства и капитального ремонта. У каждого предприятия свои трудности и задачи, но мы стараемся откликаться на все просьбы. Прежде всего, речь идет о консультацион-

ной работе, методической и юридической помощи членам СРО. Причины обращения к нам могут быть разными. Иногородным компаниям часто требуется содействие в поиске подрядчиков на территории Ульяновской области. В этом случае мы помогаем распространением информации. Всем организациям — и местным, и приходящим из других субъектов — нужно налаживать конструктивный диалог с профильными органами государственной власти или частными заказчиками. Здесь мы тоже готовы помочь. Иногда правды ищут участники торгов в рамках 44-ФЗ, и в наших силах привлечь внимание соответствующих ведомств к итогам тех или иных аукционов или конкурсов.

«СГ»: Как вы контролируете деятельность членов СРО?

В.Ш.: Мониторинг требований, установленных для членов СРО российским законодательством, уставом и внутренними документами Ассоциации, осуществляется нашими специалистами в ходе плановых и внеплановых проверок. Выезжаем в офисы организаций, на объекты, работаем «на земле», как говорится. Активное участие в этом процессе принимают контрольная и дисциплинарная комиссии. Первая, в частности, рассматривает факты жалоб на действия членов Ассоциации, назначает внеплановую проверку и при необходимости передает дело в дисциплинарное производство. Подробный отчет о деятельности комиссий представляется на Общее собрание СРО не реже, чем один раз в год.

«СГ»: Одной из задач Ассоциации является сотрудничество с Национальным объединением строителей. Какие темы являются сегодня наиболее актуальными?

В.Ш.: Круг вопросов, который мы обсуждаем с Национальным объединением, достаточно широк. Это и консультации по сложным вопросам применения Градостроительного кодекса и Национального реестра специалистов, а также проработка важных тем в рамках подготовки к Съездам НОСТРОЙ, окружным конференциям ПФО и другим значимым мероприятиям. Наши предложения по законодательному регулированию, которые могли бы улучшить положение строителей, облегчить их работу в Ульяновской области и в целом по стране, мы также отправляем в Москву. Например, мы выступаем за введение промежуточного уровня ответственности для членов СРО, за корректировку требований к вносимым в НРС специалистам.

Справочно

■ СРО Ассоциация «Строители Ульяновска» (СРО А «СУ») внесена в реестр саморегулируемых организаций 14 декабря 2016 года. На данный момент в ее состав входят 476 строительных компаний из Ульяновска и других городов области. Размер компенсационного фонда возмещения вреда Ассоциации на 1 января 2020 года составил более 266,5 млн рублей.

УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Совместными усилиями

В Ульяновской области решают проблемы обманутых дольщиков

Сергей ЛАНЦОВ

В Ульяновской области идет активная работа по восстановлению прав обманутых дольщиков. Как рассказали «Стройгазете» в пресс-службе регионального правительства, сразу несколько долгостроев завершаются с помощью федерального Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства. Благодаря соглашению о софинансировании, заключенному между правительством региона и Фондом, планируется восстановить права дольщиков семи проблемных объектов, застройщики которых признаны банкротами. На эти цели будет направлено более 1,7 млрд рублей.

Так, в конце сентября на заседании Наблюдательного совета Фонда было принято решение о достройке дома № 97 на Красноармейской улице. В настоящий момент идет процесс подписания соглашения о передаче объекта уже в региональный фонд. На строительную площадку планируется выйти весной 2021 года, а сдача объекта в эксплуатацию предполагается в III квартале 2022 года.

Решается вопрос и с домом на Буинской улице («ЖК Молодежный»), где сво-



В ульяновском микрорайоне «Запад-1» готовится к сдаче один из проблемных домов

их квартир ждут 848 дольщиков. «Этот МКД — один из самых больших, важно не только его достроить, но и благоустроить прилегающую территорию, — отметил глава региона Сергей Морозов. — Необходимо обеспечить жителей всей необходимой инфраструктурой — парковкой, детской площадкой». Как рассказал руководитель регионального Фонда защиты дольщиков Дмитрий Плохих, на данный момент документы по проблемному дому «ЖК Молодежный» рассмотрены на заседании правления федерального Фонда, решение о достройке или о выплате компенсации участникам долевого строительства будет принято в ближайшее время. «Предполагается, что 18% средств на достройку пойдет из региональной казны, а 82% — из средств федерального фонда. В областном бюджете эти средства — около 101 млн рублей — уже заложены, ожидаем ответа от федералов, — пояснил Плохих. — Если будет принято решение о достройке, этот объект перейдет к региональному фонду, который станет его государственным застройщиком и будет вводить его в эксплуатацию».

По информации местного Минстроя, пять проблемных домов (№№ 44, 45, 46,

Справочно

■ С начала 2020 года в Ульяновской области сдано в эксплуатацию шесть проблемных домов в микрорайоне «Запад-1». На их достройку из областного бюджета выделили 152 млн рублей. В августе из региональной казны 103 млн рублей направили на завершение еще трех объектов в данном микрорайоне. Два из них — дом № 37 и дом № 46 — планируется сдать до конца года, дом №35 введут в эксплуатацию в III квартале 2021 года.

47 и 48) сейчас достраивают в микрорайоне «Волжские кварталы». «В настоящее время застройщиком заключен договор с подрядчиком на завершение возведения домов № 44 и № 45, — рассказал министр строительства и архитектуры Ульяновской области Константин Алексич. — В доме № 45 идут строительные работы, на площадку дома № 44 завозят стройматериалы, работы там начнутся с 15 октября. Застройщик ведет переговоры с подрядчиком о завершении возведения остальных трех объектов в этом микрорайоне».

С вахты — домой

В регионе построят завод сухих смесей



Сергей НИКОЛАЕВ

В поселке Красный Гуляй (Ульяновская область) скоро откроется новое предприятие по производству сухих строительных смесей. Проекту присвоен статус особо значимого для области, недавно стройплощадку в Сенгилеевском районе посетил губернатор Сергей Морозов. «Объект готов на 85%, будет создано сто новых рабочих мест для жителей Ульяновской области, — заявил губернатор. — Сейчас на предприятии уже трудятся двадцать человек, важно, что все работники — жители муниципалитета. В первую очередь мы ориентированы на то, чтобы вернуть людей с вахтовых работ и обеспечить их рабочими местами дома — в родном регионе».

