



Издаётся
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№44 (10621) 6 ноября 2020

Ценные тренды

«ДОМ.РФ» проанализировал динамику стоимости жилья

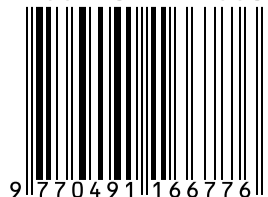
Андрей МОСКАЛЕНКО

С начала года российские новостройки прибавили в цене в среднем 10,5%, а в реальном выражении — без учета инфляции — на 7,4%. Об этом свидетельствуют данные исследования «ДОМ.РФ» о темпах роста цен на первичном рынке жилья в январе-сентябре 2020 года. Росту цен способствовало несколько факторов: во-первых, ослабление курса рубля, а во-вторых, рост спроса на квартиры в новых домах после введения льготной ипотеки под 6,5%.

В исследовании приведена структура изменения стоимости квартир с учетом классов жилья, планировок и местоположения. Так, лидерами по росту цен, естественно, стали центры миграционного притяжения: Москва (+16,5% к стоимости), Подмосковье (+16,4%) и Санкт-Петербург (+13,1%). При этом в пяти субъектах РФ (Алтайский, Пермский, Красноярский, Ставропольский край и Саратовская область) рост цен не превысил накопленный уровень инфляции (2,9%). В большинстве регионов темпы роста цен оказались на относительно комфортном уровне 4-6%. Наиболее популярные форматы — однокомнатные квартиры комфорт-класса — подорожали за прошедшие девять месяцев на 11,8%. Бизнес-класс прибавил в среднем 12,1%.

Вместе с тем, как подчеркивает главный аналитик «ДОМ.РФ» Михаил Гольдберг, ценовую динамику на рынке жилья нельзя рассматривать отдельно от роста издержек застройщиков, который наблюдался в последнее время. «С 2012 года рост себестоимости в 1,5 раза опередил рост цен на новостройки. По данным Росстата, с этого момента цены производителей на строительные материалы только непрерывно росли (накопленный рост за 7 лет составил 42,5%), а цены на первичном рынке при этом стагнировали в период 2014-2017 годов», — сообщил он. При этом, как отмечают аналитики, несмотря на повышение цен, расходы граждан на приобретение квартир в новостройках сократились в среднем на 10,1% благодаря снижению процентных ставок.

ISSN 0491-1660



Зима может приходить

Российские регионы в целом готовы к отопительному сезону



СЕРГЕЙ КИСЕЛЕВ / АНН «МОСКВА»

Алексей ТОРБА

В этом году подготовка к осенне-зимнему периоду (ОЗП) проходит в регионах лучше, чем годом ранее. Об этом сообщил министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев, выступая на Всероссийском совещании «О ходе подготовки субъектов электроэнергетики и объектов ЖКХ к прохождению отопительного сезона 2020/21 года». Общая готовность производственных объектов коммунального комплекса составила на конец октября 99,7%, коммунального сетевого комплекса — 99,5%, жилищного фонда — 99,4%. Запасы топлива сформированы в целом на 108%. Индекс готовности муниципальных образований страны к осенне-зимнему периоду (ОЗП) равнялся 79,1% — такова доля предприятий ЖКХ в муниципалитетах, получивших паспорта готовности (остальным необходимо устранить замечания, выявленные Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору, до 15 ноября).

Министр рассказал, что для финансирования мероприятий по подготовке к ОЗП из консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации выделено 178 млрд рублей. Эти средства пошли на создание необходимых запасов топлива и материалов, проведение ремонтов основного и вспомогательного оборудования. Кроме того, еще 181,5 млрд рублей направлено на выполнение ремонтных и инвестиционных программ ресурсоснабжающими организациями. Несмотря на сложности с выделением денежных средств, субъекты успешно справляются с поставленными задачами и на сегодняшний день подготовлены к ОЗП даже несколько лучше, чем год назад.

Окончание на с. 2

В едином русле

Минстрой выстраивает систему документов в сфере нормативно-технического регулирования

Алексей ТОРБА

За последнее время Минстрой России и подведомственные ему учреждения проделали большую работу по совершенствованию системы технического регулирования в строительстве. Важным достижением на этом направлении стало принятие постановлением РФ в июле этого года постановления №985, определив

шего новый перечень национальных стандартов и сводов правил (СП) обязательного применения. А в сентябре правительство утвердило правила формирования и ведения реестра документов, содержащих требования, подлежащие применению при проведении экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, а также

документов по стандартизации, содержащих требования, подлежащие применению при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации и сноса объектов капитального строительства. О том, какова роль реестра и как он соотносится с принятыми ранее документами, в интервью «Стройгазете» рассказал директор Федерального центра нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФАО «ФЦС») Андрей БАСОВ.

