



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№45 (10572) 15 ноября 2019

Разница В весе

Большие банки
«не замечают» маленьких
застройщиков

Владимир ТЕН

В Минстрое РФ прошло первое заседание комиссии по рассмотрению формирующейся практики взаимодействия уполномоченных банков и застройщиков. Главная задача комиссии — выявлять проблемы, которые возникают в процессе перехода строительной отрасли на проектное финансирование и искать пути их решения. По сути, это согласительный орган, куда может обратиться застройщик, если ему необоснованно отказали в предоставлении кредита. О том, какое значение придается этой работе, говорит тот факт, что возглавляет комиссию министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев.

Банкиры на заседании были представлены, что называется, по первому разряду. Присутствовали практически все крупнейшие коммерческие банки, уполномоченные вести операции по проектному финансированию, — Сбербанк, «Альфа-банк», Промсвязьбанк и другие. Сторону «страдающую» — застройщиков — представляли, напротив, компании небольшие и малоизвестные. В этом несоответствии и проявилась первая серьезная коллизия в практике проектного финансирования. Игорь Тихун, представлявший небольшую строительную компанию из Ярославля, рассказал, что предприятие обратилось в несколько банков за проектным финансированием и везде получило отказ. Тихун полагает, что причиной этого стал небольшой объем кредитования (речь шла о нескольких миллионах рублей). В качестве формальной причины для отказа в одном из банков назвали малый опыт компании в строительстве — всего один сданный объект на 900 тыс. кв. м. В другом сообщили, что рассматривают заявки от 300 млн рублей. Заявку компании приняли к рассмотрению только в Сбербанке.

Окончание на с. 3

ISSN 0491-1660



91770491166776

Команды «вольны» не было

Правительство озабочено снижением объемов жилищного строительства в ряде регионов



СЕРГЕЙ ЕГОРОВ С САЙТА РИХАВЫ

Владимир ТЕН

Ход выполнения национального проекта «Жилье и городская среда» и возможность корректировки заложенных в нем целевых показателей по жилищному строительству были в центре внимания участников совещания, состоявшегося недавно в Ситуационном центре правительства РФ.

«Национальный проект призван решить вопросы обеспечения жильем, создания комфорт-

ных условий жизни наших граждан, — напомнил вице-премьер Виталий Мутко. — Необходимо находить новые подходы, эффективные механизмы, чтобы не допускать снижения темпов строительства, показателей ипотечного кредитования, обеспечивать механизмы стимулирования строительства жилья. Здесь важны согласованные действия федерального центра и всех регионов».

Поводом для этого заявления стало снижение ввода жи-

лья в некоторых регионах по итогам 9 месяцев. Так, по официальным данным, за три квартала в Самарской области объемы жилищного строительства упали на 13% (до 884 тыс. кв. м), в Ленинградской области — на 20% (до 1,679 млн кв. м), в Кировской области — на 12% (до 335 тыс. кв. м), в Томской области — на 26% (до 217 тыс. кв. м). По паспорту нацпроекта в 2019 году в целом по стране должно быть введено в строй 88 млн кв. м жилья. Однако, как сообщил в

ходе заседания замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин, реальный ввод 2019 года может составить порядка 75-77 млн кв. м. При этом пять регионов вообще отказались заключать соглашения в рамках нацпроекта, поскольку не согласны с установленными для них показателями по вводу жилья. В их число входят Санкт-Петербург, Пермский край, Республика Крым, Астраханская область и Еврейская автономная область. В этой связи Виталий Мутко пообещал спустить «отказникам» плановые показатели, «как во времена Госплана СССР», если их руководители не смогут обосновать необходимость корректировки.

Тема возможной корректировки целевых показателей нацпроекта по объемам жилищного строительства на ближайшие два года уже некоторое время обсуждается в правительстве и профессиональном сообществе, однако окончательного решения по этому вопросу пока не принято. «Не рассчитывайте на корректировку, — заявил Виталий Мутко. — Когда президент страны скорректирует вам показатель, в чем я сомневаюсь, тогда можно говорить».

Окончание на с. 2

Языком цифр

В Санкт-Петербурге обсудят вопросы цифровой трансформации строительной отрасли

Алексей ТОРБА

Восемнадцатого ноября в Петербурге пройдет первый международный форум «Цифровая трансформация строительной отрасли для устойчивого развития». Это событие вызвало большой интерес профессионального сообщества, в оргкомитет форума поступило уже

около 700 заявок на участие. Такое внимание к мероприятию объясняется, прежде всего, актуальностью его темы. Как показало федеральное межотраслевое исследование «Индекс готовности российских компаний к цифровой трансформации», проведенное не так давно консалтинговой компанией Strategy Partners,

48% российских компаний отметили важность этого вопроса, а 87% топ-менеджеров, которые занимаются стратегическим планированием, заявили о необходимости менять в ближайшие 3-5 лет текущую бизнес-модель компании в связи с развитием цифровых технологий. Примерно четверть опрошенных признали, что цифровая трансформация является одним из стратегических приоритетов развития. Строительный бизнес может получить от цифровизации существенные выгоды. По оценкам экспертов, современные технологии позволяют сократить расходы на

проектирование на 30%, а на хранение запасов — на 50%, производительность труда может вырасти более чем в полтора раза, а срок реализации проектов, напротив, уменьшиться на треть.

Между тем, пока строительную отрасль нельзя отнести к числу наиболее «цифровизованных». По информации Strategy Partners, более чем в 40% строительных компаний бизнес-процессы вообще не автоматизированы. У большинства предприятий нет пока четкого видения проведения цифровой трансформации.

Окончание на с. 4

НОВОСТИ

КОРОТКО

УДМУРТИЯ
ОТКРЫВАЕТ «ОКНО»

В 2020 году на территории Удмуртской Республики будет запущен проект «Система параллельной обработки заявок «Единое окно» по автоматизации процесса получения технических условий и договоров технического присоединения для объектов капитального строительства. Он предполагает подачу через региональный портал госуслуг единой заявки на техприсоединение и обеспечивает сокращение сроков согласования на строительство за счет параллельного направления документов в разные инстанции. Планируется, что после внедрения проекта срок получения разрешения на строительство сократится со 112 до 62 дней, а срок согласования проектов на технологическое присоединение к инженерным сетям сократится в 10 раз: со 100 до 10 дней.

Прямая экономия от упрощения процедур составит, как ожидается, порядка 70 млн рублей. ««Единое окно» упростит жизнь не только предпринимателям, но и госорганам при осуществлении согласования строительной документации, выполнения контрольных функций и принятия управленческих решений, основанных на оперативных данных», — отмечает Тимур Меджитов, министр информатизации и связи Удмуртской Республики.

КАНАЛИЗАЦИЯ
ВАЖНЕЕ

Депутаты Законодательного собрания Севастополя приняли в первом чтении городской бюджет на 2020 год и плановый период 2021-2022 годов. Из 30 с лишним миллиардов рублей, заложенных на капитальное строительство, 17,3 млрд рублей будет потрачено на дороги, а 13,4 млрд рублей — на различные муниципальные объекты. В частности, 4,7 млрд рублей направят на возведение канализационно-очистных сооружений «Южные». Муниципальные власти намерены объявить новый конкурс для того чтобы найти компанию, готовую взяться за решение этой непростой, но весьма актуальной для Севастополя задачи. Прошлые электронные торги оказались безрезультатными: заявок от потенциальных подрядчиков попросту не поступило. Тем не менее, городские власти уже обозначили примерное время сдачи объекта: в техническом задании срок строительства обозначен в 40 месяцев с момента заключения контракта. Строительство, согласно документации на сайте госзакупок, будет вестись по старому проекту, разработанному компанией АО «РТ-ЭКОС» в 2017 году. А вот планы возведения моста через Севастопольскую бухту, который должен был бы соединить центр города с его северной стороной, на время отложены.

ВЗЯЛИСЬ
ЗА ЖИЛЬЕ

В городе Губкинском (Ямало-Ненецкий АО) развернулось масштабное строительство домов для переселения граждан из аварийного жилья. В настоящее время для этих целей возводится 11 зданий. «Перед городом стоит задача ускорить темпы жилищного строительства, чтобы как можно быстрее расселить жителей аварийных домов», — заявил глава Губкинского Андрей Гаранин. Кроме того, город стал пилотной площадкой по реализации проектов арендного жилья. Первый «доходный» дом на 76 квартир будет построен во 2-м микрорайоне, в строй его планируется ввести в 2021 году. Возводится в городе и коммерческое жилье. В ближайшие четыре года «на продажу» будет построено 17 домов общей площадью более 40 тыс. кв. м.

Команды «ВОЛЬНО»
не было

Заседание проектного комитета по национальному проекту «Жилье и городская среда»

с.1

Он также напомнил, что руководители регионов, подписывая соглашение в рамках нацпроекта, взяли на себя персональную ответственность за исполнение указанных в нем показателей.

Участники совещания отметили и некоторые другие тревожные тенденции в сфере, связанных с жилищным строительством. Так, Виталий Мутко выразил обеспокоенность снижением объема выдачи ипотеки в ряде субъектов федерации. Он отметил, что снижение объемов выдачи происходит, в основном, в тех регионах, где снизились и объемы строительства жилья, в частности в Кировской, Томской, Ленинградской и Самарской областях. Вице-премьер рекомендовал Банку России и Минфину «выезжать в эти субъекты», чтобы разобраться с ситуацией на месте.

В свою очередь, гендиректор компании «ДОМ.РФ» Александр Плутник констатировал, что большинство земельных участков, переданных регионам РФ под строительство жилья, до сих пор не освоено. На сегодняшний день решением правительственной комиссии регионам было передано 10,5 тыс. гектаров неиспользуемых земель, из которых 33% приходится на участки под жилье, из них не освоено 72%. Есть семь субъектов, в которых не освоено 100% участков, отметил Плутник. Не освоено также 56% земель, переданных под решение проблем обманутых дольщиков. Между тем, эти земельные участ-

Кроме того

На совещании в Ситуационном центре обсуждались также вопросы, связанные с созданием комфортной городской среды, в том числе с проведением всероссийского конкурса лучших проектов для малых городов и исторических поселений. Как заявил Виталий Мутко, регионы, которые сорвали сроки реализации проектов-победителей, не будут допущены к новому конкурсному отбору. На заседании отмечалось, что на 1 ноября десять проектов-победителей конкурса 2018 года имеют низкую степень реализации. Особенно «отличился» город Гороховец Владимирской области — 4% выполненных работ. Также в число отстающих попали города Камызяк Астраханской области (31%), Касимов Рязанской области (40%), Плес Ивановской области (40%), Опочка Псковской области (41%), Горно-Алтайск (45%), Октябрьск Самарской области (49%), Суздаль Владимирской области (50%), Калач Воронежской области (58%) и Торжок Тверской области (60%).

ки могли бы быть использованы для формирования задела для строительства жилья на следующие годы. «Нас очень беспокоит, что сейчас мало выдается разрешений на строительство», — подчеркнул глава «ДОМ.РФ».

Замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин отметил неудовлетворительное положение

Справочно

По данным ЦБ, объем выдачи ипотеки в России в январе-сентябре 2019 года составил 1,96 трлн рублей, что на 5,3% меньше, чем за аналогичный период 2018 года. Количество предоставленных жилищных кредитов по итогам девяти месяцев составило 889,4 тыс., что на 13,9% ниже прошлогоднего результата. Согласно паспорту нацпроекта «Жилье и городская среда», в этом году средний уровень ипотечной ставки должен составить 8,9% годовых.

ние с федеральной программой «Стимулирование жилищного строительства», входящей в нацпроект «Жилье и городская среда» и предусматривающей субсидирование строительства инженерной и коммунальной инфраструктуры в проектах комплексного освоения территорий. Ежегодный объем финансирования по программе составляет 22,5 млрд рублей, по состоянию на 1 ноября кассовое исполнение составляет чуть более 50%. Виталий Мутко отметил, что неиспользованные средства будут отзываться назад в резервный фонд и далее по результатам разбора с регионами перенаправляться. «Видимо, по другим адресам», — сказал вице-премьер. Он также отметил, что денег на эту программу выделяется пока мало, и нужно наращивать объем ежегодного финансирования в этом направлении. «Надо минимум 100 млрд рублей в год инвестировать, это — минимальная цифра, — заявил Виталий Мутко журналистам после заседания. — И, конечно, мы будем думать, как это сделать».

Коснулся вице-премьер и большой темы «обманутых дольщиков». По его словам, неисполнение показателей нацпроекта, а также наличие в конкретном субъекте РФ обманутых дольщиков напрямую отразится на оценке эффективности работы глав регионов. Ведь оценка работы губернаторов основывается на нескольких критериях, один из которых уровень доверия населения, напомнил вице-премьер, отметив, что регулярно видит у Белого дома обманутых дольщиков из Московской области. Кроме того, много обращений от покупателей проблемных новостроек поступает из Краснодарского края, Ленинградской области, Татарстана и Адыгеи. Виталий Мутко подчеркнул, что по каждому дому, застройщик которого обанкротился, должна быть составлена дорожная карта, чтобы дольщики знали, когда и кто достроит их квартиры.

Фонд поможет

Ростовская область получит деньги на расселение «аварийки»

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В ходе рабочего визита в Ростовскую область председатель наблюдательного совета Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергей Степашин и гендиректор Фонда Константин Цицин подписали дополнительное соглашение об опережающем финансировании программы переселения граждан из аварийного жилья в 2019-2021 годах. Объем финансирования составит 1,64 млрд рублей, в результате из аварийных домов площадью порядка 65 тыс. кв. метров в новое жилье переедут 4,01 тыс. человек.

Всего в переселении из аварийного жилого фонда нуждаются более 14 тыс. жите-

лей области (4048 семей), которые проживают в 779 домах в 28 муниципальных образованиях. В 2019 году на эти цели предусмотрено направить 1,265 млрд рублей, в том числе средств Фонда ЖКХ — 640 млн рублей, областного бюджета — 515 млн рублей, местных бюджетов — 110 млн рублей. Однако председатель наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин отметил, что субъекты РФ не в полном объеме показывают аварийный жилищный фонд, это касается и Ростовской области, поэтому, пока еще есть время, нужно все досконально проверить и включить «неучтенные» дома в программу. Также Сергей Степашин обратил внимание на не-

обходимость применения современных энергоэффективных технологий при строительстве и ремонте МКД с использованием федеральных денежных средств. Из-за того, что этому аспекту не уделяется должного внимания, страна ежегодно теряет порядка 300 млрд рублей.

Кроме того, Сергей Степашин, Константин Цицин и Василий Голубев вручили «Знак качества ЖКХ» и фасадную табличку «Дом образцового содержания» председателю правления ТСЖ «Башкирская, 4» (Ростов-на-Дону) Ирине Шевляковой. Заметим, что это второй дом в Ростове и сотый в России, удостоенный такого отличия. А первым в Ростовской области «Образцовым предприятием ЖКХ» стало ОА «Теплокоммуэнерго». Его генеральный директор Владимир Срабонянц также получил «Знак качества ЖКХ», соответствующую табличку и памятный диплом.