На предприятии будут изготавливаться смеси различного назначения: от простого бытового для ремонта жилья до высокотехнологичных материалов для сложных технологических конструкций. Основным рынком сбыта станет Приволжский федеральный округ.

По словам генерального директора Корпорации развития Ульяновской области Сергея Васина, до конца 2020 года предприятие будет запущено в эксплуатацию. «Установлена основная производственная линия, ведутся пусконаладочные работы, — рассказал он. — Продолжаются благоустройство территории и работы по строительству административно-бытового корпуса, в следующем году планируется увеличить производственные мощности за счет установки четырех производственных линий».

Инвестор проекта — ООО «ПК Седрус Поволжье» — вложит в предприятие 650 млн рублей (к настоящему времени вложено уже более 500 млн рублей). Компания производит более 200 видов продукции, в том числе плиточные клеи, штукатурки, шпаклевки, стяжки, ровнители, наливные полы, монтажные смеси, кладочные растворы. Завод в Ульяновске станет третьим производством компании в России. Два других предприятия работают в Коломне (Московская область) и в Невинномысске (Ставропольский край).



ULGOV.RU

Издано 6 апреля 1904

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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

Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте subscribe@stroygaz.ru

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через ООО «УП Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительств ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»



Для индивидуальных подписчиков:

- П2012 — на полгода
- П3475 — на год

Для предприятий и организаций

- П2011 — на полгода
- П3476 — на год

ЖИЛЬЕ



с.1 — Кроме того, на плечи собственников ложится также обеспечение домов и участков инженерной и транспортной инфраструктурой, что увеличивает затраты граждан и повышает риск нарушения градостроительных норм».

Обратил внимание сенатор и на неразвитость и недостаточное проникновение ипотечного кредитования на рынок ИЖС. По его словам, основной причиной этого является наличие высоких кредитных рисков, обусловленных низкой ликвидностью индивидуальных домов как предметов залога. При этом практически у всех крупных российских банков имеются ипотечные программы на приобретение готовых коттеджей и таунхаусов, а также на их строительство. Но предусмотренные в этих программах ставки и первоначальный взнос, как правило, выше применяемых при кредитовании приобретения жилья в многоквартирных домах (МКД).

Поддержал сенатора в этом вопросе и заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин, отметивший, что ипотека, применительно к ИЖС, сегодня фактически не работает. Тогда как полноценное развитие данного сегмента без банковского кредитования, по его мнению, просто невозможно. «Мы можем сейчас все что угодно делать, но пока банки не научатся принимать и воспринимать на этапе стройки предмет залога в виде домокомплекта, без ипотеки мы массово не сдвинем развитие ИЖС», — заявил замминистра.

В свою очередь, руководитель Департамента легкой промышленности и лесопромышленного комплекса Минпромторга России Вера Хмырова сообщила, что ежегодно в стране возводится около 8 млн кв. метров индивидуальных домов из древесины, однако часто их строительство ведется кустарно, на рынке работает много «серых» бригад. Именно это, по ее мнению, дискредитирует сегмент ИЖС в глазах банков, которые неохотно финансируют подобного рода проекты.

Руководитель аналитического центра АО «ДОМ.РФ» Михаил Гольдберг уверен, что основная проблема в том, что частная застройка осуществляется гражданами без стандарта развития территорий, без применения какой-либо системы. «По этой причине банки недостаточно активно кредитуют ИЖС: дома, которые возводятся без типовых решений, гораздо менее ликвидны по сравнению со стандартными МКД», — пояснил он. По словам эксперта, сам «ДОМ.РФ» в настоящее время реализует пилотную программу по креди-

Не частное дело

МНЕНИЕ



они могут являться предметом залога. Такое решение мы получили от банков, входящих в пятерку ведущих кредитных организаций страны. В связке с крупными девелоперами в сегменте ИЖС прорабатывается вопрос строительства индивидуальных домов с применением Knauf Prefab-конструкций. Таким образом, этот вопрос можно решить при взаимодействии трех заинтересованных сторон — девелопера, банка и производителя».

МИХАИЛ ГЕЦ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «НОВЫЙ ДОМ» (ДОЧЕРНЯЯ КОМПАНИЯ ГРУППЫ KNAUF): «В индустриальном строительстве ИЖС лично мы видим огромные перспективы. Девелоперы и стройбизнес в целом сейчас также заинтересованы в минимизации сроков строительства за счет использования домокомплектов заводской готовности. Но, на наш взгляд, для достижения максимального результата в строительстве ИЖС необходимо большее участие государства в вопросе развития инфраструктуры в загородном сегменте.

На текущий момент этот вопрос остается непроработанным, особенно по сравнению с городом, что негативно влияет на привлекательность земель как для девелопера, так и для конечного покупателя. Что касается домокомплектов, то в нашем случае они могут являться предметом залога. Такое решение мы получили от банков, входящих в пятерку ведущих кредитных организаций страны. В связке с крупными девелоперами в сегменте ИЖС прорабатывается вопрос строительства индивидуальных домов с применением Knauf Prefab-конструкций. Таким образом, этот вопрос можно решить при взаимодействии трех заинтересованных сторон — девелопера, банка и производителя».

тованию ИЖС в зонах комплексной застройки. «Недавно были существенно улучшены условия этой программы, механизм кредитования становится максимально похожим на применяемый в многоквартирном строительстве», — подчеркнул Михаил Гольдберг.

Что делать?

Сейчас, по мнению Аркадия Чернецкого, сегменту ИЖС требуется перенастройка — его как можно скорее следует перевести на индустриальный метод, одновременно обеспечив территории необходимой инфраструктурой. Для ее строитель-

ства необходимо привлекать ресурсоснабжающие организации, предусмотрев для них определенные гарантии. К числу преимуществ такого подхода член Совета Федерации относит сравнительно низкую себестоимость, высокую скорость строительства и возможность контролировать качество.

«При этом, конечно, оно должно быть больше ориентировано на потребности и индивидуальные предпочтения будущих собственников жилья, — уточнил Аркадий Чернецкий. — Мировой опыт свидетельствует о том, что это вполне решаемая задача, но существенное развитие индустриального домостроения индивидуального жилья невозможно без государственной помощи». Для привлечения инвестиций в это направление, по мнению законодателя, потребуются разработка комплекса мер поддержки предприятий, занятых производством домокомплектов.