«СГ»: Андрей Викторович, в чем смысл нового реестра? Ка-

кую роль он будет играть в системе техрегулирования в строительстве?

Андрей Басов: Тут нужно начать немного издалека. Важной проблемой строительного нормирования, и об этом говорят абсолютно все, является отсутствие «одноканальной» процедуры выпуска документов по стандартизации. Существует нормативная база Минстроя, содержащая требования ко всем видам строительных сооружений и конструкций, но наряду с этим другие ведомства также разрабатывают свои нормативы.

Окончание на с. 4

НОВОСТИ

КОРОТКО

РОСТОВ ГОТОВИТСЯ

На подготовку Ростовской области к осенне-зимнему сезону из всех источников будет направлено 5,3 млрд рублей, в том числе 4,7 млрд рублей из областного бюджета и 0,6 млрд рублей из местных бюджетов и из средств предприятий ЖКХ. По информации Министерства ЖКХ Ростовской области, в ходе подготовки к зиме в регионе было заменено 34,9 км ветхих и аварийных сетей теплоснабжения и 126,3 км водопроводных сетей, а также сформирован необходимый аварийный запас материально-технических ресурсов и топлива. Созданные в муниципальных образованиях запасы угля (30,1 тыс. тонн) и жидкого топлива (2,5 тыс. тонн) превышают нормативные потребности (45 и 30 суток соответственно). Организации коммунального комплекса региона на 100% обеспечены резервным запасом материалов (трубы стальные и полиэтиленовые, задвижки и затворы стальные и чугунные) для оперативного устранения аварийных ситуаций в сферах тепло- и водоснабжения. К теплоисточникам уже подключено 100% социальных объектов (4422 объекта) и 98% жилищного фонда (13234 МКД). Наиболее сложная и затратная часть работы по подготовке к холодам — это замена котельных, выработавших свой ресурс. В этом году в регионе проводятся работы по строительству и реконструкции двух котельных. Одна из них находится в Веселовском районе и обеспечивает тепло 10 социальных объектов. На ее реконструкцию из областного бюджета выделено 19,9 млн рублей. Вторая котельная расположена в Шолоховском районе, там проводятся работы по замене оборудования без остановки теплоснабжения потребителей (два социальных объекта и два многоквартирных дома). Затраты на реализацию этого проекта составили 2,9 млн рублей. Кроме того, власти области стараются привлечь в отрасль инвесторов. Так, в Батайске заключено концессионное соглашение по модернизации системы теплоснабжения города. Оно рассчитано на 2019-2043 годы и предусматривает объем инвестиций в 193,8 млн рублей. На эти деньги планируется построить две новые котельные, выполнить реконструкцию четырех существующих и заменить более двух километров тепловых сетей.

ОБЪЯВЛЕНИЕ О ТОРГАХ

Организатор торгов (комиссионер) — ООО «ИРИСтрой» (ИНН 1658132960, 420066, РТ, г. Казань, а/я 1, iristroy@inbox.ru, тел.: +78432009703) сообщает о продаже имущества ООО «Катерпиллар Файнэншл» (ИНН 7707306927) путем проведения электронных торгов в форме открытого аукциона с открытой формой предоставления заявок на участие.

На торги выставляется: Лот №1 — гусеничный экскаватор CATERPILLAR 326D2L с харвестерной головкой LogMax7000C, заводской №CAT0326DAMZH10118, 2017 г. в., начальная цена — 11 967 300,00 руб.

Доп. информацию можно получить с даты публикации и до окончания периода приема заявок по будням с 10:00 до 17:00 (по МСК) по адресу: 420066, РТ, г. Казань, а/я 1, iristroy@inbox.ru, на электронной площадке и на сайте <https://ei.ru/>. Ознакомление с имуществом — по месту его нахождения, по предварительной записи по тел.: +78432009703. Торги проводятся на электронной площадке «Центр дистанционных торгов» — <http://bankrot.cdtrf.ru>.

Задаток в размере 100 000,00 рублей должен быть зачислен не позднее последнего дня приема заявок на р/с Организатора — получатель ООО «ИРИСтрой» (ИНН 1658132960, КПП 165801001): р/с 40702810700000003264 в Филиал ПАО «АКИБАНК» в г. Казани, к/с 30101810300000000916, БИК 049205916. В назначении платежа указать: наименование должника, № лота и код торгов, за участие в которых вносится задаток.