Фонд «Сколково» объявляет о проведении открытого предварительного отбора для участия в конкурсе на право заключения договора аренды земельного участка с соглашением об осуществлении арендатором содействующей деятельности, в целях возведения объекта капитального строительства «Студенческий квартал», относящегося к инфраструктуре территории инновационного центра «Сколково». Подробная информация на официальном сайте Фонда www.sk.ru, по ссылке <http://sk.ru/foundation/tenders/b/weblog2/archive/2019/10/30/62315.aspx> и на сайте единой электронной торговой площадки Росэлторг www.roseltorg.ru, регистрационный номер извещения COM30101900038.



СЕРГЕЙ ВЕДИШНИН/ АПН «МОСКВА»

Разница в весе

с.1

В этой связи Игорь Тихун внес предложение разработать программы для финансирования застройщиков, которые относятся к малому бизнесу.

Комментируя это выступление, глава Минстроя Владимир Якушев отметил, что федеральным законодательством не предусмотрено деление строительного бизнеса на большой и малый, но признал, что проблема такая существует. «Я часто бываю в регионах и обязательно встречаюсь с застройщиками, — сказал министр. — Это системный вопрос: крупным банкам неинтересны малые застройщики, да-

же удовлетворяющие требованиям по проектному финансированию, с нормальной кредитной историей и так далее». Он напомнил, что еще в начале реформы высказывались опасения, что точка напряжения возникнет именно в регионах, где работают небольшие застройщики, и предполагалось сделать все для того чтобы они не пострадали.

Представитель Сбербанка отметил, что в его кредитной организации нет деления компаний по объемам строительства и финансирования, что, по его мнению, и показал пример ярославского застройщика. Впрочем, документы ярославской компании находятся сейчас на рассмотрении, и нет гарантии, что проектное финансирование будет ей предоставлено. Представитель же «Альфа-банка» подтвердил, что по крайней мере в течение первого года работы по проектному финансированию в банке будут рассматривать заявки от 300 млн рублей.

Денис Моисеев, гендиректор небольшой строительной компании из города Белоусово Калужской области, отметил, что проектное финансирование сложно будет развивать в малых городах. Там более низкие цены на квадратные метры, невысокий спрос, нет возможности строить большие комплексы, а темпы продаж таковы, что застройщик вынужден возводить четыре дома, иначе все «сожрут» проценты. Компания пыталась подать заявки в более чем десять уполномоченных банков, но везде получила отказ. В одной кредитной организации гендиректору даже попеняли на то, что компания строит слишком дешево! Моисеев посетовал, что для подобного отказа совершенно не нужно было тратить пять месяцев. По его мнению, в такой ситуации малые города рискуют вообще остаться без застройщиков, а ведь и там живут люди, которым нужны квартиры. Впрочем, это заседание было первым, и серьезный разговор о переходе на проектное финансирование только начался.

Справочно
■ Полное название органа — «Комиссия по рассмотрению формирующейся практики взаимодействия уполномоченных банков и застройщиков при проведении уполномоченными банками операций по расчетным счетам застройщиков в соответствии со статьями 15.4, 18.2 федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»



GOROD48.RU

ски неполучения паспортов готовности в ряде муниципалитетов Ивановской, Костромской, Астраханской областей, Хакасии, Еврейской автономной области, такая же ситуация в городе Тамбове», — сказал Виталий Мутко. Сложности могут возникнуть из-за того, что эти регионы не выполнили требования по подготовке к ОЗП теплоснабжающих и теплосетевых организаций. Кроме того, есть три региона, где высок риск перебоев в электроснабжении, это Дагестан, Якутия и Иркутская область. «Прошу руководителей названных регионов принять оперативные меры по устранению всех проволочек, предоставить информацию о проделанной работе в Минстрой, Минэнерго до 10 декабря», — обратился Мутко к главам этих регионов. Особое опасения вызывает ситуация в Еврейской АО, где окончательно не преодолены последствия недавнего наводнения. Выслушав по селекторной связи доклад губернатора региона, Виталий Мутко распорядился оказать субъекту необходимую помощь, в том числе для создания нормативных запасов топлива.

Выступивший на совещании с докладом министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев также отметил, что регионы в целом неплохо вошли в отопительный сезон. Вместе с тем министр напомнил, что общая задолженность за ресурсы в России составляет 1,3 трлн рублей, из них долги населения оцениваются в 800 млрд рублей. По результатам обсуждения этой проблемы Виталий Мутко отметил, что в настоящее время правительство принимает меры, направленные на снижение долгов, но ситуация меняется медленно, суммарная величина долгов «из года в год колеблется вокруг одной и той же цифры». «В ближайшее время на комиссии, которую будет проводить председатель правительства, мы рассмотрим вопрос о задолженности по ряду регионов», — заключил Виталий Мутко, не исключив, что для решения данной проблемы в масштабе страны потребуется принимать дополнительные решения.

Совещание — К холодам

Регионы доложили о подготовке к осенне-зимнему периоду

Алексей ЩЕГЛОВ

Во вторник, 12 ноября, вице-премьер правительства Виталий Мутко провел совещание, посвященное ходу подготовки субъектов РФ к осенне-зимнему периоду. По словам вице-преьера, по факту отопительный сезон начался на территории всей страны, и в целом в субъектах неплохо подготовились к приходу холодов. Проверена работа более 70 тыс. котельных, тепловых, водопроводных сетей, проведены ремонтные и другие работы на объектах, запасы мазута и других энергоносителей во многих субъектах даже превышают норматив. Однако в правительстве отмечают, что в ряде регионов есть проблемы. «Имеются ри-

Справочно

■ На подготовку к ОЗП 2019/2020 правительство выделило почти 208 млрд рублей, к ноябрю эти деньги были освоены на 94%.

Капремонт территорий

Инфраструктурные и средовые проекты должны быть синхронизированы

Оксана САМБОРСКАЯ

Реализация инфраструктурных и средовых проектов на единой территории в единое время должна стать повсеместной практикой. Этот тезис стал главной темой стратегической сессии «Капитальный ремонт территории. Синхронизация работ или проектное управление», организованной Минстроем России совместно с Московским архитектурным институтом и Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта. Участие в сессии приняли более двухсот представителей 75 регионов страны.

Как заявил выступавший на мероприятии заместитель главы Минстроя России Максим Егоров, капремонт должен охватывать не только фасады домов, но и дворы, улицы, инженерные сети и прочее. Такая практика уже нарабатывается в регионах, но пока она не закреплена на законодательном уровне. «Комплексная реализация инфраструктурных и средовых проектов встречается в ряде субъектов и в отдельных муниципалитетах, однако это должны быть не точечные примеры, а повсеместное приращение, — считает Максим Егоров. — Для этого необходимо грамотно координировать реализацию всех федеральных, региональных и муниципальных программ». По мнению замминистра, хорошие возможности для этого открывают национальные проекты.

Комплексной станет и оценка результатов выполнения программы капремонта многоквартирных жилых зданий. Необходимая методология дорабатывается сейчас в Минстрое РФ. «У нас есть несколько конструктивных элементов дома — это кровля, фасад, внутренняя инфраструктура и так далее, — сказал Максим Егоров. — Дом нельзя разбивать на части. Мы считаем, что говорить об улучшении жизни граждан можно, только когда отремонтированы все конструктивы». При этом он подчеркнул, что такой подход к капитальному ремонту многоквартирных домов не означает повышение платы за него.

ЯЗЫКОМ цифр



СЕРГЕЙ КИСЕЛЕВ / АГН «МОСКВА»

с.1

У 71% компаний вложения в цифровые технологии не превышают 5% от общего объема инвестиций. Только каждая третья компания имеет в штате позицию CDO (директора по цифровым технологиям). По мнению экспертов, цифровую трансформацию в строительстве сдерживают дефицит кадров, недостаток финансирования и технологических компетенций, а также боязнь недостижения эффекта при относительно высокой стоимости цифровых решений.

Тем не менее, тенденция к цифровизации налицо. Строительные компании

все активнее используют BIM и IoT-технологии, промышленные беспилотные летательные аппараты, технологии виртуальной реальности, облачные решения для хранения проектной информации. На очереди применение искусственного интеллекта, роботов, блокчейна и технологий дополненной реальности. И в этой ситуации особенно важным становится взаимодействие бизнеса и государства. «Цифровизация строительной отрасли качественно меняет все процессы в строительстве, — отметил министр строительства и ЖКХ

Справочно

■ IoT-технологии («интернет вещей») — концепция сети физических предметов («вещей»), оснащенных встроенными технологиями для взаимодействия друг с другом или с внешней средой. В строительстве такие решения могут использоваться для контроля состояния запасов материалов, состояния инфраструктуры зданий, эффективности использования оборудования, передвижения рабочих на площадке.

РФ. — Внедрение новых технологий — непростая задача, но государство и бизнес действуют здесь как партнеры, создавая условия, при которых отрасль сможет развиваться эффективно, а граждане получат современное жилье, дома с умной инженерией и, как итог, комфортные города». Ожидается, что на форуме будут, в частности, рассмотрены взаимоотношения государства и бизнеса в системе управления жизненным циклом зданий и сооружений, а представители Минстроя России представят дорожную карту внедрения BIM и обсудят с экспертами, как использовать у нас в стране передовой мировой опыт цифровой трансформации. Участники форума поговорят о том, какие стимулы к внедрению технологий необходимо создать и насколько целесообразно создание единой цифровой

платформы управления государственными капиталовложениями. Будут даны и практические рекомендации по применению технологий информационного моделирования для решения конкретных задач в рамках управления жизненным циклом объекта капитального строительства.

В программе заявлены сорок спикеров из 20 стран мира, среди них президент ПАО «Ростелеком» Михаил Осеевский, директор по глобальному консалтингу компании AECOM и руководитель рабочей группы по развитию стратегии Digital Built Britain Дэвид Филл, управляющий директор FM Intelligence Pty LTD Данкан Вадделл, президент Комитета по стандартизации процессов управления недвижимостью, глава Комитета ИСО/ТК 267 Стэн Митчел.

Особое внимание на форуме планируется уделить программному обеспечению задач информационного моделирования. Сегодня на рынке представлены программные продукты более двухсот компаний, в том числе примерно тридцати российских, производящих программные продукты и решения отдельных задач управления жизненным циклом объектов капитального строительства. Что необходимо для развития отечественного программного обеспечения для информационного моделирования? Какова роль государства в этом процессе? Возможно ли существенное увеличение доли рынка для отечественных компаний? Применимы ли отечественные программные продукты для решения полного комплекса задач управления жизненным циклом объектов капитального строительства? Эти и другие вопросы будут в центре внимания участников форума.

Уравнение ЖИЛЬЯ

Эксперты полагают, что объемы строительства многоквартирных домов сравняются с объемами ИЖС



DEVOLOK FROM PIVAVAY

66%

россиян хотели бы, по данным ВЦИОМ, проживать в частных домах

чиков форума, вице-президент НОСТРОЙ Антон МОРОЗ.

«СГ»: Об изменении плановых показателей нацпроекта в последнее время говорят активно, и чаще всего — об их снижении. А тут вдруг поднимается вопрос о доле ИЖС и МКД? Почему?

Антон Мороз: Напомню, нацпроект «Жилье и городская среда» предусматривает следующие показатели по увеличению объема жилищного строительства: в 2019 году должно быть введено в эксплуатацию 54,8 млн кв. м МКД и 33,2 млн кв. м ИЖС. В 2024 году их объем ввода должен составить 80 и 40 млн «квадратов» соответственно. При этом текущий объем ввода ИЖС уже превышает ввод МКД. В частности, по состоянию на конец августа этого года было введено в эксплуатацию 21,6 млн «квадратов» ИЖС, тогда как МКД — 20,5 млн. Таким образом, есть основания полагать, что итоговые плановые показатели по ИЖС в 40 млн кв. м могут быть достигнуты даже ранее 2024 года. Такие основания подтверждаются, в частности, высоким спросом населения на ИЖС. По опросу ВЦИОМ, 66% россиян, не имеющих сегодня своего жилья, в случае его покупки предпочли бы сег-

мент ИЖС. Однако для большинства населения собственный дом пока остается только мечтой. В настоящее время в своем доме проживают вдвое меньше — 34% граждан.

«СГ»: Но мечты могут сбываться, особенно если есть продуманный план действий по их реализации...

А.М.: И такой план существует — это проект программы развития ИЖС, подготовленный Минстроем России и включающий в себя все самые необходимые механизмы и направления по развитию ИЖС. Мы, когда этот документ только готовился, провели соответствующий опрос среди застройщиков и строительных организаций, и надо отметить, что практически все их предложения вошли в проект программы. Поэтому необходимо как можно скорее программу принять, интегрировать ее в нацпроект «Жилье и городская среда» и начинать реализовывать.

«СГ»: И какие же конкретно механизмы и направления развития содержатся в проекте программы?

А.М.: Если по пунктам, то основные — это комплексное освоение территории в целях ИЖС с использованием стандарта ДОМ.РФ; актуализация документов территориального планирования; принятие региональных программ развития ИЖС; централизованное обеспечение земельных участков инженерными сетями; разработка типовых проектов ИЖС повторного применения; применение готовых домокомплектов, произведенных фабричным способом; разработка доступного ипотечного продукта за счет повышения ликвидности объектов ИЖС.

«СГ»: Этого будет достаточно, чтобы ИЖС «взлетел»?

А.М.: Как говорится, «хорошо, но мало». Среди дополнительных мер поддержки я бы назвал включение в нацпроект «Жилье и городская среда» отдельной программы «Развитие индустриального до-

мостроения и типового проектирования для ИЖС». Дело в том, что в настоящее время наблюдается недостаточное количество современных комбинатов панельного домостроения, выпускающих домокомплекты для «частников» по типовым проектным решениям с высокой степенью заводской готовности. В этой связи также необходимо принять меры по развитию в регионах индустрии строительных материалов с радиусом «логистического плеча» не более 250 км. Поспособствовало бы и распространение опыта «дальневосточного гектара» в других субъектах РФ при условии обеспечения земельных участков транспортной и инженерной инфраструктурой за счет средств бюджетов различных уровней и организаций-монополистов. Отдельное внимание стоит уделить «глубинке». Согласно данным Росстата, более 37 млн россиян сейчас проживают в сельской местности, что составляет 25,4% от общей численности населения. Необходимо создать механизмы для возможности приобретения жилья в сельской местности жителями с низким уровнем дохода.

«СГ»: А девелоперов к ИЖС не стоило бы подтянуть?