Исполнительный директор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Виктор Прядина считает, что для этого необходимо активнее развивать в регионах производство домокомплектов с радиусом логистического плеча не более 250 км. А способствовать этому будет бюджетное субсидирование переоборудования существующих комбинатов панельного домостроения и заводов по производству ЖБИ.

Кроме того

■ Как считают в Госдуме РФ, поддержать ИЖС поможет продление «дачной амнистии» еще на пять лет — до 1 марта 2026 года. На днях парламентский комитет по госстроительству и законодательству рекомендовал принять в первом чтении соответствующий законопроект, с помощью которого граждане, начавшие без разрешения властей строительство домов на дачных участках до 4 августа 2018 года, смогут завершить работы. Достаточно уведомить надзорные органы о ходе строительства, получить разрешающие документы не потребуется.

Есть у профсообщества предложения и по решению одной из основных проблем рынка ИЖС — отсутствия контроля за подрядными организациями. «Сегодня на рынке ИЖС работают компании, которые не подлежат никакому регулированию, — приводит слова Виктора Прядина пресс-служба НОСТРОЙ. — Часто застройку по ИЖС ведут сами граждане, они самостоятельно нанимают бригады, поэтому ни о каких стандартах строительства говорить не приходится». Чтобы урегулировать этот вопрос, нацобъединение предлагает внести изменения в законодательство о градостроительной деятельности, предусматривающие обязательное членство в СРО компаний, осуществляющих строительство индивидуальных жилых домов вне зависимости от суммы контрактов. Кроме того, по словам Прядина, толчок развитию рынка может дать стимулирование профессиональных застройщиков, осуществляющих малоэтажное строительство и ИЖС индустриальным способом, в том числе за счет применения механизмов ГЧП при строительстве инфраструктурных объектов, применения программы «Стимул», региональных предпочтений девелоперам при комплексном освоении земельных участков под ИЖС.

О том, что предпринимает Минстрой России для того, чтобы сделать «частный сектор» привлекательным для всех, рассказал Никита Стасишин. Он сообщил о разработанном ведомством проекте программы по развитию ИЖС. В настоящее время, по словам замминистра, документ проходит необходимые согласования. Программой планируется формирование территорий комплексной застройки индивидуальными жилыми домами индустриальным методом, обеспечение их инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой. Кроме того, планируется внедрение льготных условий ипотечных кредитов, сопоставимых с кредитами, выдаваемыми под залог квартир в МКД, при четком условии, что частный дом построен по типовому проекту.

Инвестор вступает в дело

В Якутии опробуют новый механизм расселения аварийного жилья

Алексей ЩЕГЛОВ

Власти Якутска и руководство АО «Сахатранснефтегаз» заключили договор, в соответствии с которым компания расселит несколько аварийных и ветхих домов. При этом часть понесенных затрат будет возмещена ей за счет субсидии от Фонда ЖКХ. Размер финансовой поддержки инвестора со стороны госкорпорации не превысит 25% от нормативной стоимости переселения. Величина субсидии рассчитывается исходя из общей площади расселяемых жилых помещений и нормативной стоимости квадратного метра. В итоге компания «Сахатранснефтегаз» получит от Фонда ЖКХ 10,7 млн рублей.

Как сообщили в пресс-службе Минстроя России, это первое в России соглашение, предусматривающее применение новых механизмов расселения аварийного жилья, которые были законодательно утверждены в конце 2019 года.

В рамках своих обязательств компания должна в течение шести месяцев предоставить проект планировки и межевания территории, включая эскизный проект, расчет этажности объектов, плотности застройки и др. Необходимо будет также подготовить календарный план-график работ. После согласования и утверждения указанных документов начнется строительство и расселение.

Как сообщили в Фонде ЖКХ, договором предусмотрено расселение четырех



Снос аварийных домов в Якутске

Справочно

■ В конце декабря 2019 года президент Владимир Путин подписал закон об изменении порядка расселения аварийных домов. Закон содержит новые механизмы переселения и предусматривает, в частности, привлечение средств Фонда содействия реформированию ЖКХ (Фонда ЖКХ) на эти цели. Согласно паспорту нацпроекта «Жилье и городская среда», к концу 2024 года объем расселенного аварийного жилого фонда должен достичь 9,54 млн кв. метров, а число граждан, переселенных из непригодного для жизни жилья, составить 530,9 тыс. При этом основным вариантом реализации программы переселения должно быть строительство нового жилья в регионах под эти цели, а не покупка квартир в имеющемся жилом фонде.

домов, расположенных на улицах Лермонтова и Петра Алексеева. Один из этих домов признан аварийным до 1 января 2017 года и включен в государственную программу расселения, два — признаны аварийными после 1 января 2017 года и

пока не поставлены в очередь на расселение, еще один дом признан неаварийным (ветхим).

По соглашению до 31 декабря 2024 года из 56 квартир общей площадью 1,69 тыс. кв. метров в новые квартиры будут

переселены 145 человек. Площадь застраиваемой территории составляет 7,6 тыс. кв. метров. При этом важно отметить, что новоселы переедут в жилье, которое будет построено на территории комплексного развития: в рамках взятых на себя обязательств компания АО «Сахатранснефтегаз» должна осуществить строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

Как рассказали «Стройгазете» в Департаменте по связям с общественностью и взаимодействию со СМИ окружной администрации Якутска, в настоящее время в городе к аварийному и ветхому жилому фонду отнесены 1125 домов, из них во второй этап программы по переселению попали 166 МКД. В большинстве центральных районов существует плотная застройка, и в этих случаях целесообразно использовать механизм заключения договоров о развитии застроенной территории. По условиям такого договора застройщик осуществляет новое строительство и принимает на себя обязательство расселить аварийные и ветхие дома на данной территории.

«Договоры развития застроенных территорий являются дополнительным механизмом для органа местного самоуправления в решении проблемы переселения граждан из ветхого жилья», — отметила начальник Департамента градостроительства Окружной администрации города Якутска Северина Архипова. По ее словам, договор развития застроенных территорий позволяет переселять людей за счет застройщика в краткие сроки и с меньшими затратами бюджетов всех уровней. При этом органы местного самоуправления обязаны следить за тем, чтобы застройщик соблюдал очередность расселения и не допускал нарушения интересов горожан.