Сроки проведения торгов: прием заявок на участие: с 10:00 09.11.20 г. по 18:00 09.12.20 г. Дата аукциона: 11.12.20 г. в 15:30. Шаг аукциона — 5% от начальной цены Лота.

Победитель обязан заключить с продавцом договор купли-продажи в срок не позднее 10 рабочих дней со дня получения предложения о заключении такого договора. Победитель обязан оплатить в течение 3 рабочих дней с даты заключения договора купли-продажи определенную на торгах стоимость, за вычетом внесенного задатка по реквизитам Организатора торгов.



Зима может приходить

с.1 Владимир Якушев особо отметил работу системы мониторинга и контроля устранения аварий и инцидентов на объектах ЖКХ, которую Минстрой ввел в эксплуатацию 1 сентября совместно с Минэнерго, Рос-

стехнадзором и МЧС. «Система помогла навести порядок в отрасли. Вот наглядный пример: сегодня (30 октября — «СГ») на 10:30 мы получили следующие данные: в целом по стране произошло 332 технических нарушения, в том числе 46 технологических

инцидентов, 2 аварии на сетях и 284 плановых отключения, где потребители коммунальных услуг были уведомлены о сроках проведения работ, каждая из аварийных ситуаций находится на контроле у ответственных служб, — рассказал министр. — Система позволяет в оперативном режиме получать, анализировать и принимать необходимые управленческие решения по всему составу технологических нарушений».

Глава Минстроя остановился также на проблеме платежной дисциплины населения и своевременной оплате услуг ЖКХ. Этот вопрос остается на особом контроле в связи с распространением новой коронавирусной инфекции и увеличением количества новых случаев заболевания COVID-2019. В I квартале текущего года, до введения ограничительных мер, уровень оплаты коммунальных услуг составлял 97%. В апреле, после начала эпидемии и введения ограничений, этот показатель упал до 81%. Однако уже в мае благодаря принятым правительством мерам поддержки началось восстановление — уровень платежей вырос до 92,5%. В летние месяцы показатель продолжал расти и в сентябре составил 97,1%. «Платежная дисциплина восстановлена», — констатировал министр. Он также отметил тот факт, что задолженность всех потребителей услуг ЖКХ сегодня немного меньше, чем в прошлом году. Если в конце октября прошлого года она составляла 1,3 трлн рублей, то сейчас сократилась на 60 млрд рублей.

Сергей ВЕРШИННИН

По поручению председателя правительства министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев проинспектировал подготовку Забайкальского края к осенне-зимнему отопительному периоду. Вместе со своим заместителем Максимом Егоровым и замминистра энергетики Евгением Грабчаком он осмотрел наиболее проблемные объекты — Первомайскую ТЭЦ и котельную силикатного завода в Чите. ТЭЦ находится сейчас в аварийном состоянии. «Четвертый котел сейчас в капитальном ремонте... у него поменяли пароперегреватели, — рассказал начальник структурного подразделения «Первомайск» Николай Спиридонов. — К 15 ноября мы должны его вывести в резерв, осталось отремонтировать третий котел на 50 тонн пара». Станция в Первомайске достаточно крупная, в свое время она создавалась для снабжения комбината. В настоящее время необходимости в станции такого масштаба нет. По словам губернатора Забайкальского края Александра Осипова, необходимо рассмотреть вопрос строительства в поселке новой котельной. На состоявшемся рабочем совещании обсуждались технические решения, которые необходимо принять для надежного обеспечения теплом жилых массивов, а также необходимые для этого источники финансирования. Во время совещания разговор шел также о большой программе модернизации жилищно-коммунального комплекса Забайкальского края, над которой сейчас работает Минстрой России совместно с регионом. По словам Владимира Якушева, двум федеральным министерствам — Минстрою и Минэнерго, правительству и органам местного самоуправления Забайкальского края, ресурсоснабжающим организациям предстоит в этом направлении большая работа.



Глава Минстроя РФ Владимир Якушев (слева) на рабочем совещании в краевом правительстве

Прописана модернизация

Глава Минстроя совершил рабочую поездку в Забайкалье

По словам забайкальских строителей, в этом году из-за пандемии коронавируса и закрытия границ возникла сложная обстановка с возведением объектов, так как на стройки не смогли приехать иностранные рабочие. В этой связи министр заявил, что создание стройкомплекса в Забайкалье нужно начинать с подготовки собственных кадров.