А.М.: В настоящее время малоэтажное строительство не является привлекательной сферой деятельности для большинства профессиональных застройщиков, поскольку оборачиваемость денежных средств в этом секторе значительно уступает строительству высотных МКД. Экономика проектов малоэтажного строительства ориентирована, в основном, на покупателей с высокими доходами, что не позволяет сделать сектор типового малоэтажного строительства массовым. В связи с этим считаю, что необходимо разработать механизмы стимулирования застройщиков, осуществляющих малоэтажное жилищное строительство индустриальным способом, в том числе путем применения механизмов ГЧП.

Андрей МОСКАЛЕНКО

В Москве в рамках форума «Строительная отрасль. Горизонт 2030» состоялась конференция «Малоэтажная Россия. Благоприятная среда для жизни», в рамках которой эксперты рынка предложили рассмотреть изменение показателей нацпроекта «Жилье и городская среда», касающихся пропорций ежегодного ввода многоквартирных домов (МКД) и индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Из заложенных сейчас в документе в целом 120 млн кв. м новых «квадратов» в 2024 году соотношение МКД и ИЖС может составить 60 на 60. Какие предпосылки к этому существуют, а что еще нужно сделать для развития ИЖС в стране, — об этом и многом другом «Стройгазете» рассказал один из доклад-



Антон Мороз



СТРОИТЕЛЬНОМУ САМОРЕГУЛИРОВАНИЮ — 10 ЛЕТ

Институт саморегулирования в строительстве, пришедший в 2009 году на смену обязательному лицензированию, существует в России уже 10 лет. Столько же исполняется в этом году и крупнейшему отраслевому объединению саморегулируемых организаций (СРО) — Национальному объединению строителей (НОСТРОЙ). За это время строительным сообществом был проделан большой путь. Ранее о том, каких результатов удалось достичь, а какие задачи еще предстоит решить, на страницах «Стройгазеты» уже рассказывали руководители СРО из Москвы, Санкт-Петербурга, ПФО, СЗФО, ЮФО и СКФО. Сегодня свое мнение высказывают представители строителей в Центральном и Уральском федеральных округах.



СНРОГОР.РУ

Образ будущего

Институт саморегулирования ждет цифровая трансформация



Юрий ДЕСЯТКОВ, координатор НОСТРОЙ по УФО, генеральный директор Союза строительных компаний Урала и Сибири

На протяжении 10 лет перед саморегулированием в строительстве всегда стояли непростые задачи, которые требовали решений, как говорится, «вчера». И одной из таких срочных, но непростых задач стало внедрение инноваций в строительную отрасль, цифровизация процессов на стройке и в деятельности саморегулируемых организаций.

Уже второй год одним из значимых направлений деятельности нашего союза является содействие в развитии информационных систем в строительстве, создании цифровой платформы, содержащей подробную информацию о возводимых объектах, организации и ведении исполнительной документации в строительстве в электронном виде, совершенствовании межведомственного электронного взаимодействия и применении передовых IT-технологий и внедрении BIM-технологий в отрасли.

Однако вынужден констатировать, что в целом в России подобная работа ведется не в приоритетном порядке и не системно. Не хватает организационного начала, хотя потенциал и инициатива в действиях профессиональных объединений, хозяйствующих субъектов, органов власти сегодня есть.

Совершенно очевидно, что вся совокупность строительной информации о разрешительной документации, проекте, применяемых строительных материалах, формировании цены (смета и контрактная цена), всех произведенных работах на объекте, заключениях контролирурующих органов и контроле СРО должна интегрироваться из разных систем на основе межведомственного электронного взаимодействия.

Создание цифрового образа объекта и функционирование информационных систем обеспечит выполнение показателей национальных проектов, сокращение сроков реализации инвестиционных проектов, увеличение

объемов строительства, целевое расходование бюджетных средств.

И такая работа в экспериментальном режиме ведется у нас в УФО, в Челябинске. Союз строительных компаний Урала и Сибири зарекомендовал себя как общественная площадка для профессионального диалога проектировщиков, строителей, поставщиков стройматериалов, строительных лабораторий, IT-разработчиков, межведомственного взаимодействия органов власти, контролирующих органов и органов экспертизы. По нашей инициативе, при поддержке Минстроя России и администрации города Копейска создан своеобразный BIM-центр, где в качестве эксперимента отрабатываются все аспекты строительной цифровизации. Отчет о промежуточных результатах деятельности центра был дан на традиционной международной конференции «Техническое регулирование в строительстве», прошедшей в начале октября в Челябинске. Эта конференция проводится областным правительством при поддержке Минстроя России уже в седьмой раз. Более того, в ноябре 2019 соберется созданный при губернаторе Челябинской области координационный совет по развитию цифровизации в строительной отрасли региона.

Мы также работаем над вопросом автоматизации контроля СРО в едином информационном поле, доступном для всех контролеров, исполнителей и заказчиков. И в первую очередь нужно обеспечить: оперативный доступ к актуальной информации о деятельности членов СРО и онлайн-связь с электронными площадками, госпорталами в области контрольно-надзорной деятельности; интеграцию электронных ресурсов СРО с внешними федеральными ресурсами; перекрестную сверку данных, имеющихся у строителей и заказчиков.

В нашем союзе создан инновационный стандарт «Организация строительного производства» с актуализацией онлайн, широко используемый строительными компаниями региона. Такой стандарт поддержан в СРО всего Уральского федерального округа.

Уверен, в ближайшее время при содействии региональных СРО и НОСТРОЙ произойдет цифровая трансформация и саморегулирование наравне со всей строительной отраслью в России.

ЦФО

УФО

Задачи на понимание

Проблемы будут всегда, главное — решать их спокойно и мудро



Алексей ПОДЛУЦКИЙ, координатор НОСТРОЙ по ЦФО, директор Ассоциации ОСМО

По сравнению с системой лицензирования, которая применялась ранее в строительной отрасли, институт от-

раслевого саморегулирования дал российским строителям больше возможностей для развития, а их заказчикам — больше уверенности в качестве и безопасности возводимых объектов. Взять, к примеру, «принцип регионализации», введенный последними поправками к закону № 372-ФЗ. Он не просто «вернул» строительные организации в регионы, но в значительной степени изменил состав и качество самих СРО. Если раньше в ЦФО работало около тридцати СРО, то в течение года после принятия закона № 372-ФЗ их стало 41. Десять ассоциаций сменили юридические адреса, «переехали» из Москвы и Санкт-Петербурга в субъекты ЦФО. При этом «базовые», региональные СРО от принятия закона только выиграли: численность в членов у них значительно увеличилась, в некоторых — дажекратно. Возросла и нагрузка, конечно, но за десять лет существования саморегулирования наши СРО научились работать четко и правильно. Сегодня все участники процесса решают возникающие задачи спокойно и мудро.

Конечно, проблемы будут всегда, и это нормально. Сегодня одной из главных проблем, по моему мнению, является отсутствие в нормах закона механизма, позволяющего использовать так называемые «излишки» денежных средств, оставшиеся после формирования новых компенсационных фондов (КФ). Не менее актуален и вопрос использования доходов, полученных от размещения средств СРО, сформированных до 4 июля 2016 года, в качестве взносов членов СРО в КФ обеспечения договорных обязательств (ОДО). Для решения указанных проблем мною как членом Совета НОСТРОЙ прорабатывается соответствующая инициатива. Ее реализация позволит значительно сократить расходы членов СРО на взносы в КФ.

Уже остро встает вопрос о страховании финансовых рисков при возможных выплатах из КФ ОДО. Однако такой вид страхования в настоящее время фактически отсутствует. НОСТРОЙ и СРО в ближайшее время должны рассмотреть данную практику с целью поиска возможных путей страхования

финансовых рисков и, соответственно, сохранения средств КФ ОДО.

Развивая тему, отмечу еще один недостаток. Законом возложена ответственность СРО за его членов при выполнении договорных обязательств, однако при этом саморегулируемым организациям не дано никаких полномочий по допуску членов к конкретным торгам в зависимости от предполагаемого объема и видов работ.

Отрицательным моментом я считаю и отмену выдачи свидетельства к определенным видам работ (по приказу № 624 Минрегионразвития). Раньше заказчику строительных работ было понятно, какую организацию лучше нанимать на конкретный объект. Ведь на рынке практически нет компаний, которые самостоятельно выполняли бы весь цикл строительного производства. Кроме того, есть узкоспециализированные организации, требования к которым должны существенно различаться. Считаю необходимым вернуть разделение права на различные виды работ для более четкого контроля со стороны СРО и для лучшей навигации заказчика на рынке строительных услуг.

Также нерешенными остаются некоторые вопросы, связанные с формированием Национального реестра специалистов (НРС) в строительстве. У СРО ЦФО есть своя позиция на этот счет. Практическим умом строители лучше понимают тонкости, которые подчас не видны сверху. Например, сейчас в НРС нельзя включить человека, более десяти лет отработав на стройке, но высшее образование получил всего год назад. С точки зрения руководителя строительной организации это как минимум странно. Это же идеальный прораб, имеющий базовое образование, опыт, да еще и стремящийся вырасти! Мы же вынуждены ему отказывать из-за несовершенства законодательства. Также необходимо рассмотреть возможность снижения требований по наличию специалистов, сведения о которых внесены в НРС, для субъектов малого и среднего бизнеса. Хочу отметить, что НОСТРОЙ в таких ситуациях становится хорошим помощником СРО и их членов. Он не только взял на себя функцию по ведению НРС, но и собирает предложения сообщества, пытается внести необходимые изменения в нормативы, которые помогут строителям более эффективно использовать этот ресурс.

В завершение отмечу, что, кроме прочего, необходимо окончательно решить вопросы ценообразования в строительной отрасли.



ЛИПЕЦК2.РУ

ЖКХ

Справочно

■ За период с 11 февраля по 5 ноября 2019 года Фондом ЖКХ было одобрено предоставление поддержки по заявкам от 13 субъектов Российской Федерации на общую сумму 68,09 млн рублей. Из этой суммы 10,42 млн рублей составили средства на возмещение части расходов на уплату процентов за пользование кредитом (на ремонт 30 МКД в Ростовской области). Плата за пользование кредитными средствами в течение пяти лет составит 15,81 млн рублей, из которых возмещению за счет средств Фонда подлежат 65,9%.

■ 57,68 млн рублей будет направлено на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности 45 МКД в 12 регионах (Алтайский край, Воронежская область, Калининградская область, Республика Адыгея, Республика Карелия, Республика Мордовия, Тамбовская область, Пензенская область, Новгородская область, Тульская область, Липецкая область, Белгородская область).

дов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности 35 МКД в шести регионах (Калининградская область, Новосибирская область, Алтайский край, Воронежская область, Ульяновская область, Хабаровский край). После проведения энергоэффективного ремонта годовая экономия при оплате коммунальных ресурсов составила в среднем около 22%.

В 2018 году финансовая поддержка на проведение капремонта не предоставлялась, но было очевидно, что подобную практику следует продолжать. И в феврале 2019 года в постановление №18 были внесены поправки, которые были призваны сделать механизмы господдержки проще и комфортнее для собственников жилья. Во-первых, было исключено требование о включении дома, претендующего на поддержку, в краткосрочный план реализации региональных программ капремонта. Во-вторых, увеличилась максимальная сумма поддержки, приходящаяся на один многоквартирный дом. Благодаря этому доля средств Фонда в общей стоимости работ по капитальному ремонту возросла с 50% до 80%. И в-третьих, был скорректирован механизм отслеживания результатов капремонта. Метод оценки получаемой экономии с помощью фактических показаний приборов учета коммунальных ресурсов в период после проведения капитального ремонта был заменен на более предсказуемый и быстрый расчетный метод.

Одновременно с возобновлением финансовой поддержки Фондом была развернута большая информационно-методическая работа. Как рассказал заместитель директора Департамента региональных систем капитального ремонта и экспертно-методического обеспечения Фонда содействия реформированию ЖКХ Андрей Ульянов, в этих целях было разработано специальное приложение — «Помощник ЭКР» (энергоэффективного капитального ремонта). С помощью этого приложения собственники жилья могут выбрать конкретные энергоэффективные мероприятия именно для своего дома и рассчитать прогнозный показатель экономии и размер финансовой поддержки.

В октябре этого года на базе «Помощника ЭКР» на сайте «Реформа ЖКХ» был запущен новый сервис, через который можно подать в Фонд обращение о предоставлении финансовой поддержки на капремонт МКД. Этим сервисом уже воспользовались в городе Мичуринске Тамбовской области. Жители двух многоквартирных домов подали через «Реформу ЖКХ» заявки, которые были одобрены Фондом. По словам эксперта из Тамбовской области Романа Тугарева, раньше, если речь заходила о результативности энергоэффективных мероприятий, ему часто приходилось сталкиваться с недоверием собственников жилья, но теперь ситуация изменилась. «Когда появились примеры успешного энергоэффективного капремонта МКД с возможностью частичного возмещения затрат, жители сами стали интересоваться этими вопросами», — говорит Тугарев. Число обращений от собственников с просьбой поддержать мероприятия по энергоэффективному капремонту неуклонно растет.



STV24.TV

Верный расчет

Фонд ЖКХ расширяет поддержку энергоэффективного капитального ремонта в регионах



GKH27.RU

Жилой дом в Хабаровске, в котором был проведен энергоэффективный капремонт



С помощью тепловизора можно определить области наибольших теплопотерь

Алексей ЩЕГЛОВ

Согласно социологическим исследованиям, содержание жилого фонда выдвинулось в последнее время на первое место в списке проблем, волнующих жителей России, потеснив даже вопросы платы за ЖКУ. На сегодняшний день в России насчитывается более 750 тыс. многоквартирных жилых домов. Они были построены в разные годы и находятся в разном состоянии, многие из них нуждаются в ремонте. Крупным достижением последних лет стал запуск в регионах механизмов капитального ремонта МКД, что позволило поставить эту работу на системную основу. В настоящее время в России ежегодно капитально ремонтируется свыше 45 тыс. домов. Можно сказать, что процесс поставлен на поток, и основным источником средств для капремонта являются взносы граждан. Однако стало ясно, что собственники жилья, желающие привести свои дома в порядок, нуждаются в помощи государства, особенно в тех случаях, когда речь идет о проведении мероприятий

по повышению энергоэффективности жилых зданий.

Около трех лет назад, в январе 2017 года, вышло в свет постановление Правительства РФ № 18 «Об утверждении правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов», которое определило параметры государственной политики по созданию эффективной системы капитального ремонта. Было определено, что финансовая поддержка может предоставляться как на возмещение части расходов по капремонту общего имущества в МКД, так и на возмещение части затрат на уплату процентов за пользование кредитом, использованным на эти цели.

Фонд ЖКХ сразу включился в эту работу, став, по сути, «проводником» наиболее передовых практик проведения капитального ремонта. Уже в 2017 году Фонд выделил 48,67 млн рублей по заявкам восьми субъектов Российской Федерации. Из них 15,11 млн рублей было направлено на возмещение части расходов на уплату процентов за кредит, такой механизм использовался при ремонте 36 МКД в Ростовской области и Удмуртской Республике. Поддержка со стороны Фонда ЖКХ значительно облегчила бремя расходов на ремонт для собственников жилья. Согласно отчетности регионов, за счет средств Фонда в течение пяти лет будет возмещено 76,1% затрат на выплату процентов, составляющих порядка 19,86 млн рублей.