ARENDATOR AWARDS 2020

Организатор: ARENDATOR RU

Независимый консультант: pwc

ЛУЧШИЕ ОБЪЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Партнеры премии:

STONE HEDGE, Knight Frank, IPG, BR, PRO REALTY

12-Я МОСКОВСКАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

URBAN AWARDS 2020

Организатор: URBANUS

Независимый консультант: pwc

УЧАСТНИКИ ПРЕМИИ

RUSSIAN DESIGN DISTRICT Группа «Родина»	STOLESHNIKOV 7 BMC Девелопмент	SAVVIN RIVER RESIDENCE «Гардтекс»
ЖК AQUATORIA Wainbridge	PRIME PARK Optima Development	ЖК FORIVER INGRAD
ЖК TOPHILLS INGRAD	Больше номинантов на www.urbanawards.ru	

Генеральный партнер: GMK

Партнеры премии: СБЕР, INGRAD, МЕДИАЛОГИЯ

Партнеры коммуникаций: Wainbridge, MITSUBISHI ELECTRIC

ИНФРАСТРУКТУРА



Затонский мост через реку Белая в Уфе

Цитата
в тему

ИРЕК ЯЛАЛОВ,
ЧЛЕН КОМИТЕТА
СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКЕ:

«Надеемся, что включение проекта «Мосты и путепроводы» в национальный проект «Безопасные и качественные автомобильные дороги» будет утверждено в текущем году, и это даст быстрый положительный эффект для всех»

За счет оставшихся 22,5% средств от сбора акцизов Росавтодор предлагает финансировать программу «Мосты и путепроводы». Причем уже в 2022 году через федеральный дорожный фонд в регионы предлагается направить 5,8% этих средств, а в 2023-м — еще 14,1%.

В свою очередь, директор Департамента государственной политики в области дорожного хозяйства Минтранса России Григорий Волков пояснил, что появляется возможность перераспределять часть средств из будущих периодов на периоды более ранние. При этом Волков подчеркнул, что необходимо закрепить в национальном проекте целевое использование средств на ремонт искусственных сооружений. Он объяснил это тем, что сейчас регионам, чтобы отчитаться о выполнении нацпроекта, выгоднее ремонтировать не мосты, а автодороги. По его словам, ремонт автодорог в среднем по стране стоит порядка 14 млн рублей за один километр, тогда как ремонт всего лишь одного погонного метра мостового сооружения составляет минимум 2 миллиона рублей, а в ряде регионов почти вдвое больше.

Директор департамента сообщил, что, не дожидаясь, когда предложенная программа будет одобрена, Минтранс расширил базовый проект «Дорожная сеть», который сейчас получил рабочее название «Региональная и местная дорожная сеть». В рамках этого проекта часть регионов уже получила дополнительную финансовую поддержку. Ожидается, что к концу года субъектами будет отремонтировано и построено более 3 тысяч погонных метров искусственных сооружений.

Что дорожке дороги?

Росавтодор нашел источник финансирования ремонта мостов на региональных автодорогах

Алексей ТОРБА

Сегодня в России на автомобильных дорогах регионального значения насчитывается более 3,6 тысячи капитальных мостов, путепроводов и эстакад, находящихся в аварийном и предаварийном состоянии. Если же добавить к ним дорожные сооружения, воздвигнутые энергетиками, нефтяниками, лесозаготовителями, добытчиками минерального сырья, то речь пойдет о десятках тысяч объектов. Сложная ситуация с ремонтом мостов на региональных автодорогах заставила законодателей и представителей исполнительной власти задуматься о создании в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» специального федерального проекта «Мосты и путепроводы». Перспективам разработки такого проекта был посвящен «круглый стол», состоявшийся недавно в Совете Федерации.

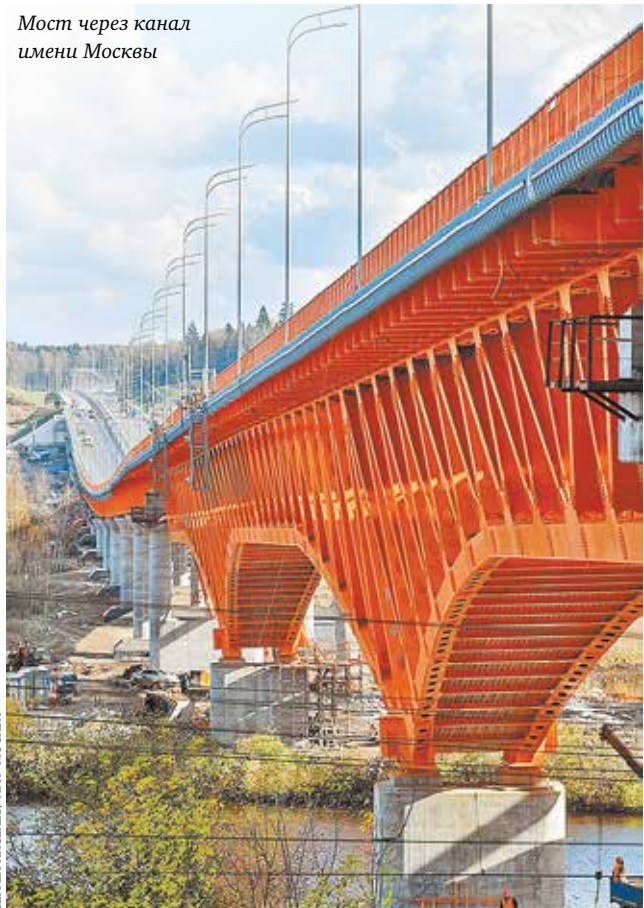
То, что проблема с состоянием мостовых сооружений на региональной и местной дорожной сети стремительно нарастает, признают и в Федеральном дорожном агентстве. Заместитель руководителя Росавтодора Игорь Костюченко сообщил, что, если в I квартале прошлого года в перечень объектов, требующих срочного ремонта, вошло порядка 3,9 тысячи таких сооружений, то сейчас их насчитывается уже 5,7 тысячи. Причем общая протяженность аварийных и предаварийных искусственных сооружений возросла со 190 тысяч до 290 тысяч погонных метров. По предварительной оценке, объем федеральной поддержки, необходимой для того, чтобы привести аварийные объекты в нормативное состояние до 2024 года, возрос с 290 млрд до 370 млрд рублей, до 2035 года — до 527 млрд рублей. «На сегодняшний день такого объема федеральной поддержки пока нет», — констатировал Игорь Ко-

стюченко. При этом он отметил, что бюджеты субъектов Российской Федерации за счет собственных средств решить задачу тоже не могут.