«Нужно серьезно заняться вопросом профессионально-технического обучения собственных специалистов, иначе ситуацию не изменить, — сказал Владимир Якушев. — Регион может взять на себя обязательства по подготовке материально-технической базы колледжей, застройщики могут дать в качестве преподавателей своих лучших мастеров-производственников и практические площадки для от-

работки навыков. Это работа даст результаты через три-четыре года, но без местных специалистов движения вперед не будет».

Кроме того

■ По информации Министерства строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкалья, в этом году Минстрой России установил региону целевой показатель по вводу жилья 175 тыс. кв. м, а до 2030 года планируется сдать более трех миллионов квадратных метров жилья. Для выполнения намеченных планов Забайкальский край впервые подал заявку на участие в федеральной программе «Стимул» в части развития инженерной инфраструктуры.

Упущенное качество

Стремление получить быструю выгоду мешает внедрению инноваций в строительстве



Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Тема качества работ в новых жилых кварталах обсуждалась на круглом столе «Актуальные вопросы повышения качества строительства в Санкт-Петербурге».

Как заявил глава «Союзпострой» Лев Каплан, качество строительства складывается из многих факторов, но начинать надо с нормативного обеспечения. По мнению эксперта, за последнее время процедура ввода недвижимости в эксплуатацию значительно упростилась, но при этом в действующем законодательстве нет четких критериев качества. «Это негативно сказывается на качестве объектов», — сказал он. Лев Каплан отметил также, что по-прежнему существу-

ет проблема «отторжения инноваций». И для того чтобы внедрить новые материалы, чтобы они попали в нормативную базу, необходимо пройти сложный путь. Использованию в строительстве инноваций препятствует и стремление строительных компаний удешевить проект, чтобы сделать его максимально прибыльным.

С тем, что с инновациями в строительстве существуют проблемы, согласен и председатель наблюдательного совета ЗАО «Экспериментальный завод» Валерий Стерин. По его словам, у предприятия есть инновационные разработки, которые дают большой экономический эффект при дальнейшей эксплуатации объектов. Речь, в частности, идет о техноло-

гии сборки лифтовых шахт, которая позволяет экономить строителям на каждом элементе монтажа тысячу рублей. «Все кивают, мол, это интересно, — сказал Стерин. — Но сегодня инновации никому не нужны, потому что строителям легче повысить стоимость квадратного метра, чем заниматься снижением себестоимости жилья». По его мнению, сегодня внедрять новые технологии и новые материалы можно только путем убеждений и на личных примерах, потому как во главе угла у представителей строительного рынка стоит мгновенная выгода.

Как заметила начальник сектора контроля ценообразования комитета по строительству Петербурга Ирина Борисова, происходит это потому, что строителям приходится работать в условиях растущих цен на стройматериалы. По ее словам, мониторинг стоимости стройматериалов за период с апреля по октябрь этого года показал, что стоимость щебня выросла на 2%, бетона — на 1,5%, газобетона — на 5%, арматурной стали — более чем на 14%. Подорожали и другие материалы. Это сказывается на ценах на квартиры.

По мнению председателя комитета по строительству Игоря Креславского, в строительной отрасли сложилась ситуация, когда ценообразование нельзя назвать объективным. «Оно давно необъективное, так как расценки были сформированы еще в 1984 году, а потом перешли в 2000 год, и мы до сих пор работаем в этих ценах», — заявил он. Игорь Креславский считает, что система ценообразования в строительстве требует пересмотра на федеральном уровне. По мнению представителей строительного комитета, от этого будет зависеть эффективность работы строительного комплекса, а значит, и качество новых объектов.

По немецким рецептам

В Ленобласти создано производство полимерных смол

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Тосненском районе Ленинградской области введено в эксплуатацию предприятие по производству акриловых и полиэфирных смол — связующих компонентов для выпуска лакокрасочных материалов. Участок под строительство площадью 1,5 га был приобретен в технопарке «Федоровское» еще в 2016 году, а в середине 2018 года началось строительство, инвестор возвел производственный комплекс, административный корпус и склад готовой продукции. Мощность завода составляет 24 тыс. тонн продукции в год. Здесь будут выпускаться смолы для производства промышленных лакокрасочных материалов, автомобильных грунтовок и покрытий, красок для дорожной разметки, а также пластиковых емкостей, труб и бассейнов. В рамках первой очереди запущено три линии: универсальная опытно-промышленная, для производства акриловых сополимеров и алкидно-полиэфирная линия. Вторая очередь строительства с запуском еще двух линий запланирована на конец 2021 года.