33,56 млн рублей (из общей суммы в 48,67 млн рублей) было направлено в 2017 году на возмещение части расхо-

Цитата в тему

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА МОНИТОРИНГА РЕГИОНАЛЬНЫХ СИСТЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ЭКСПЕРТНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ ТАТЬЯНА КУЗЬМИНА: «С 2019 года возобновлено действие государственной программы энергоэффективного капитального ремонта многоквартирных домов и капитального ремонта с привлечением кредитных средств за счет средств госкорпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ. В соответствии с новыми правилами, максимальный размер предоставляемой Фондом ЖКХ финансовой поддержки увеличен до 80% общей стоимости капитального ремонта дома. Также теперь не требуется подтверждать фактическую экономию коммунальных ресурсов — достаточно лишь плановых показателей, превышающих 10% экономии будущих расходов на оплату коммунальных ресурсов»

ЖКХ

Идеи для вашего дома

Необходимо информировать собственников жилья о лучших практиках капремонта МКД



Генеральный директор Фонда ЖКХ Константин Цицин (второй справа) и исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева (вторая слева) на Всероссийском форуме «Капитальный ремонт многоквартирных домов: поддержка собственников жилья»

Алексей ЩЕГЛОВ

Состоявшийся недавно в Москве Всероссийский форум «Капитальный ремонт многоквартирных домов: поддержка собственников жилья» собрал представителей региональных Фондов капремонта, экспертов отрасли и активных собственников из десятков субъектов России. По мнению многих участников форума, энергосбережение — один из главных трендов развития экономики в целом и жилищно-коммунального хозяйства в частности, поэтому надо сделать так, чтобы энергоэф-

фективный капремонт МКД стал не редким исключением, а общепринятым правилом. Генеральный директор Фонда содействия реформированию ЖКХ Константин Цицин напомнил, что в текущем году государственной корпорацией возобновлено финансирование мероприятий по повышению энергоэффективности, на эти цели предусмотрено порядка 800 млн рублей. В первую очередь получателями средств могут стать собственники, накапливающие взносы на капремонт на специальных счетах. И если использовать деньги с умом, то можно получить хороший эффект.

В этой связи особое значение приобретает информационная работа по продвижению наиболее прогрессивных практик капитального ремонта. Константин Цицин отметил, что сегодня необходимо просвещение в сфере капитального ремонта. «Мы должны убеждать граждан получать деньги из Фонда ЖКХ (на проведение энергоэффективных мероприятий при капремонте — «СГ»), — сказал он, обращаясь к экспертам и представителям региональных общественных организаций. — Вы можете донести эту информацию до граждан и помочь нам в этом вопросе».

Начало такой совместной работе уже положено. Важным событием на форуме стало подписание соглашения о взаимодействии между ГК — Фондом содействия реформированию ЖКХ и НП «ЖКХ Контроль». Его цель — оказание методического содействия собственникам жилья в организации и проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности. В Фонде ЖКХ считают, что жильцы должны включаться в работу по капремонту в самом начале — на стадии определения видов работ и выбора подрядчика. И впоследствии они должны держать

руку на пульсе: контролировать подрядчиков и следить за качеством выполненных работ.

Со своей стороны, специалисты Фонда и собственники готовы оказать собственникам жилых помещений всю необходимую методическую и практическую помощь. Как отметила заместитель генерального директора Фонда ЖКХ Ольга Сердюк, залог успеха — совместная работа сознательных и активных собственников, общественных организаций и государственных и муниципальных органов.

Справочно

■ Всероссийский форум «Капитальный ремонт многоквартирных домов: поддержка собственников жилья» был организован некоммерческим партнерством «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль» при поддержке Комиссии по территориальному развитию и местному самоуправлению Общественной палаты Российской Федерации, государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ, Общественной палаты города Москвы.



Автоматизированная система отопления в одном из жилых домов Самары, которая позволяет экономить около 20% энергоресурсов

Ростовчане не боятся кредитов

Регион уже дважды получил помощь для проведения капремонта с привлечением заемных средств



Дом на Каширской улице в Ростове-на-Дону после капитального ремонта

Алексей ЩЕГЛОВ

В 2017 году Ростовская область впервые обратилась в Фонд ЖКХ за финансовой помощью для проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Тогда Фонд выделил региону 9,53 млн рублей, что позволило отремонтировать 22 МКД в Волгодонске, Зверево, Новочеркасске, Ростове-на-Дону, Таганроге и еще четырех городах. Ремонт проводился с привлечением кредитов, и опыт был признан успешным.

И вот недавно, в сентябре этого года, на заседании правления Фонда ЖКХ была одобрена новая заявка Ростовской области на получение финансовой поддержки для

проведения капремонта МКД с привлечением кредитов. На этот раз область получит 10,42 млн рублей. Средства будут направлены на возмещение части расходов на уплату процентов за пользование кредитом. Планируется отремонтировать 30 МКД общей площадью 190,38 тыс. кв. м в Ростове-на-Дону, Волгодонске, Новочеркасске, Таганроге, Шахтах, а также на территории Аксайского и Артемовского поселений. Общая стоимость работ по капитальному ремонту составит 96,79 млн рублей.

Финансовая помощь Фонда ЖКХ позволит собственникам вернуть часть денег, которые они заплатят банку. В частности, в заявку Ростовской области включен дом №25/5 по улице Зорге в Ростове-на-Дону. В этом здании площадью 9966,40 кв. м проживают 466 человек. Получив кредит на 5 лет под 11% годовых, жители дома планируют провести полную замену устаревшего лифтового оборудования. Стоимость ремонта составляет 7,5 млн рублей, из которых 6 млн рублей — заемные средства. Кредит планируется погасить в мае 2023 года.

Размер прогнозных расходов на уплату процентов по кредиту за весь срок погашения кредита превышает 1,85 млн рублей (ежемесячный платеж — порядка 130 тыс. рублей). Однако из этих денег 1,22 млн рублей будет возмещено за счет средств Фонда ЖКХ.

Ростовская область — не единственный регион, воспользовавшийся в этом году финансовой помощью Фонда ЖКХ. Заявку на предоставление средств для капремонта с проведением мероприятий по энергосбережению подал Алтайский край. В соответствии с данной заявкой на капитальный ремонт четырех многоквартирных домов в Барнауле общей площадью свыше 85 тыс. кв. м Фонд выделил более 6,65 млн рублей. Работы по всем домам уже выполнены, их общая стоимость составила 11,26 млн рублей. Размер годовой экономии при оплате коммунальных ресурсов превы-

сил 3 млн рублей. Так, например, в доме №228 по улице Антона Петрова 1970 года постройки к ноябрю 2018 года в рамках капремонта был проведен целый набор энергосберегающих работ: установлен автоматизированный узел управления системой отопления (АУУ СО) с погодозависимым регулированием параметров теплоносителя, улучшена теплозащита окон в местах общего пользования, проведена теплозащита крыши (положен плитный утеплитель), уплотнены наружные входные двери, на них установлены доводчики. В результате, потратив около 1,76 млн рублей, собственники получают из средств Фонда 1,4 млн рублей. А кроме того, жильцы получают годовую экономию при оплате ЖКУ в размере 461,4 тыс. рублей. Экономия расходов на оплату отопления достигла 45,52% (по данным платежных документов жильцов в сопоставимых условиях с коррекцией на градусутки), с учетом роста тарифа на тепловую энергию — 50,42%. Аналогичные работы были проведены и в трех других барнаульских домах. Во всех зданиях были установлены АУУ СО, по мере необходимости проведен ремонт внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, выполнены дополнительные изоляционные работы в местах общего пользования, обычные лампы накаливания заменены на светодиодные. Во всех случаях финансовая поддержка Фонда ЖКХ превышала 1 млн рублей. 11 ноября правлением Фонда ЖКХ был рассмотрен и утвержден отчет Алтайского края о выполнении работ по энергоэффективному капремонту в многоквартирных домах и принято решение о перечислении средств региону.

А вот Пензенская область в октябре этого года впервые подала в Фонд ЖКХ заявку на выделение финансовой помощи для проведения мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности при капремонте. По этой заявке из средств Фонда ЖКХ региону будет предоставлено 393,48 тыс. рублей на ремонт одного многоквартирного дома 1997 года постройки общей площадью 4271,9 кв. м. Этот дом расположен в Пензе на проспекте Строителей, 150. Там уже завершены работы по установке АУУ СО с погодозависимым регулированием параметров. Общая стоимость работ по дому обошлась в 491,85 тыс. рублей, а размер годовой экономии расходов на оплату коммунальных ресурсов составляет 563,12 тыс. рублей.

БИЗНЕС

«Движение» средств

Частным инвесторам на рынке недвижимости предлагается новый инструмент для пассивного дохода на рынке недвижимости



Апарт-комплекс «Движение. Тушино»

Оксана САМБОРСКАЯ

Сдача квартиры или апартаментов в аренду — один из самых простых способов получения стабильного пассивного дохода на рынке недвижимости. Однако у этого бизнеса есть и обратная сторо-

на: поиск арендаторов, необходимость проведения косметического ремонта и прочие нюансы, которые отнимают много времени и денег, снижая доходность вложений. «Все меньше инвесторов хотят сами заниматься подобными вопросами, — отмечает Наталья Сазонова, директор по развитию компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE). — Клиенты заинтересованы в создании цивилизованного рынка аренды, где объектом «под ключ» управляет оператор за небольшую комиссию». Ответом на этот запрос со стороны частных инвесторов становится развитие формата апарт-отелей, которые находятся под управлением

специализированных компаний и имеют хорошие показатели как по загрузке, так и по получаемому уровню среднего собственниками лотов дохода.

Сегодня данный формат получил достаточно широкое распространение в Петербурге, но в столице он пока нечастый гость. В настоящее время на столичном рынке, по данным «Метриум», представлено всего семь проектов с подобной опцией, часть из них еще строится. Один из свежих примеров — апарт-отель «Движение. Тушино» от ГК ФСК. Здесь можно за вполне разумную цену приобрести меблированный апартамент с отделкой и контрактом на управление. Доходность таких вложений достигает 13% годовых.

Новый отель удачно расположен. Он находится в одном из корпусов апарт-комплекса «Движение. Тушино», расположенного на северо-западе Москвы, в районе Покровское-Стрешнево, в пяти минутах от станций метро «Спартак» и «Тушинская».

Номерной фонд отеля на текущий момент составляет 210 апартаментов площадью от 26 до 45 кв. метров. Все они делятся на три категории: Standard — однокомнатные, Business — двухкомнатные и Suite — трехкомнатные апартаменты. Общая продаваемая площадь апартаментов — 6 720 кв. метров. Номера имеют кухонную зону и предлагаются с отделкой и полным оснащением, включая мебель, технику и прочее оборудование, посуду и текстиль. Стартовые цены зафиксированы на уровне 202 тыс. рублей за 1 кв. метр. Стоимость номера категории Standard с отделкой и мебелью составит 6,1 млн рублей. Срок сдачи в эксплуатацию апарт-отеля запланирован на IV квартал 2022 года.

Предполагается, что объект будет работать как полноценный 3-звездочный отель. Здесь есть ресторан, прачечная,

Справочно

■ ГК ФСК — многопрофильная девелоперская компания, входящая в число ведущих игроков рынка недвижимости. Занимается реализацией широкого спектра проектов в сфере жилой недвижимости — от строительства жилых домов по индивидуальным проектам до комплексной застройки районов. В 2016 году в структуру группы вошел Первый ДСК. Общий объем недвижимости, сданной ФСК в 2018 году с учетом показателей Первого ДСК, составил 1,3 млн кв. метров.

магазины, а также подземный паркинг на 320 машиномест. Апарт-отель будет находиться под управлением отдельного оператора ZENITH. «Мы проработали несколько вариантов доходных программ для частных инвесторов, — рассказал генеральный директор отдельного оператора Илья Андреев. — По прогнозам, окупаемость инвестиций составит от 8 лет с учетом всех расходов до уплаты налогов. Доходность на вложенные средства составит от 9 до 13% годовых, без учета роста стоимости недвижимости».

«Подобная бизнес-модель является относительно новой для московского рынка. Если в Петербурге апарт-отели популярны, то в Москве мы стали одними из первых, кто вывел на рынок такой формат недвижимости, — заявил президент ГК ФСК Владимир Воронин. — Это готовый бизнес, идеальная пассивная инвестиция, приносящая стабильный доход. Инвестор приобретает гостиничный номер, а отдельный оператор обеспечивает его полное операционное и техническое управление. Такая система позволяет собственнику не только сохранить свои вложения, но и получать доходы».

Справочно

■ «Движение. Тушино» — апарт-комплекс комфорт-класса на Волоколамском шоссе, включающий в себя три отдельно стоящих здания переменной этажности (13-22 этажа). Общая площадь проекта составит 105 000 кв. метров. Объем инвестиций в проект составит порядка 4 млрд рублей.

Стройка на закате

В Калининграде ожидают сокращения объемов жилищного строительства

134
застройщика

работают в настоящее время в Калининградской области

Ирина БЕРЕЖКОВА (Калининград)

Объемы строительства жилья в столице самого западного региона страны могут снизиться к 2021 году почти вдвое — до 340 тыс. кв. метров. Такую точку зрения высказала председатель городского комитета экономики и финансов Наталья Дмитриева в ходе публичных слушаний по проекту бюджета на будущий год и трехлетний период.

Представляя базовый прогноз социально-экономического развития Калининграда, она сообщила, что в этом году будет сдано 584 тыс. кв. метров жилья, в 2020 году — 600 тыс., а в последующие два года этот показатель резко сократится и составит 340 тыс. кв. метров.

«Снижение объемов ввода жилых домов связано с изменениями конъюнктуры рынка, снижением уровня спроса и предложения, объемов продаж, а также непрогнозируемым движением ставок банковского кредитования строительного комплекса», — объяснила Дмитриева.

Председатель Городского совета депутатов Андрей Кропоткин, в прошлом руководитель крупной строительной компании «Тута-Строй», связывает негативные тенденции в жилищном строительстве с изменениями федерального законодательства. Теперь, по его словам, застройщикам требуется больше времени на получение разрешительных документов, на открытие эскроу-счетов и получение банковской аккредитации на заем под строительство. «Следующий год будет переходным, а с 2021 года будет сни-

жение объемов ввода жилья, так как меняются правила строительства, — считает Кропоткин. — Количество застройщиков уменьшится, не все смогут возводить дома без использования денежных средств дольщиков, нужно будет уже строить с использованием собственных средств или брать кредиты в банках. Это все сложно, и так научиться работать смогут не все».