Выйти из положения, по его мнению, поможет правильная расстановка приоритетов. При выборе объектов для ремонта надо исходить не только из их состояния, но и учитывать значение объекта для автомобильного движения.

Впрочем, одним лишь тщательным отбором мостов для включения в программу ремонта Росавтодор не ограничится. Агентство предлагает направить на эти цели нераспределенные бюджетные ассигнования, изменив соответствующим образом законодательство. В 2020-2024 годах 77,5% средств от сбора акцизов предполагается направить в регионы (58,1% — в бюджеты субъектов и 19,4% — на реализацию нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги»).

Мост через канал имени Москвы



Прыжки на мосту

На ЦКАД-3 завершаются испытания искусственных сооружений на прочность

Владимир ТЕН

ЦКАД-3 — самый длинный участок Центральной кольцевой автодороги, на него приходится примерно треть общей протяженности трассы. В составе третьего пускового комплекса около семи десятков искусственных сооружений, включая 17 мостов, один из которых — мостовой переход через канал имени Москвы — является уникальным инженерным сооружением. Полностью ЦКАД будет завершена в следующем году, но третий участок планируется ввести в эксплуатацию в конце октября — начале ноября этого года.

105,87 км

составляет длина третьего участка ЦКАД

В ходе недавнего пресс-тура, организованного ГК «Автодор», журналисты смогли увидеть на примере моста через канал имени Москвы, как проходит диагностика искусственных сооружений. Сначала на мосту установили несколько груженых самосвалов массой 30 тонн каждый. Максимальная критическая нагрузка, предусмотренная проектом, составляет 180 тонн. Затем груженые самосвалы проехали по мосту на разных скоростях, причем проезд включал в себя «прыжки» через специально созданное возвышение. Возникшее в конструкции напряжение фиксировалось с помощью приборов.

Статические и динамические испытания — обязательный этап приемки любого дорожного объекта перед вводом в эксплуатацию и запуском движения. Во время проверок специалисты анализируют целый ряд параметров. Например, прочность бетона диагно-

стируется с помощью ультразвука, а арматуры — специальным сканером. Все результаты диагностики вносятся в автоматизированную информационно-аналитическую систему по искусственным сооружениям. В дальнейшем эти данные помогут в эксплуатации сооружений.

Представителям СМИ также показали Центральный пункт управления, располагающийся на пересечении ЦКАД-3 и Ярославского шоссе. ЦПУ является «сердцем» интеллектуальных транспортных систем, развернутых на ЦКАД, — автоматизированной системы управления дорожным движением, системы взимания платы, системы обеспечения транспортной безопасности и др. Пункт представляет собой 3-этажное здание с цокольным этажом общей площадью 3279 кв. метров и комплексом вспомогательных сооружений. Здесь круглосуточно будут работать 206 сотрудников. В ЦПУ они смогут следить за транспортными потоками, получать метеоданные, фиксировать различные дорожные инциденты.

Алексей ЩЕГЛОВ

Смотр проблем

Общественный совет при Минстрое России заявил о необходимости мониторинга ситуации в ЖКХ

В Минстрое России прошло расширенное заседание Общественного совета при министерстве и Ассоциации региональных общественных советов в сферах строительства и ЖКХ «Жилищно-коммунальное хозяйство России — новые возможности». Открывая мероприятие, председатель ОС при Минстрое Сергей Степашин заявил, что многие меры, которые были предприняты в последние месяцы в связи с развитием эпидемии, особенно в сфере строительства, оказались эффективными. Однако меры, связанные с решением проблем ЖКХ, «подвисли», и необходимо «восполнить этот пробел». «С учетом развития эпидемиологической ситуации в стране мы должны постоянно мониторить ситуацию в сфере ЖКХ с тем, чтобы оперативно реагировать на возможные негативные тенденции», — подчеркнул Сергей Степашин.

В своем выступлении глава Общественного совета отметил, что при обсуждении направлений совершенствования сферы ЖКХ надо помнить о существующих реалиях, которые вынудили правительство перейти к оптимизации бюджетных расходов, в том числе путем секвестра незащищенных статей федерального бюджета на 2021-2023 годы. «Мы должны понимать, что резервы не безграничны, правительство возвращается к практике секвестра, бюджетные ассигнования на ЖКХ снижаются, и только в 2023 году предполагается рост расходов на эти цели», — сообщил он. Среди существующих проблем Сергей Степашин особо отметил вопрос расселения аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года. Ранее, с целью ускоренного расселения 1,2 млн кв. метров аварийного жилья в целом по России до 1 июля 2022 года, Правительством РФ было принято решение, предусматривающее увеличение имущественного взноса в Фонд ЖКХ на указанные цели в 2020 году на 50 млрд рублей и соответствующее сокращение таких средств в 2022 году. Как считает Сергей Степашин, для дальнейшего обновления жилищного фонда и поддержки сферы жилищного строительства целесообразно не мешкая приступить к ликвидации аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2017 года, в тех субъектах РФ, которые досрочно выполняют действующие программы переселения. Сергей Степашин напомнил, что мероприятия по ускоренному расселению граждан из аварийного жилья являются важной социальной мерой, а также способствуют антикризисному восстановлению строительной отрасли.

Выступивший на заседании замминистра строительства и ЖКХ Максим Егоров подчеркнул необходимость взаимосвязки всех существующих программ — по созданию комфортной городской среды, модернизации коммунальной инфраструктуры и др. Повышение качества городской среды — одна из важнейших целей нацпроекта «Жилье и городская среда», и многие руководители населенных пунктов начали, в первую очередь, приводить в порядок парки и скверы, отметил замминистра. Однако социологические исследования показали, что для населения очень важны и другие вопросы, например, наличие качественной воды в доме. На решение этой проблемы нацелен федеральный проект «Чистая вода». «Невозможно говорить только о парках и скверах, надо синхронизировать все программы», — сказал Максим Егоров. — Это качественная доставка коммунальных ресурсов, хороший



Одна из проблем, которой занимается Общественный совет при Минстрое, — состояние лифтового хозяйства



Расширенное заседание ОС проходило в режиме видеоконференции

лифт, подъезд и так далее». Замглавы Минстроя отметил также, что при реализации проектов в сфере ЖКХ нередко возникают сложности из-за нехватки квалифицированных кадров. «Ставят новую систему водоочистки, а с ней некому работать», — привел пример Егоров. В связи с этим он отметил важность совершенствования системы подготовки кадров для отрасли.