В лаборатории нового завода

По оценкам экспертов, сегодня 85% российского рынка подобного сырья составляют импортные акрилаты. После запуска нового производства в Ленинградской области доля отечественного продукта на рынке может увеличиться до 35%. Основными потребителями новой продукции станут отечественные производители лакокрасочных и композитных материалов преимущественно индустриального назначения. В следующем году на предприятии рассчитывают наладить и экспорт — запланированы поставки в страны СНГ и Восточной и Северной Европы.

Проект реализован компанией «Атика» по франшизе немецкого производителя синтетических смол для лакокрасочной, полимерной и клеевой промышленности Synthopol Chemie. Продукция на предприятии в Ленобласти будет выпускаться как под маркой «Атика», так и под маркой Synthopol.

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Правительство Петербурга и Минстрой России договорились о ежегодных объемах строительства жилья в городе в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда».

По словам вице-губернатора Николая Линченко, изначально в Петербурге должно было строиться 5,5 млн кв. м жилья в год. «Это было бы катастрофично для рынка, в первую очередь, из-за той нагрузки, которая ложилась бы на инженерную и транспортную инфраструктуру», — заявил он. По расчетам Смольного, если бы Северная столица взяла на себя обязательство строить более пяти миллионов «квадратов» в год, то на создание объектов инфраструктуры потребовалось бы изыскать в ближайшее время порядка 1 трлн рублей. Такие средства взять неоткуда. Федеральный и городской бюджеты вряд ли смогли бы выделить подобную сумму. Застройщики же Петербурга и так несут достаточно большую социальную нагрузку, но, несмотря на это, город все равно отстает по обеспеченности социальной инфраструктурой уже построенных домов. На данный момент дефицит составляет 189 объектов (школ, детских садов и поликлиник).



Скостили план

Показатели ввода жилья для Петербурга снижены

Справочно

■ По данным ЦИАН, осенью этого года доля сделок на первичном рынке Северной столицы достигла 49%, это самый высокий показатель по стране. Для сравнения: в среднем по России 70% жилищных сделок совершаются на вторичном рынке, и только треть приходится на «первичку».

По проекту соглашения с Минстроем, в 2020-2030 годах суммарный объем строительства в городе составит 31,597 млн кв. м, или в среднем 3,16 млн кв. м в год. Это позволит увеличить показатель обеспеченности населения жильем с нынешних 26,2 кв. м до 27,34 кв. м на человека.

Вице-президент Национального объединения строителей Антон Мороз пози-

тивно оценил договоренность о снижении объемов ввода жилья в Петербурге. Он полагает, что излишнее предложение на рынке могло бы оказать существенное влияние на цены и «выбить строительные компании из заявленных ими финансовых моделей». «И это точно не способствовало бы их модернизации и развитию в дальнейшем», — считает представитель НОСТРОЙ.

460 млн рублей

составляет стоимость проекта по созданию производства полимерных смол в Ленобласти

РЕГУЛИРОВАНИЕ

с.1 В настоящее время действуют более пяти тысяч документов, устанавливающих обязательные и добровольные требования в строительстве. Их утверждают семь государственных органов: Минстрой, Минтранс, Минэнерго, Минпромторг, МЧС, Ростехнадзор и Роспотребнадзор. При этом в компетенции Минстроя России находятся 1500 действующих документов по стандартизации, из которых 78 имеют характер обязательного применения и включены в «Перечень-985». Отсутствие «одноканальной» процедуры выпуска документов по стандартизации влечет за собой многочисленные дублирования и противоречия в нормативной базе. Чтобы исправить положение, федеральным законом №151-ФЗ от 27 июня 2019 года и был предусмотрен реестр документов, содержащий требования, подлежащие применению при проведении экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, а также документов по стандартизации, содержащих требования, подлежащие применению при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации и сноса объектов капитального строительства. 12 сентября 2020 года правительство РФ утвердило правила формирования и ведения этого реестра. Его создание можно без преувеличения назвать событием для отрасли. Этот ресурс критически важен для урегулирования противоречий, исключения дублирования при регламентации строительных процессов. Он предназначен, в первую очередь, для обеспечения информацией об исчерпывающем наборе требований. Реестр будет сформирован до конца этого года, сейчас ведется сбор ранее утвержденных документов от федеральных органов исполнительной власти. Формирование и ведение реестра закреплено за ФАУ «ФЦС».

В едином русле



Андрей Басов

«СГ»: Вы упомянули о «Перечне-985», заменившем «Перечень-1521». С чем была связана необходимость его принятия?