В октябре на встрече с представителями ведущих строительных компаний региона министр регионального контроля (надзора) Елена Серая рассказала о текущем состоянии строительной отрасли в условиях перехода на проектное финансирование. В настоящий момент на территории региона с привлечением денежных средств дольщиков строится 251 объект, работают 134 застройщика. Большинство компаний приняли решение по достройке объектов в соответствии со старыми правилами. Через эскроу-счета в регионе работают восемь застройщиков, еще семь — подали заявки на проектное финансирование.

В правительстве области считают, что в целом ситуация в отрасли стабильная, но актуальными остаются вопросы взаимодействия банков и застройщиков. Строители настаивают на необходимости отмены избыточных требований в отношении предприятий, готовых перейти на механизм эскроу-счетов. Рост объемов жилищного строительства предполагается также поддержать планомерными действиями по повышению доступности ипотечного кредитования.

Поделиться скидкой

Банк разработал инструмент стимулирования спроса на жилье



Владимир ТЕН

Лидер российского ипотечного рынка — Сбербанк разработал продукт, который позволяет перераспределить в пользу ипотечного заемщика часть скидки по кредиту, полученному застройщиком. В результате ставка по ипотеке для покупателя снижается, что, в свою очередь, позволит застройщику увеличить продажи, в том числе, менее ликвидных объектов (например, квартир большой площади) или в период сезонного снижения продаж. Застройщик сможет принимать решение о перераспределении скидки в отношении каждой квартиры в проекте, а у покупателя будет два варианта снижения процентной ставки.

Экономия застройщика складывается за счет уменьшения кредитной нагрузки и более быстрого погашения кредита, так как источник погашения — средства от реализации квартир, которые нака-

пливаются на счета эскроу. При более активных продажах средства на эскроу-счетах накапливаются быстрее, и это становится основанием для снижения процентной ставки по кредиту заемщику. Этой экономией компания сможет теперь поделиться с покупателями.

Ипотечный заемщик сможет получить единый дисконт на весь срок кредита или дисконт только на стадию строительства. В первом случае дисконт составит до 1,4 процентных пункта (от текущих ставок Сбербанка для программ кредитования по приобретению строящегося жилья) и будет действовать в течение всего срока кредита.

При втором варианте дисконт составит до 4 процентных пунктов от текущих ставок, но скидка перестанет действовать после ввода объекта в эксплуатацию, и ставка вернется к исходному уровню. Так, например, для зарплатных клиентов банка при первоначальном взносе 20% и выше ставка снизится с 9,3% до 5,3%, а после окончания льготного периода ставка вернется к 9,3%. А вот по госпрограмме для семей с детьми ставка с дисконтом на период строительства объекта будет равняться всего 1% годовых, а после ввода объекта в эксплуатацию снова станет 5%. Соответственно в льготный период уменьшится и размер аннуитетного платежа. Предложение доступно для покупателей недвижимости на всей территории РФ при выполнении двух условий: проект жилищного строительства реализуется с применением эскроу для расчетов по всем договорам долевого участия, а кредитополучатель-физическое лицо получает в Сбербанке.



ЖК «Балтийский»

Секреты управления

«РГ - Девелопмент» рассчитывает закрепиться в пятерке ведущих застройщиков Москвы

Сергей МОСЕНКО

Справочно

Компания «РГ - Девелопмент» основана в 2013 году. Сфера деятельности компании включает полный цикл девелопмента: формирование земельного банка, разработку концепции, строительство, ввод объектов в эксплуатацию и передача их собственникам. В общей сложности в портфеле компании около 1 млн кв. м жилой недвижимости. Среди завершённых проектов «РГ - Девелопмент»: ЖК «Родной город. Октябрьское поле», ЖК «Родной город. Каховская», ЖК «Родной город. Воронцовский парк» и ЖК «Орехово-Борисово».

Летом этого года инвестиционно-девелоперская компания «РГ - Девелопмент», являющаяся активом закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда (ЗПИФ) «Лонтано», перешла под управление ЗАО «УК РВМ Капитал». По расчетам пайщиков, эта управляющая компания поможет застройщику в ближайшее время войти в пятерку лидеров столичного рынка жилищного строительства. За счет чего? Потребуется ли для этого кардинальное изменение стратегии развития «РГ - Девелопмент»? Об этом и многом другом «Стройгазете» рассказал владелец паев ЗПИФ «Лонтано» Сергей ШУМЕЙ.

«СГ»: «РГ - Девелопмент» находится под контролем ЗПИФ «Лонтано» уже больше двух лет. При этом о роли УК в бизнес-процессах компании заговорили только сейчас. С чем это связано?

Сергей Шумей: Сделка, в результате которой «РГ - Девелопмент» перешла к ЗПИФ «Лонтано», была завершена в начале 2017 года. А эти два года нам потребовались для того чтобы найти компетентную управляющую компанию, которой и стала «РВМ Капитал», обладающая широким кругом высококвалифицированных консультантов, способных придать новый импульс развитию «РГ - Девелопмент». Мы надеемся, что с их помощью девелопер в ближайшее время значительно нарастит свой земельный банк и войдет в пятерку ведущих застройщиков Москвы.

«СГ»: Планы весьма амбициозные...

С.Ш.: Но осуществимые! Стоит отметить, что за пять лет своего существования компания «РГ - Девелопмент» уже добилась больших успехов. Так, по итогам прошлого года она вошла в ТОП-10 девелоперов массового сегмента «старой» Москвы по объему продаж, а по итогам третьего квартала этого года уже находится в ТОП-5! При этом обороты компании только за 9 месяцев 2019 года достигли 27 млрд рублей и превосходят показатели за весь 2018 год (20,3 млрд). Жилые комплексы «РГ - Девелопмент» признаны одними из самых продаваемых внутри МКАД.

«СГ»: Результат, как говорится, «налицо»... И стоит ли тогда трансформировать и без того удачную стратегию развития?

С.Ш.: Глобальных изменений в стратегии компании, по крайней мере, на ближайшую перспективу, и не планируется. Основной интерес «РГ - Девелопмент»



Справочно

Сергей Владимирович Шумей, российский бизнесмен, владелец паев закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Лонтано». Более 15 лет посвятил юриспруденции. Прошел путь от младшего юриста до владельца собственной юридической фирмы. С 2013 года занимается инвестированием свободных денежных средств в дивидендные акции крупнейших публичных российских компаний, жилую и коммерческую недвижимость, а также стартап-проекты, в том числе в IT-сфере. С 2017 года является владельцем паев ЗПИФ «Лонтано», которому принадлежит инвестиционно-девелоперская компания «РГ - Девелопмент».

изначально был сфокусирован на создании в столице жилых комплексов высокой степени комфортности с акцентом на запоминающуюся архитектуру зданий, продуманную планировку и высокое качество общественных пространств. Такой же идеология компании остается и сейчас. Не собираемся пока мы покидать и границы «старой» Москвы. Не планируется и выход в другие сегменты, такие, как коммерческая и торговая недвижимость. Но все возможно!

«СГ»: Как и расширение «линейки» классов, видимо?

С.Ш.: Класс каждого жилого проекта определяется нами, в первую очередь, исходя из его локации. Для этого проводятся градостроительные расчеты и оценивается потребительский потенциал того или иного участка. Само собой, немаловажным фактом является рыночная ситуация, текущий и перспективный

спрос. Здесь также стоит отметить, что в структуре нашего бизнеса нет собственных домостроительных комбинатов. И это тоже наша принципиальная позиция. Тем самым мы не загоняем себя в жесткие рамки тиражирования жилья только определенного класса или серии домов.

Если вы обратили внимание, то первые проекты «РГ - Девелопмент» выходили на рынок под зонтичным брендом «Родной город». В дальнейшем мы приняли решение давать комплексам уникальные названия. Это было сделано именно для того чтобы каждый проект — пусть даже сегмента массового жилья — был индивидуальным и нашел своего конкретного покупателя. Мы уже не строим только жилые комплексы определенного класса. Поэтому исключать нашего участия в проектах бизнес- и элит-класса я бы не стал.

«СГ»: Следует ли ожидать кадровых перестановок внутри компании?

С.Ш.: В компании «РГ - Девелопмент», возглавляемой генеральным директором Татьяной Тихоновой, трудятся настоящие профессионалы, имеющие огромный опыт работы, и именно благодаря менеджменту компании и всему коллективу у нас есть сейчас возможность реализовывать самые интересные проекты и внедрять инновационные решения. Так что сегодня можно с гордостью констатировать, что команда сформирована! И вместе с «РВМ Капитал» они продолжают работу над качеством строящихся объектов, расширением предложения и подбором новых площадок для строительства. Под каждый конкретный проект «РГ - Девелопмент», как и прежде, будет привлекать ведущих российских архитекторов и крупнейшие проектные организации.

«СГ»: Новые инвесторы в капитале девелопера не появятся?

С.Ш.: На сегодняшний день таких планов у нас нет. **«СГ»:** Даже в условиях новых «правил игры» на рынке жилищного строительства?

С.Ш.: Вопреки! Хотя соглашусь, последние изменения в законодательстве, связанные с внедрением эскроу-счетов и проектного финансирования, еще отразятся существенным образом на рыночной ситуации. Уже сейчас мы видим укрупнение девелоперских компаний, и слабому игроку не выжить в нынешних реалиях.

«СГ»: А как «РГ - Девелопмент» сам переходит на «новые рельсы»?

С.Ш.: В стадии активной реализации у компании сейчас находятся следующие проекты: жилой квартал «Октябрьское поле» (жилая площадь — 121 тыс. кв. м); жилые комплексы «Фонвизинский» (45 тыс. кв. м), «Петровский парк» (40 тыс. кв. м) и «Семеновский парк» (86 тыс. «квадратов»). Разрешения на строительство этих объектов были получены летом прошлого года. Соответственно, к 1 июля 2019 года они оказались в достаточной степени готовности, чтобы мы смогли работать по ним по старой схеме продаж, через заключение прямых договоров с покупателями. А вот самый «юный» проект «РГ - Девелопмент» — жилой комплекс «Балтийский» в Старопетровском проезде, 8, рассчитанный на 46 тыс. кв. м жилья, получил разрешение на строительство в апреле текущего года. Поэтому с самого начала мы понимали, что его реализация возможна только через проектное финансирование с использованием эскроу-счетов. Мы вели переговоры с четырьмя крупнейшими банками, однако остановили свой выбор на Банке ДОМ.РФ, условия сотрудничества с которым мы посчитали самыми оптимальными.

Кроме того, чтобы предложить нашим покупателям максимально выгодные условия для приобретения квартир с использованием ипотечных средств, мы работаем с большим количеством банков, по некоторым нашим проектам их количество достигает 25.

«СГ»: Кстати, учитывая ваш повышенный интерес к «старой» Москве, в программе реновации участвовать не собираетесь?

С.Ш.: Уже! В прошлом году «РГ - Девелопмент» выступила инициатором разработки проекта планировки территории части производственной зоны № 21 «Кирпичные улицы». В рамках данного проекта планировки был выделен земельный участок по адресу: ул. Вольная, вл. 28, площадью около 0,5 гектара для строительства одного из стартовых домов по программе реновации. Нашими силами участок был освобожден от ветхих строений и передан городу без обременений и с целевым назначением, позволяющим сразу приступить к проектированию и строительству стартового дома. Мы готовы и в дальнейшем поддерживать инициативы городских властей, принимать участие в программах, в том числе и в реновации.

ИСТОРИЯ

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Петербурге за 55 млн рублей продаются двухкомнатная и однокомнатная квартиры, расположенные на втором этаже бывшего доходного дома на набережной Кутузова, 32. Дом этот примечателен тем, что в 1834-1836 годах здесь жил вместе с семьей поэт Александр Сергеевич Пушкин. Дом был построен в 1816 году, а спустя семь лет его владельцем стал офицер лейб-гвардии Гусарского полка Сила Андреевич Баташев, который стал сдавать квартиры состоятельным жильцам. В августе 1834 года Пушкин снял в этом доме бельэтаж, сохранился даже договор аренды. Согласно этому документу Александр Сергеевич обязан был сохранять жилье в хорошем состоянии, вовремя чистить трубы, отхожие места и мусорные ямы. И быть аккуратным с огнем, чтобы, не дай бог, не случился пожар. Вместе с семьей поэта в доме жили свояченицы Пушкина — сестры Гончаровы, они занимали левую часть бельэтажа (семья Пушкина жила в правой). Год аренды этого жилья обходился в 6 тыс. рублей ассигнациями. В этой квартире в гостях у Пушкина бывали многие известные русские литераторы. Здесь же Пушкин вместе с Гоголем начали работать над журналом «Современник». В этом доме случилось и немало важных семейных событий: в мае 1835 года в дальней угловой комнате рядом с кабинетом родился сын поэта Григорий. Однако после 1836 года поэт с семьей переезжает в квартиру на Мойке, 12, которая стала впоследствии домом-музеем Пушкина. Причиной переезда на Мойку Александр Сергеевич называл плохие отношения с домоуправом на Дворцовой набережной. «Я вынужден был покинуть дом Баташева, управляющий которого негодяй», — писал поэт отцу.

Здесь был Пушкин

В Петербурге выставлена на продажу квартира, где жил великий поэт

55

млн рублей

хочет получить продавец за две квартиры, расположенные на втором этаже бывшего доходного дома на набережной Кутузова, 32



В доме на Дворцовой набережной (ныне набережная Кутузова) Александр Пушкин жил с 1834-го по 1836-й год

В советские времена в доходном доме на набережной Кутузова были коммуналки. Известно, что продавцу недвижимости досталась по наследству. Общая площадь квартир — 100 квадратных метров, потолки — 4,5 метра. Из окон открывается вид на Неву, Ростральные колонны, здание Биржи и Петропавловскую крепость, есть два санузла, гардеробная, зона для приема гостей, зона отдыха и большая кухня. Вход в апартаменты отдельный. А еще новому владельцу обещают выдать сертификат, подтверждающий, что «здесь был Пушкин».

Хозяина квартир уговорили сделать продажу публичной, ведь, по данным экспертов, это последняя сохранившаяся в частных руках квартира Александра Пушкина. Комнаты на Черной речке и на Каменном острове, где жил великий поэт, до наших дней не дошли. Сохранилась только квартира поэта на набережной Мойки. С прессой владелец жилья напрямую не общается, вместо него этим занимается риелтор Руслан Соешев. По словам последнего, внутреннюю отделку квартир может увидеть только покупатель. «Если государство решит

выкупить лот, то, конечно, оно станет приоритетным покупателем, — уверяет Соешев. — Хочется, чтобы квартира досталась покупателям из России».