В свою очередь, первый зампреда Комитета СФ по федеративному

устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий особое внимание уделил вопросам проведения капремонта общего имущества в МКД, в том числе с применением энергоэффективных технологий. «Разговоров об энергоэффективности много», — сказал он, — но не секрет, что есть субъекты, где тариф на капремонт смехотворный, а собранные на капремонт деньги не реализуются».

К теме повышения энергоэффективности обратился также гендиректор Фонда ЖКХ Константин Цицин. Благодаря применению энергоэффективных технологий можно получить в целом по стране суммарный экономический эффект в размере 300-500 млрд рублей. При этом необходимо формировать единую систему внедрения энергосберегающих технологий во всех отраслях экономики, а не только в жилье. Разговоров на этот счет много, но пока продвижения нет, и в правительстве темой энергоэффективности никто предметно не занимается. Нет

единого органа, который формирует эту политику, и ОС должен «поднять этот флаг», заявил Цицин.

В завершение министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев поблагодарил всех участников заседания за проделанную работу и выразил надежду, что дальнейшее взаимодействие ОС и Минстроя РФ будет столь же продуктивным.

Кроме того

■ В рамках расширенного заседания ОС была организована работа пяти тематических экспертных групп: «Качественное и комфортное жилье», «Повышение энергетической эффективности в жилищно-коммунальном хозяйстве», «Обеспечение населения качественными коммунальными услугами по справедливому ценам», «Повышение эффективности функционирования региональных систем капитального ремонта», «Образование и кадры для ЖКХ: новые вызовы».

БОЛЕВЫЕ ТОЧКИ

Для выстраивания политики в сфере ЖКХ необходимо наличие постоянной обратной связи с жителями. В последние годы одним из таких каналов стали общественные приемные НП «ЖКХ Контроль». Благодаря разветвленной сети из 77 региональных подразделений активисты «ЖКХ Контроля» имеют возможность получать информацию о состоянии дел на местах и тех проблемах, которые волнуют население в первую очередь. По данным организации, за III квартал этого года на «горячие линии» регцентров и в приемную Национального центра поступило 9252 обращения от населения. Более всего граждане были озабочены неудовлетворительным состоянием, содержанием и обслуживанием своих домов. На эту тему поступило 1677 обращений (18,1% от числа всех жалоб). На втором месте по актуальности находятся вопросы начисления платы за ЖКУ. Этой теме было посвящено 1129 обращений (12,2%). На третьем месте вопросы, связанные с неудовлетворительным управлением МКД — 1064 обращения, или 11,5% от всего их количества.

Далее в рейтинге проблемы распределились следующим образом: качество коммунальных услуг (9,7%), капитальный ремонт (8,7%), благоустройство придомовой территории (7,8%), вопросы проведения общих собраний собственников (4,3%), обращение с ТКО (3,6%), тема распоряжения общим имуществом и его возврат (3,1%). А замыкает десятку сборный пункт «иное», куда вошли самые разные проблемы — от вопросов социального найма и жалоб на бездействие властей до проблематики договоров с РСО и установки приборов учета. Анализ полученных данных показывает, что в течение года наблюдается устойчивая тенденция к сокращению количества жалоб, связанных с оплатой услуг ЖКХ, но в то же время идет устойчивый рост числа обращений, связанных с неудовлетворительным состоянием, содержанием и ремонтом МКД. Начиная со II квартала, тема ненадлежащего содержания МКД вышла на первое место. Также отмечен устойчивый рост жалоб на качество коммунальных ресурсов и на ненадлежащее благоустройство придомовых территорий. Жалобы по теме «обращение с ТКО» постепенно сходят на нет, их процент с начала года уменьшился вдвое.



Проект двора на улице Васильцовский Стан (бюро UTR0)

Проходят как соучастники

В столице решили привлекать жителей к разработке проектов по благоустройству дворов

Справочно

Архитекторами дворов выступают молодые, но опытные бюро — Megabudka, «Дружба», UTR0 (с привлечением эксперта по соучаствующему проектированию и социальной анимации Любови Гурарий), «Практика» (с привлечением экспертов из бюро «Проектная группа 8»), а также «Народный архитектор» (с привлечением специалистов из бюро YOarchitects).



Обсуждение концепции благоустройства двора на улице Конёнкова в Бибиреве

Оксана САМБОРСКАЯ

В Москве завершился первый этап пилотного проекта по благоустройству дворов с применением методики соучаствующего проектирования. Этот проект стартовал в феврале текущего года в рамках программы «Мой район», его главная особенность — вовлечение в процесс различных групп жителей (детей, подростков, молодых мам, пожилых людей).

Всего при активном участии москвичей будет благоустроено пять дворов: два из них находятся на северо-востоке столицы (на Норильской улице в Лосиноостровском районе и улице Конёнкова в Бибиреве), а еще три — на юго-востоке (на Новочеркасском бульваре в Марьине, на улице Академика Скрябина в Кузьминках и на улице Васильцовский Стан в Рязанском районе). С февраля по

июнь было проведено тринадцать очных встреч и двадцать четыре онлайн-обсуждения, во время которых архитекторы обсуждали с жителями «ценности двора» и возможные сценарии его использования. Кстати, после введения ограничений из-за коронавируса с помощью онлайн-анкетирования, zoom-конференций, социальных сетей и чатов удалось охватить даже больше людей, чем при личных встречах. Так, Алена Зайцева, партнер архитектурного бюро UTR0 и архитектор двора в Рязанском районе, рассказала, что в процесс обсуждения в онлайн-формате активно включались подростки, которые проектировали спортивную и игровую площадки.

По результатам проведенных собеседований были подготовлены предварительные концепции. В ходе последующих обсуждений в общих и в малых группах шел поиск оптимальных решений,

которые удовлетворили бы все категории жителей. Плоды совместной работы архитекторов и жителей были представлены в День города. Выставки-презентации итоговых концепций в течение двух недель проходили прямо во дворах. В общей сложности их посетили около 20 тысяч москвичей. Следующим шагом станет разработка проектной и рабочей документации. Строительные работы начнутся весной следующего года, а уже летом в Москве появится пять новых дворов, каждый из которых и отражает потребности своих обитателей.