А.Б.: Утверждение обновленного перечня национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», стало ключевым шагом в совершенствовании нормативно-технического регулирования. Предыдущий обязательный «Перечень-1521» был утвержден в 2014 году и не обновлялся пять лет. За это время многие нормативные документы морально устарели. За прошедшее время Минстрой России при участии экспертов ФАУ «ФЦС» переработал 90% массива

сводов правил и стандартов из этого перечня. В пересмотренные документы были включены нормируемые параметры и передовые технологии, актуализированные по результатам прикладных научных исследований, а также инженерные решения из повторяющихся специальных технических условий (СТУ), которые не были учтены в «Перечне-1521». Принципиально важный момент заключается в том, что принятый в этом году «Перечень-985» содержит на 30% меньше обязательных требований, а это сокращает нагрузку на бизнес и позволяет снизить количество разрабатываемых СТУ. Можно с уверенностью сказать, что отрасль наконец-то получила инструмент для внедрения новых технологий проектирования и строительства, который повышает вари-

тивность применяемых проектных решений.

«СГ»: Учитывает ли новый перечень особенности регионов? Или всех прищипут «под одну гребенку»?

А.Б.: С вступлением в силу «Перечня-985» у регионов появились дополнительные полномочия при разработке своих нормативов градостроительного проектирования. Все субъекты разные, и здесь нужно учитывать многие факторы: географические, экономические, социальные, архитектурные, градостроительные. И пунктом 1.1 СП 42 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» предусмотрена возможность конкретизации его требований при разработке региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

«СГ»: Какая работа по совершенствованию нормативно-технической базы проводится сейчас?

А.Б.: Сейчас в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» разрабатываются новые СП и ГОСТы, отвечающие современным требованиям. Этому предшествует большая научная работа, результаты которой перекладываются в нормативно-техническую базу. В настоящее время фонд нормативных технических документов, формируемых Минстроем, составляет 368 сводов правил и 1124 стандарта. Перед министерством стоит задача переработать до 2024 года большое количество нормативно-технических документов — актуализировать действующие и разработать новые, необходимые для развития отрасли. Такая работа в постсоветский период практически не проводилась. Важно отметить, что, переводя отдельные нормы или их пункты из обязательных в добровольные, подготавливая новые документы по стандартизации, во главу угла мы всегда ставим безопасность и экономическую эффективность.

Ставка на свой дом

К 2029 году объем ИЖС должен возрасти до 50 млн кв. м

Алексей ТОРБА

Вопросам развития строительной отрасли в новых экономических условиях было посвящено заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса, состоявшееся на днях в Совете Федерации. Как отметила заместитель председателя Совета Федерации Галина Карелова, одним из новых драйверов развития отрасли может стать индивидуальное жилищное строительство. «Минстрой России уже разработал соответствующие стандарты развития, — заявила Карелова. — Это позволит привлечь в данный сегмент застройщиков, которые будут возводить дома по единым проектам комплексного освоения территорий».

То, что значение ИЖС в ближайшие годы может возрасти, подтвердил и заместитель министра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин. Он сообщил, что планируется изменить пропорции между индустриальным и индивидуальным жилищным строительством. По его словам, недавно министерство закончило декомпозицию показателя объема жилищного строительства, установленного указом президента №204 от 7 мая 2018 года («О нацио-



нальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»). Общий объем ввода, как и прежде, должен будет составлять не менее чем 120 млн кв. м в год, но если раньше объем ввода многоквартирных жилых домов должен был составить 80 млн кв. м, а объем ИЖС — 40 млн «квадратов», то теперь в 2029

году на долю индустриального домостроения придется 70 млн кв. метров, а на долю ИЖС — 50 млн «квадратов».

В свою очередь, Галина Карелова напомнила, что задача по поддержке индивидуального жилищного строительства была поставлена президентом России в послании Федеральному Собранию. «В этом году уже разрабо-

тан проект программы, ее следует принять в кратчайшие сроки», — сказала вице-спикер Совета Федерации. Замглавы Минстроя Никита Стасишин согласился с тем, что программу надо принимать, но подчеркнул, что она должна быть подкреплена финансовыми ресурсами. Деньги, по его словам, нужны, в первую очередь, на обеспечение транспортной и инженерной инфраструктурой земельных участков, на которых индивидуальное жилье будет строиться индустриальным способом. По мнению замминистра, необходимо синхронизировать все меры поддержки жилищного строительства, которые предусмотрены различными национальными и федеральными проектами. «Без этого не будет результата, без этого мы не создадим качественной и комфортной среды для проживания», — отметил он.