По данным экспертов рынка недвижимости, это не первый случай, когда в Петербурге продаются «исторические квартиры». В ноябре прошлого года на продажу была выставлена квартира Максима Горького на Кронверкском проспекте. Стоимость лота начиналась от 11,5 млн рублей. На квартиру был огромный спрос, и историческая «двушка» на Петроградской стороне была продана в рекордные сроки. А вот городские власти ею не заинтересовались. Хотя депутат Алексей Цивилев, узнав о том, что планируется продажа, обратился в комитет по культуре с просьбой рассмотреть вариант создания в помещении музейного пространства, посвященного Максиму Горькому. Ранее за 26,9 млн рублей была продана частному лицу квартира Дмитрия Шостаковича. Специалисты предлагают создать в Петербурге рабочую группу по выявлению уникальных исторических квартир, которые «ни в коем случае нельзя отдавать риелторам». Таких в городе осталось не так уж много.

А вот по мнению директора Музея Анны Ахматовой в Фонтанном доме Нины Поповой, ничего плохого в приобретении «знаменитых» квартир частными лицами нет. Наоборот, так и должно быть, и иногда это единственный вариант сохранения памяти места. По ее словам, в Петербурге есть частный музей Иосифа Бродского в доме Мурузи. Владелец этой недвижимости вложил в него уже 136 млн рублей.

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:

- ПИ107 — на полгода
- ПИ143 — на год

Для предприятий и организаций

- ПИ109 — на полгода
- ПИ132 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

MosBuild

Самая крупная в России выставка строительных и отделочных материалов

31 марта – 3 апреля 2020
Россия, Москва, Крокус Экспо

Получите подробную информацию на сайте:
mosbuild.com

77 338

посетителей из 82 регионов России

1 200

участников из 40 стран

a Hyve event

Владимир ТЕН

Профессиональные стандарты начали разрабатывать в России в 2012 году. Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) активно включилось в эту работу в части строительных профессий, и к 2016 году профстандартами были обеспечены фактически все основные специальности в отрасли. В том же году был принят федеральный закон «О независимой оценке квалификации» (№ 238-ФЗ), после чего Минтруд РФ выпустил подзаконные акты, регламентировавшие процесс независимой оценки, а также создание центров оценки квалификации (ЦОК) и порядок проведения экзаменов. В октябре нынешнего года президиум Общественного совета при Минстрое РФ поддержал идею введения в ближайшем будущем обязательности независимой оценки квалификации для всех строительных профессий. Свообразным полигоном для отработки процедур независимой оценки квалификаций строителей может стать «Росатом». В ходе недавнего форума 100+ Forum Russia вице-президент НОСТРОЙ Александр ИШИН рассказал о подготовке соответствующего соглашения между Национальным объединением строителей и госкорпорацией.

«СГ»: Александр Васильевич, расскажите, пожалуйста, подробнее о соглашении, которое планируют заключить НОСТРОЙ и «Росатом». В чем его суть?

Александр Ишин: Соглашение с «Росатомом» подготовлено согласно договоренности президента НОСТРОЙ Антона Глушкова с руководством госкорпорации и охватывает широкий круг вопросов — это и подготовка кадров, вопросы ценообразования в



Договорились о сотрудничестве

НОСТРОЙ и «Росатом» подпишут соглашение о совместной работе

строительстве, техническое регулирование, актуализация стандартов, которые у нас уже созданы по «Росатому», а также разработка новых стандартов. Кроме того, соглашение предусматривает сотрудничество в организации и проведении конкурса «Строймастер» и аналогичного конкурса, который проводит «Росатом» по строительным профессиям.

В вопросах независимой оценки квалификации наш СПК взаимодействует с одним из подразделений «Росатома», которое занимается подготовкой ка-

дров. Подписание документа планируется на 2 декабря.

«СГ»: Когда начнется работа по оценке квалификаций строителей? И скольких людей она затронет?

А.И.: Работу по независимой оценке квалификаций планируется проводить в 2020 году. Это одно из требований «Росатома». Сейчас сложно сказать, сколько специалистов пройдет через эту процедуру. В корпорации оценка квалификации пока добровольная, и по рабочим она может и дальше оставаться такой. Однако «Росатом» может уста-



Александр Ишин

Справочно

■ Совет по профессиональным квалификациям (СПК) в строительстве создан в 2014 году. В числе его полномочий — разработка профстандартов, независимая оценка квалификаций, мониторинг рынка труда, экспертиза образовательных стандартов и программ и профессиональная общественная аккредитация образовательных организаций и программ.

навливать для компаний, которые с ними работают, дополнительные требования к участию в торгах. Одним из них может стать требование о прохождении независимой оценки. Вообще же численность всех рабочих и ИТР строительных компаний, которые работают с «Росатомом», может исчисляться десятками тысяч человек.

«СГ»: Почему НОСТРОЙ подписывает соглашение именно с «Росатомом»?

А.И.: Во-первых, у «Росатома» уже есть работающий ЦОК, во-вторых, они в состоянии организовать этот процесс, и, в-третьих, как уже было отмечено, они вправе устанавливать дополнительные требования. Не все это могут, да и не все в этом нуждаются, но «Росатом» — это особо ответственные работы. Это вопрос не только их внутренней, но и государственной безопасности. На атомных электростанциях все должно быть предельно предсказуемо. Опыт «Росатома» в проведении независимой оценки показывает, что благополучно проходят ее всего 30-40% строителей. Поэтому очевидны необходимость мероприятия и дальнейшее повышение квалификации строителей, занятых в атомной отрасли.



BIM без чудес

Что показал опыт внедрения информационного моделирования в Сибири

Александр РУСИНОВ (Новосибирск)

«Информационное моделирование в архитектуре и строительстве» — так была обозначена тема конференции для проектировщиков, строителей и студентов, организованная при поддержке НОПРИЗ в Новосибирском государственном университете архитектуры, дизайна и искусств (НГУАДИ). Руководители компаний рассказали, чего они ждут от новой технологии и от архитекторов.

Руководитель архитектурного департамента Группы компаний «Спектр Холдинг» Вячеслав Кочнов пере-

числил навыки, которые, по его мнению, необходимы для работы в BIM-среде. Среди них — понимание последовательности создания элементов модели, ее детализации на каждом этапе («а то некоторые начинают прорабатывать оконную фурнитуру на стадии «П!»), умение контролировать и транслировать изменения, владение навыками увязки элементов с моделями смежников. Последний пункт вызвал у собравшихся некоторое недоумение: почему от проектировщика требуют заниматься увязкой моделей? Ведь BIM-модель сама должна оперативно трансформироваться,

реагируя на действия инженеров в каждом разделе. В ответ Кочнов заявил, что, по его опыту, заниматься увязкой результатов работы смежников нужно и в технологии BIM. Синхронизацию общей модели предваряет обмен между смежниками описаниями-экспликациями, показывающими изменения за истекший день. Общая модель состоит из нескольких «частных»: внешняя архитектура, внутренняя планировка и т.д. «Важно, чтобы модели правильно состыковывались между собой», — отметил Вячеслав Кочнов. — Многие считают, что модели должны синхронизироваться автоматически, обеспечивая комплексную трансформацию общей модели на каждом из участков, но я убежден, что так делать нельзя». Во-первых, в таких условиях трудно зафиксировать готовые решения, поскольку они рискуют «поплыть», накладываясь друг на друга в ходе очередной синхронизации. К тому же при совместной работе общая модель начинает «тормозить». Поэтому Вячеслав Кочнов является сторонником предварительной публикации наработок смежников и не очень частой синхронизации (раз в неделю) — чтобы в общую модель уходили гармонизированные решения.

С этим не согласился директор АО «Сибэнергострой» (Омск) Алексей Литвинов. Он предположил, что проблема «торможения» может быть связана со слабыми процессорами. Литвинов рассказал об успешном опыте проектирования в BIM сложных промышленных объектов. «В одной модели одновременно работали более 150 специалистов, а ночью происходила синхронизация», — сказал он.

А официальный представитель Renga Software в Сибири Яна Колмо-

горова добавила, что «ускорить» BIM можно посредством правильного софтвера. По ее оценке, программное обеспечение Renga (российский конкурент Revit) позволяет работать в среде BIM быстрее. Но и тут нашлись несогласные. Некоторые специалисты отметили, что в отличие от Renga Revit имеет хорошую совместимость с AutoDESK и другим важным софтом.

С другой стороны на проблему внедрения BIM взглянул гендиректор компании «Грайтек» (Санкт-Петербург) Павел Балобанов. Он предложил сравнить два стадиона — «Краснодар-Арену» и «ВТБ-Арену». «Краснодар-Арена» вместимостью 34 тыс. зрителей с прилегающим благоустройством обошлась в 450 млн долларов и была построена за пять лет (2011-2016 гг.) без BIM. «ВТБ-Арена» на 26 тыс. зрителей строилась с применением BIM десять лет (2008-2018 гг.) и обошлась в 1,5 млрд долларов. Балобанов не стал критиковать технологию, но заявил, что если люди умеют строить без BIM, то BIM им поможет, а если нет — он окажется в их руках бессмысленной дорогой игрушкой.

Резюмировать итоги дискуссии можно было бы таким образом: BIM — инструмент полезный, способный значительно повысить эффективность работы проектировщиков и строителей, сократив затраты времени и улучшив экономику проектов. Вместе с тем какими-то «чудесными» свойствами он не обладает и при некомпетентном использовании может даже принести убытки. А для его массового внедрения требуется решить еще много проблем: усовершенствовать нормативную базу, ликвидировать пробелы в программном обеспечении и повысить «BIM-грамотность» архитекторов и проектировщиков.

ИНФРАСТРУКТУРА

Владимир ТЕН

Российские дорожники приступают к реализации крупного инфраструктурного проекта — строительству новой скоростной трассы I технической категории, которая соединит Москву и Казань. Планируется, что проект будет реализован поэтапно: с 2020-го по 2024-й год предусмотрено строительство участка от Москвы до Владимира (145,5 км), включающего в себя обходы Балашихи и Ногинска, затем будет построен участок от Канаша до Шали в Республике Татарстан (142,8 км). В период с 2021-го по 2025-й год запланировано строительство дороги от Владимира до Арзамаса (267 км). Здесь трасса пройдет недалеко от Муромы. В 2022 году дорожники приступят к участку Арзамас — Канаш (239,1 км). Подготовка проектно-сметной документации по всем этапам будет идти одновременно. Об этом шла речь на недавней пресс-конференции в МИА «Россия сегодня», в которой приняли участие заместитель председателя правительства РФ Максим Акимов и первый заместитель министра транспорта РФ Иннокентий Алафинов.

«Полную готовность всей новой трассы мы намерены обеспечить в 2027 году», — заявил Максим Акимов. Дорога получит номер М-12 в классификации федеральных автодорог. Напомним, что буквой «М» с учетным номером в России обозначаются автомобильные дороги федерального значения, соединяющие



На букву «М»

Скоростную трассу Москва — Казань планируют завершить в 2027 году

Москву со столицами иностранных государств и административными центрами регионов страны.

Кстати, уже существуют планы продолжения новой автотрассы М-12 до Екатеринбурга. «В первом квартале следующего года мы подпишем договор на

выполнение работ по транспортному моделированию и разработке финансовой модели продолжения трассы до Екатеринбурга», — сказал председатель правления ГК «Автодор» Вячеслав Петушенко. — То, что мы в 2030 году поедем уже до Екатеринбурга, это точно».

Важно также отметить, что трасса Москва — Казань протяженностью 794 км станет одним из ключевых участков международного транспортного маршрута «Европа — Западный Китай» (МТМ ЕЗК), реализуемого в рамках Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры. Трасса соединит четыре крупнейшие агломерации — Московскую, Нижегородскую, Казанскую и Самарско-Тольяттинскую — и в два раза сократит время в пути между Москвой и Казанью.

Непосредственно в зоне прохождения российской части коридора «Европа — Западный Китай» (около 2,4 тыс. км) проживает более 45 млн человек. Но если учесть все территории, входящие в зону тяготения трассы, то это число возрастает до 62 млн человек (примерно 40% от всего населения России). МТМ ЕЗК — самый протяженный в мире экономический коридор с огромным потенциалом межгосударственного и межрегионального взаимодействия, охватывающий страны Евразийского континента.

Справочно

■ Как сообщил первый заместитель министра транспорта РФ Иннокентий Алафинов, строительство дороги Москва — Казань и обхода города Тольятти обойдется в 730 млрд рублей.

Сто лет простоит

На Чуйском тракте построили новый мост

Владимир ТЕН

В Тальменском районе Алтайского края открылся после реконструкции участок Чуйского тракта (150-й — 158-й километр). Здесь построили новый мост через реку Чумыш и две транспортные развязки. «Старый мост был узким местом на Чуйском тракте», — отметил начальник ФКУ Упрдор «Алтай» Ярослав Долинский. — Новый в три раза шире, около 30 метров, он построен на перспективу: при существующей интенсивности движения на участке до 16 тысяч автомобилей в сутки свободно сможет пропускать более 20 тысяч и по всем техническим расчетам прослужит не менее ста лет». Пролетное строение моста цельнометаллическое, что обеспечит автомобилистам повышенный уровень комфорта. Всего на строительстве инженерного сооружения пошло 3,4 тыс. тонн стальных конструкций.

Подходы к мосту протяженностью 9 км — четырехполосная дорога с разделительным барьерным ограждением, новым электроосвещением и современной системой водоотвода. Площадь покрытия составила 285 тыс. кв. метров, для устройства верхнего слоя применили щебеночно-мастичный асфальтобетон. Вдоль дороги смонтированы шумозащитные экраны, построены тротуары и новые автобусные остановки. На участке трассы построены две разноуровневые транспортные развязки, одна ведет к райцентру Тальменка и поселку Староперуново, вторая — к населенным пунктам Нумово, Кашкарагаихе и Луговому. Для большого грузового транспорта на участке обустроили две стоянки.

Справочно

■ Реконструкция позволит увеличить пропускную способность этого участка Чуйского тракта втрое, что будет способствовать расширению экономических и социальных связей между сибирскими регионами. Работы проведены в рамках федерального проекта «Коммуникации между центрами экономического роста» Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры до 2024 года.

Россия вписалась в маршрут

Туристы смогут ездить за границу на велосипеде



Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Во Всеволожском районе Ленинградской области открыта первая велодорожка, с которой начнется строительство сети велотрасс, ведущих в сторону границы. Эксперты уже давно предлагают дать возможность туристам из Финляндии и России ездить друг к другу в гости на двухколесном транспорте. Подсчитано, например, что в Европе велотуризм приносит 42,5 млрд евро в год. В России же этот вид туризма пока не развит.

Первая велодорожка имеет протяженность около трех километров и проходит рядом с «Дорогой жизни». Покрытие выполнено из асфальтобетона, а пешеходная дорожка, которая идет параллельно трассе, выложена плиткой. Для безопасности велосипедистов от шоссе дорожка отделена специальным ограждением, на нее нанесена светоотражающая разметка. По всему маршруту проведено освещение, установлены скамейки для отдыха, оборудованы велосипедные парковки. Первыми опробовали велотрассу областные чиновники. На старте случилась небольшая заминка: губернатору области Александру Дрозденко предложили ехать на ретровелосипеде, но он катего-

рически отказался и выбрал спортивный байк. Участникам пробного заезда трасса понравилась: показать ее не стыдно ни финнам, ни немцам.