Как отмечает Артем Укропов, управляющий партнер бюро Megabudka, которое работало в Марьине, соучаствующее проектирование в обжитых районах гораздо сложнее, чем в новых районах. «Трудность в том, что приходится работать с уже сложившейся аудиторией, с устоявшимися привычками и укладом, — говорит архитектор. — И наше экспертное мнение может противоречить мнению жителей. Фактически наша главная задача в этом проекте — модерация интересов всех существующих пользовательских групп и «упаковка» их пожеланий в ограниченном пространстве».

Так, например, одной из проблем столичных дворов является шум. Архбюро UTR0 в Рязанском районе предложило использовать специальные шумозащитные экраны по периметру спортивной коробки. Эта конструкция, разработанная с помощью опытного акустика, позволит не только снизить уровень шума, но благодаря своему необычному внешнему виду станет украшением двора.

В Кузьминках специалисты бюро «Народный архитектор» особое внимание уделили спортивным объектам. Они предложили перенести существующую спортивную коробку, а на ее месте построить детскую горку. «Изначально на холме мы хотели устроить амфитеатр — место, где жители могли бы собираться и что-то обсуждать, но эту идею решительно отвергли, зато горку восприняли на ура», — рассказали в бюро.

В Марьине мнения по поводу того, быть или не быть спортивной зоне, разделились поровну. И бюро Megabudka предложило компромисс: небольшую универсальную поляну, на которой при желании можно проводить матчи — достаточно лишь установить ворота.

«У всех дворов схожие проблемы: устаревшее оборудование, отсутствие внятного зонирования, плохое освещение, — отмечает Александра Черткова, партнер бюро «Дружба» и архитектор двора в Лосиноостровском районе. — Но когда ты работаешь с жителями, то запрос от каждого двора получается уникальным».

По словам Чертковой, люди привыкли к стандартным «слушаниям», когда надо оценивать уже кем-то подготовленные решения. «Участие на этапе проектирования территории — совсем другое дело, и здесь самое сложное — прийти к компромиссу, научиться слушать друг друга и договариваться, что становится возможным во многом за счет живых встреч». Эту точку зрения разделяет и Артем Укропов. Если во дворе с большим количеством жителей, соседское сообщество не сформировано, то его сплочение — приоритетная задача для архитектора, считает он.

«Встречи жителей должны становиться важной вехой в формировании местного сообщества, — добавляет Антон Ладыгин, партнер бюро «Народный архитектор», автор двора в районе Кузьминки, — тогда люди и в дальнейшем будут активно развивать среду своего двора».

Кроме того

Одним из примеров реализации проекта благоустройства придомового пространства является минипарк для досуга и отдыха в районе Косино-Ухтомский в Москве. Идея создания этого проекта возникла на волне протеста жителей против идеи постройки на этой территории очередного торгового центра. При создании проекта членом инициативной группы пришлось согласовывать порой взаимоисключающие интересы различных групп населения. В результате большинство жителей поддержало идею такого ландшафтного парка, в котором нашлось место и для собаководов, и для родителей с детьми, и для подростков. Для реализации проекта жители окрестных домов проделали большую организационную работу, центром которой стала группа, созданная в сети ВКонтакте. В результате проект парка прошел все согласования, был одобрен местными властями и реализован на практике.

В поисках консенсуса

Главные архитекторы дадут свои предложения по законопроектам



Современная городская архитектура — здание московской школы управления «Сколково»

Оксана САМБОРСКАЯ

На днях в Тамбове прошло 46-е заседание Совета главных архитекторов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Тема его была сформулирована так: «Меняющаяся реальность: сценарии для главного архитектора». В центре внимания участников мероприятия оказались различные законодательные инициативы, напрямую затрагивающие деятельность архитекторов.

По словам председателя Совета — главного архитектора Московской области Александры Кузьминой, сегодня в Государственной Думе обсуждается много поправок в Градостроительный кодекс, и задача Совета — сформулировать

позицию архитекторов по этим вопросам, предупредить о проблемах, которые могут возникнуть при реализации некоторых новаций.

Разумеется, участники заседания не могли обойти вниманием и проект закона «Об архитектурной деятельности в РФ». Этот документ обсуждается уже довольно давно и вызывает в профессиональном сообществе много споров. «Что касается закона «Об архитектурной деятельности», то надо выработать единую позицию — каким быть этому закону, и что в нем сейчас не учтено», — отметила Александра Кузьмина.

Директор Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя РФ Сергей Гончаров, принимавший участие в работе Совета, счита-

ет, что назвать точный срок появления финальной редакции закона сложно. «Предложения, которые были подготовлены Союзом архитекторов и НОПРИЗ и которые сегодня составляют канву законопроекта, носят довольно спорный характер, — считает Сергей Гончаров. — И это спор не столько между регулятором и архитектурным сообществом, сколько между архитекторами и застройщиками, которые также отчасти попадают под действие этого закона». По мнению представителя Минстроя, есть определенные моменты, которые требуют сближения по ряду позиций, и пока этого сближения не произойдет, говорить о принятии закона не приходится. «В Тамбове мы договорились, что будем идти к этому консенсусу», — сказал руководитель департамента корреспонденту «Стройгазеты».

По итогам заседания Совета главных архитекторов в адрес Совета Федерации, Государственной Думы и профильных министерств будут направлены предложения по проекту закона об архитектурной деятельности, совершенствованию градостроительной деятельности и документов территориального планирования.

Кроме того

■ Еще одной важной темой, обсуждавшейся на заседании Совета главных архитекторов, стала архитектурная политика регионов и, в частности, средства влияния на облик объектов капитального строительства на примере Москвы и Московской области (в Москве работает архитектурный совет при главном архитекторе, в МО — архитектурная комиссия Градостроительного совета Московской области). Руководитель департамента Минстроя Сергей Гончаров заявил, что неважно, как будет называться контролирующий орган. «Основное, ради чего создается такая структура, — это попытка создать уникальный код для каждого города, этим бесспорно надо заниматься, — сказал он. — В противном случае мы будем иметь то, что иногда видим в отдельных населенных пунктах — несуржица, дисконформ и т.д.» В то же время, считает чиновник, у таких комиссий, как бы они ни назывались, должны быть четкие регламенты по срокам, чтобы процедура архитектурного согласования не убивала в застройщике желание реализовывать свои проекты.



Участники заседания Совета главных архитекторов регионов страны в Тамбове

Цитата в тему



ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ БАНКА ДОМ.РФ АННА АВДОКУШИНА: «Банк ДОМ.РФ финансирует проекты различной сложности и направленности, в том числе по возведению коммерческой недвижимости. Реставрация «Электротра Форм» не имеет аналогов в нашем портфеле, перед девелопером стоит задача не только построить бизнес-центр, но и сохранить историческую ценность здания»

Попытка номер...