Долгое время развитие ИЖС сдерживалось и отсутствием системы ипотечного кредитования. Сегодня предмета залога при строительстве ИЖС хозяйственным способом не существует, поэтому взять ипотеку на рыночных условиях граждане не могут. В результате для того чтобы построить дом, люди вынуждены брать потребительские кредиты, ставки по которым составляет порядка 15%. Однако в последнее время в этом вопросе наметились определенные подвижки. Как сообщил заместитель генерального директора «ДОМ.РФ» Денис Филиппов, в ближайшее время будут озвучены специальные условия выдачи ипотечных кредитов для программы ипотечного жилищного кредитования на индивидуальное жилье.



Развитие ИЖС обсуждали на прошлой неделе и на площадке «Единой России». В партийном совещании на эту тему принял участие глава Национального объединения строителей Антон Глушков. Он, в частности, отметил, что в прошлом году разрыв по вводу между индустриальным и индивидуальным жильем составил всего 5 млн «квадратов». В своем выступлении президент НОСТРОЙ акцентировал внимание на основных проблемах, с которыми сталкивается развитие ИЖС. Среди них отсутствие системы территориального планирования, механизмов реализации проектов комплексного освоения территорий с большой долей ИЖС, планов развития и финансирования объектов социальной и транспортной инфраструктуры, инженерии, несовершенство института ГЧП. В связи с этим нацобъединение предлагает, в частности, активнее развивать в регионах производство готовых домокомплектов для ИЖС с радиусом логистического плеча не более 250 км. Помочь этому должно бюджетное субсидирование переоборудования существующих комбинатов панельного домостроения и заводов по производству ЖБИ. Есть у НОСТРОЙ и предложение по контролю за подрядчиками. Чтобы урегулировать этот вопрос, по словам Антона Глушкова, необходимо внести изменения в законодательство о градостроительной деятельности, предусматривающие обязательное членство в СРО компаний, осуществляющих строительство ИЖС по договорам подряда с суммой свыше 3 млн рублей.



SHUTTERSTOCK.COM

В рамках сметы

НОСТРОЙ учредил конкурс профмастерства для специалистов по ценообразованию

Ольга ДЕСЯТОВА

Справочно

Первый конкурс сметчиков уже состоялся в Москве 29 октября. В нем приняли участие 16 представителей строительных компаний — членов СРО. В настоящее время жюри московского конкурса проводит оценку выполненных тестовых заданий, а в начале следующей недели награды уже найдут своих победителей. Началась подготовка к проведению конкурса в Сибирском, Приволжском, Северо-Западном, Северо-Кавказском и Южном федеральных округах. Нацобъединение, в свою очередь, будет привлекать победителей окружных конкурсов в качестве экспертов по вопросам совершенствования института ценообразования в строительстве.

До конца года в федеральных округах и городах федерального значения пройдут конкурсы профессионального мастерства «Лучший по профессии» в номинации «Специалист по ценообразованию в строительстве». Заявки на участие принимаются до 1 декабря.

Новый «конкурс сметчиков» был учрежден Советом Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) 20 октября 2020 года. Его главной целью является предоставление дополнительных возможностей для профессионального и карьерного развития специалистов, участвующих в процессе определения стоимости строительства объектов капитального строительства в сфере градостроительной деятельности. Среди задач конкурса также отмечается дополнительная мотивация специалистов к повышению уровня профессионального мастерства и популяризации профессии сметчика в отрасли. Инициатива проведения конкурса профмастерства в сфере ценообразования последовала от Окружной конференции саморегулируемых организаций (СРО) Сибирского федерального округа и департамента ценообразования в строительстве НОСТРОЙ.

В настоящее время предусмотрено, что конкурсы пройдут в федеральных округах и в городах Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе без проведения общенационального этапа. Дополнение такого финального этапа, где можно выбрать лучших из лучших, пока обсуждается.

Участником конкурса может быть любое физическое лицо, работающее в сфере градостроительной деятельности и осуществляющее деятельность по определению стоимости строительства объектов капитального строительства, в том числе

подготовке сметных расчетов, — представитель строительной организации — члена СРО. Заявки на участие необходимо направлять координатору НОСТРОЙ по федеральному округу или городу федерального значения именно через саморегулируемую организацию.

Для обеспечения объективности оценки конкурсантов каждому из них при регистрации на платформе будет присвоен индивидуальный идентификационный номер, под которым участника будет видеть член жюри.