Это — лишь первый этап проекта по организации приграничного велосипедного движения, разрабатываемого сегодня финскими, голландскими и российскими специалистами. В случае его реализации пересекать границу между двумя странами станет безопаснее и удобнее. Построенные в России трассы могут стать частью велосипедного маршрута Eurovelo 10, который будет проходить по побережью Балтийского моря и частично по территории Ленинградской области. От Петербурга велосипедист сможет проехать до Зеленогорска, затем оттуда двигаться до Приморска и Выборга, а потом пересечь границу с Финляндией через город Ваалимаа. «Появление дорожек, связывающих Россию и Финляндию, будет способствовать развитию велосипедной инфраструктуры», — считает менеджер проектов компании Loendersloot Groep Роб Босхауэрс.

В рамках проекта «Велодвижение» будет построена международная велодорожка «Светогорск — граница с Финляндией — Иматра». Грант-контракт на раз-

работку этой схемы был подписан между АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» и управляющим органом программы приграничного сотрудничества «Россия — Юго-Восточная Финляндия». В настоящее время закончено проектирование маршрута, на очереди — научно-исследовательская работа по изучению вопроса развития велосипедного туризма на территории Выборгского, Приозерского и Всеволожского районов Ленинградской области, а также практики использования пунктов пропуска через границу туристов на велосипедах. На разработку концепции потратят 34 млн рублей.

Открыть велотрассу, связывающую приграничные города Светогорск и Иматра, расстояние между которыми составляет всего 5 км, планируют в 2021 году. По данным аналитиков, число велосипедистов, пересекающих границу в расположенных здесь погранпунктах, растет с каждым годом, но сейчас велосипедисты проходят границу в общем потоке, вместе с другими видами транспорта, что долго и утомительно. В перспективе в районе пункта пропуска туристы на велосипедах будут двигаться по специально выделенной полосе, оборудованной рамками для парковки.

Следующая оборудованная для велосипедистов дорожка может быть продолжена от Светогорска до Выборга. Ну а дальше, если все пойдет по плану, по специальным велодорожкам можно будет доехать от финской границы до Петербурга.

Справочно

■ Один из крупнейших велопроектов Европы — маршрут EuroVelo протянулся более чем на 10 тысяч километров от Баренцева до Черного моря. В России он проходит по территории Ленинградской области. Всего в проект вовлечены уже 20 стран.

Спорный мусор



В некоторых районах Москвы уже организован раздельный сбор мусора

власти, так как именно они выдают порубочные билеты и отвечают за соблюдение ГОСТа № 56195-2014 «Национальный стандарт Российской Федерации... Услуги содержания придомовой территории». Однако нередко органы местного самоуправления предпочитают перекладывать ответственность за вывоз любого мусора на операторов ТКО или на управляющие компании, что приводит к конфликтам.

Муки оператора

Не менее актуальным остается и вопрос об ответственности за вывоз строительного мусора, особенно в тех случаях, когда в многоквартирном доме происходит текущий или капитальный ремонт. Строительные бригады подкидывают производственные отходы к мусорным контейнерам, и они лежат, пока оператор ТКО выясняет их происхождение. Хотя, казалось бы, все очевидно: мусор нужно вывозить, а контейнер освободить. Но и здесь есть нюансы. Отходы от текущего ремонта жилых помещений классифицируются как крупногабаритные и подлежат вывозу региональным оператором по обращению с ТКО. А вот отходы после капитального ремонта не относятся к ТКО, и региональные операторы за него не отвечают. Возникает вопрос, как на месте оперативно отличить отходы текущего ремонта от капитального? В теории все просто: оператор может обратиться в управляющую организацию и уточнить, что за мусор находится на контейнерной площадке. Но на практике сделать это удастся далеко не всегда, и, уже вывезя мусор, операторы требуют компенсировать им расходы, если выясняется, что мусор был «капитальным».

Погрузка или уборка

Болевой точкой остается и содержание мусорных площадок. Мусорщики, экономия времени и ГСМ, пытаются отказаться от уборки выпавшего при погрузке мусора, возлагая эту обязанность на собственников контейнерных площадок. Однако по законодательству ответственность за уборку выпавшего мусора возложена на приехавшую бри-

гаду мусорщиков. Понятие «погрузка» включает в себя уборку места погрузки, под которой понимаются действия по подбору оброненного или выпавшего мусора. Так что дворники ТСЖ или УК не должны убирать выпавший при погрузке мусор, делая чужую работу.

Однако, если разбрасывание мусора произошло не по вине мусорщиков, то в соответствии «с подпунктом 18 пункта 1 ст. 14 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» за уборку вокруг контейнеров отвечают органы местного самоуправления за исключением случаев, когда контейнерная площадка является частью общего имущества собственников многоквартирного дома.

Если контейнерная площадка является частью общего имущества собственников МКД, то обязанность по ее содержанию лежит на собственниках МКД и обслуживающей этот дом управляющей организации. Плата за это входит в состав платы за содержание жилого помещения.

В остальных случаях создание и содержание мест накопления ТКО производится за счет органов местного самоуправления. Таким образом, содержание контейнерной площадки относится к полномочиям ее собственника (муниципалитета или жителей МКД). К обязанностям оператора ТКО создание и содержание мест накопления ТКО не относится.

Чей бак?

Заметим при этом, что содержание контейнерной площадки невозможно без наличия на ней контейнера, который является ее неотъемлемой частью. Данное разъяснение особенно актуально в связи с тем, что нередки случаи, когда МСУ пытается переложить на регоператора расходы, связанные с порчей контейнеров. Минприроды разъяснило, что мусорные контейнеры могут приобретаться собственниками земельных участков, органами местного самоуправления, которые организовали площадки для накопления ТКО, и лицами, осуществляющими управление МКД, потребителями. При этом, говорят в министерстве, региональный оператор может приобретать контейнеры в пределах 1% от валовой выручки. Однако у многих операторов такие расходы не заложены в бюджет из-за низкого сбора платежей населения, а потому в основном расходы на контейнеры лягут на бюджеты местного самоуправления.

Почему местные власти и региональные операторы по обращению с ТКО не могут договориться о разделении ответственности

Александр КОСТЮКОВ, руководитель инвестиционной компании «ДомКом Инвест»

Первый год «мусорной» реформы подходит к концу, однако и у населения, и у компаний-операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) остается немало вопросов к организации процесса. В связи с этим Минприроды РФ направило недавно в регионы разъяснения по наиболее острым вопросам.

Листья и ветки

Определение ТКО было дано в российском законодательстве еще в 1998 году — в законе «Об отходах производства и потребления». В нем говорится, что ТКО — это отходы, образующиеся исключительно в пределах жилых помещений и в процессе потребления физическими лицами. К ТКО также относятся любые товары, утратившие свои по-

требительские свойства, и отходы юридических лиц, похожие по составу на бытовые отходы жителей квартир.

Несмотря на это, на практике по-прежнему возникают сложности при решении вопроса, кто отвечает за вывоз, например, опавшей листвы или спиленных деревьев. Эти отходы образуются явно не в жилых помещениях, и, следовательно, оператор ТКО к неудовольствию жителей дома имеет полное право не брать этот мусор на борт мусоровоза. В истории с вывозом листвы со двора многоквартирного дома действительно не очевидно, что природный мусор относится к ТКО. Однако операторы обязаны его вывозить, так как листва деревьев и другой мусор, который наметают дворники, входят в понятие «уличный смет». Он учитывается при определении нормативов ТКО и потому должен вывозиться силами операторов ТКО.

А вот вывозить и утилизировать ветки деревьев обязаны местные органы

Кроме того

■ Ответственность за ликвидацию несанкционированных свалок возлагается на органы местного самоуправления в тех случаях, когда свалка находится на «ничейной территории»

Убийца свалок

В Подмоскovie заработал крупнейший в стране комплекс по переработке отходов



Комплекс по переработке отходов (КПО) в селе Мячково Коломенского городского округа Московской области

Алексей ЩЕГЛОВ

Коломенский комплекс по переработке отходов «Юг» (Мячково) построен в рамках нацпроекта «Экология» и явля-

ется первым из четырех крупных комплексов, которые будут введены в эксплуатацию в Подмоскovie в 2019-2020 годах. Два из них планируют запустить до конца этого года, еще один — в следующем. На данный момент Коломенский КПО является крупнейшим из действующих в России комплексов с круглосуточным режимом работы, здесь будут работать 560 сотрудников. Пока здесь функционирует только первая линия сортировочного цеха, но уже в ближайшее время предприятие сможет выйти на полную мощность и принимать до 650 тысяч тонн в год. Строительством и вводом в строй КПО «Юг» занимается компания «РТ-Инвест», входящая в ГК «Ростех». Она контролирует три из семи региональных кластеров по

сбору и переработке отходов (Сергиево-Посадский, Рузский и Каширский).

Технологией предусмотрено разделение поступающего мусора на фракции. Бумагу, металл, пластик будут паковать в брикеты и отправлять на переработку, стекло тоже пойдет в дело. Органику будут перерабатывать и компостировать по особой технологии в отдельном цеху. У каждого из видов полезных отходов после разделения с общим потоком мусора своя «траектория движения». Так, например, пластик после отделения от бумаги и металла попадет в баллистический сепаратор, где 2D-полимеры (пленка, мягкая упаковка) отделят от 3D-полимеров (бутылки, банки, контейнеры). Примерно то же самое будет происходить и с другими видами отходов. В среднем из поступающих ТКО будет извлекаться до 20% материалов для вторичного использования (стекло, бумага, картон, металл, РЕТ и другие полимеры) и около 35% отходов, пригодных для компостирования. Остальные 45%, которые не поддаются переработке, временно будут за-

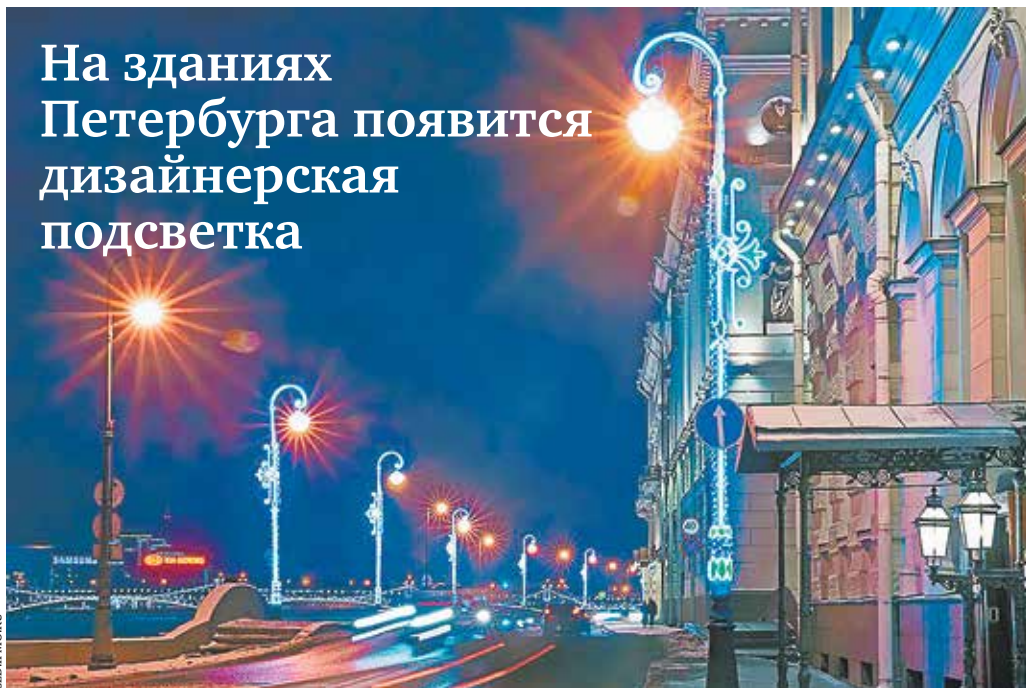
3,5
млрд рублей

вложено к настоящему времени в строительство КПО «Юг»

хоранить по спецтехнологии. Однако бизнес-планом предусмотрены дополнительные инвестиции в развитие предприятия, что позволит в будущем прийти к нулевому захоронению отходов в Коломенском округе.

Три менее мощных комплекса уже успешно работают в Серебряных Прудах, Рошале и Зарайске, в дальнейшем планируется открыть в Сергиевом-Посаде, Кашире и Егорьевске еще три предприятия, сходных с мячковским. Ввод и других объектов в конечном счете позволит закрыть все подмосковные свалки.

На зданиях Петербурга появится дизайнерская подсветка



CLD.IFMO.RU

Нам мало фонарей



CLD.IFMO.RU

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Современная городская среда не может обойтись без «умного» освещения, поскольку в эпоху цифровизации одних только фонарей на улицах уже мало. Об этом шла речь на состоявшейся в Петербурге конференции «Световой дизайн», организованной Государственным Эрмитажем, Университетом ИТМО и проектом «АРХКЛУБ».

Как рассказал директор ГБУ «Ленсвет» Сергей Мителев, в настоящее

время несколько проектов «умной» подсветки проходят тестовые испытания. Суть новой технологии состоит в том, что в оконных проемах исторических зданий вместо светодиодных светильников, которые обычно используют для художественной подсветки фасадов, устанавливаются специальные проекторы, которые будут передавать изображения. По словам Мителева, принцип действия оборудования похож на тот, что использовался в проекторах для детских диафильмов.

«Комплексное» благоустройство



GREEN.NOVO-SIBIRSK.RU

Реконструкцию набережной в Новосибирске завершат на деньги инвестора

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В 2020 году начнется реализация третьего заключительного этапа благоустройства Михайловской набережной в Новосибирске. Первые два этапа реконструкции проводились в 2017-м и 2018-м годах в рамках при-

оритетного проекта «Формирование комфортной городской среды». На благоустройство в общей сложности было затрачено 283,7 млн рублей бюджетных денег. На эти средства благоустроили верхнюю и нижнюю зоны набережной протяженностью более двух километров. Проект был признан удачным, его даже включили в реестр лучших практик по благоустройству, сформированный экспертным советом при Минстрое РФ.