Реконструкцией кинотеатра «Форум» займется девелопер элитной недвижимости



Проект реконструкции кинотеатра «Форум» (на переднем плане) и строительства бизнес-центра

Оксана САМБОРСКАЯ

У знаменитого столичного кинотеатра «Форум» появился шанс на возрождение. В настоящее время разрабатыва-

ется новый проект восстановления здания на Садовом кольце. По плану застройщик восстановит исторический облик «Форума», а в качестве «компенсации» получит возможность

построить за кинотеатром бизнес-центр общей площадью примерно 5,8 тыс. кв. метров. Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на второе полугодие 2022 года.

Электротра «Форум» был построен в 1914 году по заказу состоятельной мещанки Матрёны Степановой архитектором Федором Кольбе. Это — один из трех первых московских электротра (кинотеатров) наряду с «Колизеем» и «Художественным». Его зрительный зал мог вместить около 800 человек. Само здание, главным фасадом выходящее на красную линию Садовой-Сухаревской улицы, оформлено в стиле неоклассицизма. Архитектор продумал его облик до мелочей: размеры фасада и композиционное решение (колоннада ионического ордера, «античные» батальные барельефы) делали здание похожим на главный дом городской усадьбы. Благодаря этому оно отлично вписалось в существовавшую в начале XX века застройку. Внутреннее убранство также напоминало скорее интерьеры особняка, нежели общественное пространство.

Попытка восстановления кинотеатра, закрытого еще в 1994 году, предпринимается не первый раз. Сначала здание было передано частному предприятию «Алла», принадлежавшему певице Алле Пугачевой, для создания культурного центра. Центр не был создан, здание несколько раз переходило

из рук в руки и пришло в полный упадок. В 2002 году в бывшем кинотеатре случился пожар, руинированный остов затянули сеткой. В 2013 году уцелевший фрагмент — главный фасад — был признан памятником архитектуры регионального значения. В том же году проект восстановления кинотеатра, разработанный архбюро «Меганом», был представлен на выставке MIPIM. Он предусматривал «максимальное сохранение здания в сочетании с аккуратным расширением полезного пространства». «Форум» был передан компании Rose Group в рамках инвестиционного контракта с городом. Завершить работы предполагалось в 2017 году, но на стройплощадку никто не вышел, и в октябре 2017 года Мосгорнаследие обратилось в суд с иском об изъятии кинотеатра «Форум» у прежнего собственника.

Новую попытку восстановить здание предпримет компания Hutton Development — девелопер, специализирующийся на строительстве клубных домов премиум- и бизнес-класса, а также коммерческой недвижимости класса «А» и «В+». Профинансирует проект Банк ДОМ.РФ, размер кредитной линии составит 1,3 млрд рублей. «Партнерство с Банком ДОМ.РФ позволит нам полностью сконцентрироваться на текущих задачах с точки зрения строительства и менеджмента», — отметил гендиректор Hutton Development Илья Давыдик.

ПРОЕКТ



Все условия для работы

Foster + Partners
построят
в аргентинской столице
«зеленое» офисное
здание



Оксана САМБОРСКАЯ

В Буэнос-Айресе началось возведение 35-этажной офисной башни «Аvenida Кордоба 120» (Avenida Cordoba 120). Здание расположится на пересечении крупнейших транспортных магистралей города — Авенида Кордоба и Авенида Алем, недалеко от входа в гавань Пуэрто-Мадеро. Небоскреб будет иметь треугольную форму, из окон откроются прекрасные виды на реку Рио-де-ла-Плата и центр города. По замыслу авторов проекта из архитектурного бюро Foster + Partners, «Авенида Кордоба» не только станет новой высотной доминантой Буэнос-Айреса, но и задаст новые стандарты «зеленого» строительства.

Примерно семьдесят процентов участка, отведенного под строительство офисного центра, будет занято открытым общественным пространством — там планируется разбить большой сад. Перед входом в здание будет расположено кафе с открытой зеленой террасой. Сад и кафе задуманы как рекреационная зона для офисных работников и горожан. Здесь можно отдохнуть во время рабочего дня, а также провести, например, корпоративное мероприятие или вечеринку.

Справочно

■ Foster + Partners — британское архитектурное бюро с головным офисом в Лондоне. Считается одной из самых инновационных архитектурных студий в мире. Основана в 1967 году Норманом Фостером (родился в 1935 году) под названием Foster Associates. Входит в десятку самых крупных архитектурных фирм в мире. Бюро специализируется на архитектуре и комплексном дизайне. За годы существования фирма спроектировала множество зданий и сооружений во многих странах мира — офисные центры, станции метро, терминалы аэропортов, мосты, стадионы, музеи, административные и университетские корпуса. Foster + Partners были дважды удостоены премии Стирлинга (в 1998 году за здание музея в Даксфорде (Англия) и в 2004 году за небоскреб Мэри-Экс (Лондон) и однажды — премии Ага-хана (в 2007 году за здание технологического университета в Малайзии).



Продолжением сада станут открытые террасы-врезы высотой в три этажа, расположенные по всей высоте здания, их также можно использовать для неформальных встреч. Всего в «Авенида Кордоба» спроектировано семь террас и пять внутренних атриумов, вокруг которых будут сгруппированы офисные пространства с различными вариантами планировки.

Материалы, которые будут использоваться при строительстве — дерево, облицовочный бетон и полированная нержавеющая сталь. Фасад будет выполнен из гнутой нержавеющей стали. Внешняя оболочка здания спроектирована по принципу «фоторамки», которая будет «обрамлять» виды на город.

Важная характеристика здания — энергоэффективность и снижение воздействия на окружающую среду. Создатели офисной башни нацелены на получение золотого сертификата LEED, рейтинговой системы оценки «зеленых» зданий, разработанной Советом по экологичному строительству США. Сертификаты LEED выдаются зданиям, которые отвечают требованиям по энергоэффективности, эффективному использованию водных ресурсов и снижению выбросов углекислого газа.

Дэвид Саммерфилд, руководитель студии Foster + Partners отмечает, что «Авенида Кордоба» претендует на роль нового эталона офисного здания в Аргентине и в регионе в целом. Здание предлагает современные гибкие рабочие места для компаний и в то же время не оказывает «давления» на городскую среду.