Третий этап реконструкции будет реализован в формате государственно-частного партнерства. Недавно в мэрии Новосибирска состоялось подписание соответствующего соглашения между городским департаментом культуры, спорта и молодежной политики, МУП ПККО «Михайловская набережная» и ГК «Сибмонтажспецстрой». Застройщик возведет на набережной жилой комплекс «Михайловский» (пять секций переменной этажности общей площадью 40,9 тыс. кв. метров), а заодно благоустроит здесь зону отдыха. По словам генерального директора компании Анатолия Павлова и главного архитектора ООО «Адаптик-А» Павла Носарева (участвовал в реализации

Одним из первых к программе подключится Музей Федора Достоевского. На фасад здания в Кузнечном переулке будет проецироваться портрет писателя и сцены из его произведений. Изображения будут постоянно меняться — сегодня сцены из «Братьев Карамазовых», а завтра — из «Идиота». В планах специалистов запустить в будущем году сразу несколько инсталляций. Так, например, рассматривается предложение о том, чтобы на фасад здания КГИОПа проецировать портреты архитекторов Петербурга. А вот на Васильевском острове на Новосмоленской набережной световые картины будут другими. Здесь экранами для световой подсветки станут серые многоэтажки, выстроившиеся вдоль набережной, на них будут транслироваться изображения главных петербургских рек и каналов. Сергей Мителев считает, что фоном для будущих световых картин также могут стать и петербургские брандмауэры, которые так любят разрисовывать уличные художники. «В данном случае световые картины — это замена граффити», — говорит он.

В настоящее время специалисты «Ленсвета» ведут переговоры с КГА о том, чтобы те одобрили предложенные варианты подсветки. По признанию энергетиков, переговоры идут непросто. Так, например, слайды, посвященные Федору Достоевскому, пришлось переделывать пять раз. Если разрешение будет все же получено, то первые световые картины на фасадах зданий Петербурга можно будет увидеть уже в следующем году. При этом авторы инсталляций обещают, что «умная» подсветка не будет надоедать горожанам. Включать ее планируется только по праздникам или к памятным датам. В перспективе по адресам, где будут демонстрироваться «световые» картины, планируется даже водить экскурсии.

первых двух этапов), реконструкция променада продолжится в рамках единой концепции.

Работы затронут участок длиной около 500 метров от главной сцены до гостиницы River Park. В этой части набережной появятся высокие растения, навесы и скамейки. Будут сооружены парящий мост и декоративный маяк. Кроме того, благоустроят лестницу, на которой будут сидения для просмотра спортивных и иных мероприятий. Развлекательную зону разделят на три части: аттракционы для взрослых, для детей и тихую зону с зеленым лабиринтом. В дальнейшем здесь появится фуд-корт с несколькими летними кафе. Планируется, что зона отдыха будет принимать гостей и зимой, в холодное время года в парке проложат лыжню и залют каток.

Реконструкция третьей очереди Михайловской набережной должна начаться в 2020 году, а завершиться — к осени 2021 года.

Около **50** млн рублей

потребуется на реализацию третьего этапа реконструкции Михайловской набережной в Новосибирске

Кино будет!

Программа реконструкции старых столичных кинотеатров принесла первые плоды

Оксана САМБОРСКАЯ

На днях в Москве на Чонгарском бульваре состоялось торжественное открытие районного центра «Ангара», созданного на базе одноименного кинотеатра. «Ангара» — один из 39 кинотеатров советской постройки, которые были выставлены городом на торги в 2014 году. Все здания находились в плачевном состоянии, требовали ремонта и переоснащения. Устаревшие кинотеатры решено было снова включить в городскую жизнь, превратив их в современные досуговые центры, наполненные различными функциями. За реализацию этой программы взялась компания ADG group.

Общая площадь обновленной «Ангара» (три наземных этажа и один подземный) составила 12 695 кв. м, арендопригодная — 6 314 кв. м. 85 из 90 помещений уже арендовано. Арендаторами стали супермаркет «Лента», первый в России южнокорейский кинотеатр CJ CGV, магазин формата m_mobile «М.Видео», интерактивный салон Tele2, книжный «Читай-город» и киберспортивный клуб Colizeum. Семейный досуговый центр Edutainment group представлен игровым пространством «Можно», образовательной секцией LEGO Education и школой циркового искусства для всей семьи «Кружок». В районном центре есть также аптека, химчистка и банк. Общественные пространства позволяют проводить в «Ангаре» различные образовательные и развлекательные мероприятия.



ATH.MOSCVA

«Мы возвращаем кинопоказ в жилые районы Москвы и создаем новые общественные пространства, которые объединяют в себе важные социальные функции, — заявил Григорий Печерский, управляющий партнер ADG group. — В районные центры будут приходить, чтобы посмотреть новинки проката, попробовать блюда разных кухонь мира в компании родных, друзей и соседей, пройтись по магазинам и воспользоваться бытовыми сервисами рядом с домом».

Реализация проекта по созданию сети районных центров будет продолжена. В настоящий момент строительные работы ведутся на двадцати пяти объектах, среди которых «София», «Будапешт», «Орбита», «Марс», «Планета», «Саяны», «Бирюсинка» и другие бывшие советские кинотеатры. Все центры будут выдержаны в едином стиле, разработанном лондонским бюро Amanda Levete Architects, однако каждый объект будет иметь свои уникальные особенности, учитывающие местоположение и площадь здания. В первом квартале 2020 года запланировано открытие центров «Марс», «Нева», «Рассвет», «Высота», «Эльбрус» и «Будапешт». Всю сеть введут в эксплуатацию в течение ближайших двух лет.

С ЭКОЛОГИЧЕСКИМ акцентом

В развитии городской среды нижегородцы делают упор на природоохранные проекты



Парк Гайдара в Арзамасе — один из крупных проектов благоустройства

Справочно

■ Дарья Шорина — архитектор, советник губернатора Нижегородской области, директор Института развития городской среды Нижегородской области. Окончила Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет. Является создателем и руководителем некоммерческой организации «О'Город», цель которой — развитие городской среды с помощью фестивалей, арт-интервенций, дискуссий, программ и проектов, основанных на принципах комплексного, соучаствующего мультидисциплинарного подхода и проектирования.

«зеленым» и экоориентированным. Что-то уже делаете для этого?

Д.Ш.: Да. В этом году мы переформатировали форум «Великие реки», который уже много лет проходит в Нижегородской области. Обычно это была большая научная конференция с огромным количеством докладов. Мы же решили попробовать другой формат и выделили один из дней под панельные дискуссии, чтобы расширить экологическую повестку. А поскольку экология всегда идет рука об руку с урбанистикой, мы добавили вопросы, связанные с экологически ориентированным градостроительным развитием. А кроме того, организовали паблик-арт-программу, где решили показать работы, через которые искусство говорит об экологии. В частности, там

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В 2019 году в Нижегородской области в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» планируется благоустроить 100 общественных пространств и 348 дворов. На эти цели из федерального, областного и муниципального бюджетов выделено больше 1,5 млрд рублей. К проблемам благоустройства в регионе подошли серьезно, здесь был создан Институт развития городской среды Нижегородской области. В его задачу входит экспертная поддержка правительства региона и администрации Нижнего Новгорода в реализации программ развития городских территорий. О том, как создается новая городская среда в городах региона, в интервью «Стройгазете» рассказала директор института Дарья ШОРИНА.

ход, связанный с исследованием, проектированием, эксплуатацией общественных пространств, парков и скверов. Для этого мы взяли семь пилотных территорий в восьми районах Нижнего Новгорода и стали работать с ними, применяя четырехэтапный последовательный подход, формировать концепции развития территорий при активном участии жителей, администрации и бизнеса. И это дает свои плоды. Те пространства, которые уже реализованы полностью или частично, показывают другое качество архитектурных и концептуальных решений. Один из проектов — лесопарк «Щелоковский хутор» — получил международное признание как раз за экологичное решение, за экономное отношение к ресурсам, выделенным на благоустройство.

Еще один приоритетный проект — это комплексное исследование и формирование моделей развития одной из ключевых территорий Нижнего Новгорода — Стрелки. Сегодня проводится предпроектное исследование, которое ляжет в основу функциональной программы и регламентов работы с этой территорией на последующих этапах.

«СГ»: Одной из проблем «старых» городов, таких, как Нижний Новгород, является сочетание двух противоречивых тенденций — сохранения исторической застройки и создания новой, современной городской ткани. У вас это получается?

Д.Ш.: Мы всячески стараемся сохранить историческое наследие. У нас существует мощное градозащитное движение, которое пользуется поддержкой нового правительства региона и губернатора Нижегородской области Глеба Никитина. Этот вопрос внесен в повестку самых высоких политических и деловых кругов. Сейчас ИРГСНО выступает заказчиком на разработку комплексного плана сохранения и развития исторической среды центральной части города. Мы рассчитываем, что в перспективе это станет некой модельной практикой для других регионов. Для того чтобы сохранить старый город, необходимо разработать концепцию, будет создан мастер-план. Тогда станет понятно, как встроить исторические объекты в современную жизнь, какими функциями наделить, сохранив при этом их архитектурную и культурную идентичность. Планируем, что к 2021 году (год 800-летия Нижнего Новгорода) нам будет что показать.

«СГ»: В одном из своих интервью вы сказали, что у региона есть потенциал для того, чтобы стать



Зона отдыха «Щелоковский хутор» в Нижнем Новгороде

была представлена инсталляция, посвященная загрязнению рек и индустриальному наследию. Наш институт уже работает над тем, чтобы в будущем году расширить повестку форума и сделать его главным экологическим, научно-практическим и деловым событием страны. Губернатор области Глеб Никитин уделяет этим вопросам много внимания. Он, кстати, возглавляет рабочую группу Госсовета по экологии. Сейчас перед правительством региона, экспертами и жителями стоят сложные задачи, связанные с накопленным экологическим ущербом. В частности, речь идет о городе Дзержинске, городе с негативной экологической повесткой. В течение 2019 года здесь была проведена грандиозная работа по консервации шламонакопителя «Белое море». Сейчас там растет трава, а ведь совсем недавно эта территория была крупнейшей свалкой жидких отходов химических производств.

«СГ»: Вы хотите, чтобы Нижегородская область стала центром компетенций в области экономик-торинга?

Д.Ш.: Да, это так. У нас есть объекты, которые нанесли большой ущерб окружающей среде, а современное общество сейчас не может не думать об этом. У нас, к сожалению, есть очень острые вопросы, но мы постепенно развиваем экологическую повестку. Необходимо начать предметно-экспертный разговор, чтобы со временем создавать центры и проектные офисы по теме экологии и думать уже в режиме профилактики, а не устранения последствий, как в случае с объектами в Дзержинске.

Цитата в тему

ДАРЬЯ ШОРИНА:
«Сегодня Институт развития городской среды Нижегородской области (ИРГСНО) работает в нескольких направлениях, и нам важно, в первую очередь, сохранить формирующуюся сегодня команду неравнодушных людей, которая готова работать над городскими проектами»

«СГ»: Дарья, если говорить о развитии городской среды, то какие основные тренды и направления деятельности вы бы выделили?

Дарья Шорина: Сегодня Институт развития городской среды Нижегородской области (ИРГСНО) работает в нескольких направлениях. Это — редевелопмент территорий, работа по изучению и проектированию зеленого рекреационного каркаса наших городов и участие жителей в создании социокультурных программ на наших обновленных общественных пространствах. Ведь именно это обеспечивает жизнеспособность тех решений, которые мы принимаем и реализуем на деньги, которые приходят к нам в рамках федеральных программ «Формирование комфортной городской среды» и «Малые города и исторические поселения».

Весной 2018 года, когда наш институт начал свою работу, мы решили в корне переформатировать под-



ПРОЕКТ

СКВОЗЬ Века

Архитекторы хотят превратить музей в Генте в популярное общественное пространство



Такой вид на центр Гента будет открываться с верхних этажей нового здания музея



Справочно

■ Carmody Groarke — архитектурное бюро, основанное в 2006 году в Лондоне архитекторами Кевином Кармоди (Kevin Carmody) и Эндрю Гроурком (Andrew Groarke). Известно своими работами с архитектурным наследием. TRANS architectuur | stedenbouw — мастерская со штаб-квартирой в Генте, основателями которой являются Брэм Аэртс (Bram Aerts) и Каролин Пасманс (Carolien Pasmans).

не нарушающее ритм улицы, новый «дом для музея», который стал бы частью повседневного городского пейзажа и частью повседневной жизни горожан», — сказал Энди Гроурк.

Верхние этажи, а всего в здании планируется четыре уровня, будут иметь «гибкие, модульные» интерьеры, которые позволят приспособлять их для разных целей. На всех этажах будут большие окна, из которых откроются виды на главные достопримечательности города. На четвертом уровне расположится галерея с видом на панораму Гента. Планируется, что в рамках проекта реконструкции будут обновлены и старые площади, чтобы придать им современный вид и новые функции.

Ожидается, что строительство начнется в 2021 году и завершится к концу 2023 года.

Справочно

■ Музей дизайна в Генте был образован на базе Общества промышленного и декоративного искусства, созданного в 1903 году. Изначально коллекция общества была размещена в здании Академии изящных искусств Гента, но в 1920 году город приобрел для музея дворянский особняк Конинк. Это здание было построено в середине XVIII века во фламандском стиле, в его интерьерах до сих пор можно увидеть оригинальные полы и отделку стен и потолков, а также прекрасную антикварную меблировку. В новом помещении музей был открыт для публики в 1923 году. В 60-70-е годы XX века музей пережил масштабную реставрацию, тогда же было приобретено соседнее здание XVI века постройки.

Оксана САМБОРСКАЯ

Раз в два года главный архитектор Фландрии (одна из областей Бельгии) проводит конкурс на лучший проект развития значимых государственных зданий, учреждений и публичных пространств. В этом году участникам состязания предстояло представить план расширения Музея дизайна в Генте. Здесь хранится большая коллекция фламандского и мирового прикладного искусства, промышленного и художественного наследия. Музейный комплекс расположен в историческом центре города и состоит из трех зданий: дома под названием Летен Хаус, построенного в XVI веке, городского особняка Конинк XVIII века и крыла, построенного в 1992 году. К музею примыкает незастроенный участок.

Победителем конкурса стал проект, разработанный архитектурным бюро Carmody Groarke в содружестве со студией TRANS architectuur | stedenbouw. «Сегодня музеи сталкиваются с проблемой, как заманить посетителей, чтобы познакомиться их со своими коллекциями, — объяснил суть проекта директор и основатель бюро Энди Гроурк. — Мы были вдохновлены стремлением Гента в Музее дизайна создать новое здание, которое сделает посещение их музея актуальным, привлекательным и доступным для всех».

Авторы предложили инновационную архитектуру, выделяющуюся из привычного исторического окружения. На свободном участке предполагается возвести сооружение, которое соединит три

существующих строения в единый ансамбль, добавив музею необходимые для работы экспозиционные залы. При этом разработанный архитекторами объем будет иметь собственный вход с улицы, расположенный между Летен Хаусом и особняком XVIII века, так что новые площади смогут работать независимо от музея. У «дома-вставки» будут большие стеклянные витрины-двери, расположенные на уровне земли. «Безбарьерные» входы визуально продолжат уличное пространство, соединят его с городом, приглашая зайти. Через двери посетитель сразу попадает в приветливое общественное пространство, которое, как рассчитывают авторы, станет популярным местом для встреч. «Мы стремились создать обычное городское здание,