Решение о проведении конкурса, а также формирование конкурсной комиссии и полная организация возложена на координаторов НОСТРОЙ. Разработку вопросов и тестовых заданий, а также обеспечение удаленного тестирования участников на платформе www.ccs.brandeurs.ru осуществляет нацобъединение, в том числе финансирование этих мероприятий.

Уже известно, что конкурсное задание будет состоять из 50 вопросов, разделенных на два блока. Первый — теоретический, предполагает проверку знаний на предмет владения нормативными правовыми актами Российской Федерации, влияющими на процессы, связанные с формированием стоимости строительства на всех этапах инвестиционного процесса. Второй — практический, в рамках которого будет проведена оценка навыков подготовки сметных расчетов, знаний по структуре сметной стоимости строительных, ремонтно-строительных и пусконаладочных работ, монтажа оборудования. На работу с заданием конкурсанту будет выделено 90 минут.

Победителям и призерам конкурса предусмотрены денежные призы. НОСТРОЙ определил максимальный размер вознаграждения: за первое место — не более 120 тыс. рублей, за

второе — не более 70 тыс., за третье — не более 40 тыс. рублей. Окончательный размер призов определяется в каждом округе и городе соответствующим координатором. Помимо денежных призов, специалисту присваивается диплом, подтверждающий высокий уровень квалификации, что позволит ему претендовать на карьерный рост.

Общий порядок организации, проведения и подведения итогов конкурса утверждены соответствующим положением, с которым можно ознакомиться на сайте НОСТРОЙ. Вся информация о проведении конкурса в соответствующем регионе можно получить в саморегулируемой организации, членом которой является строительная компания.

Цитата в тему



ПАВЕЛ МАЛАХОВ, ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НОСТРОЙ: «Сегодня проводится масштабная реформа

в сфере ценообразования, совершенствуются нормативное регулирование, а также подходы к сметному нормированию. НОСТРОЙ и ФАУ «Главгосэкспертиза» практически в ежедневном режиме взаимодействуют по целому перечню вопросов. В этой работе более чем необходимо мнение практикующих экспертов — людей, которые каждый день работают с тем, что разрабатывает регулятор. Посредством такого конкурса мы сможем определить лучших сметчиков в России и с их помощью реализовать все инициативы профессионального сообщества наилучшим образом»

СРОчно В НОМЕР

ПОМОЩЬ НА ДВА МИЛЛИАРДА

К ноябрю 2020 года общий размер займов, выданных саморегулируемыми организациями (СРО) в строительстве своим членам, превысил 2 млрд рублей. Из них почти 800 млн рублей пошло на выплату заработной платы работникам. Остальные средства были направлены на приобретение стройматериалов и оборудования, необходимого для выполнения работ по контрактам, заключенным до 1 апреля 2020 года (общая сумма контрактов превышает 31 млрд рублей).

Напомним, что возможность поддержать своих членов за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (КФ ОДО) появилась у СРО после принятия 27 июня 2020 года постановления правительства РФ №938 «Об утверждении положения об отдельных условиях предоставления займов членам СРО и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам» (вступило в силу 8 июля). И на сегодняшний день из 222 отраслевых СРО 96 уже утвердили соответствующие правила выдачи займов в Ростехнадзоре. Согласно рекомендациям Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), общий объем займов, предоставляемых СРО своим членам, не может превышать 50% всех средств компфондов. При этом предельный размер займа одному члену СРО определен на уровне 15% от указанного лимита кредитования. Предоставлять займы своим членам по ставке не выше одной второй ключевой ставки ЦБ РФ российские СРО в области инженерных изысканий, проектирования и строительства смогут до 1 января 2021 года. При этом, как отмечает президент НОСТРОЙ Антон Глушков, лимит возможностей СРО значительно больше. «По нашим оценкам, это около 20 млрд рублей», — сообщил он. Нацобъединение уже обратилось к экспертному совету по строительству, промышленности стройматериалов и проблемам долевого строительства при комитете Госдумы по транспорту и строительству с просьбой поддержать предложение по продлению этой антикризисной меры до 1 июля 2021 года.

ЦОК ГОТОВИТСЯ К ЭКЗАМЕНАМ

В декабре 2020 года в Центре оценки квалификаций (ЦОК), созданном в Москве по инициативе одного из крупнейших застройщиков — «ГК ФСК», пройдет первый экзамен. Организатором собственного ЦОК компания решила еще в 2019 году, в нем профессиональную оценку своей квалификации получают работники наиболее востребованных в компании строительных специальностей: монтажники различных инженерных систем и строительных конструкций, бетонщики, кровельщики, штукатуры, облицовщики, маляры. В качестве базовых было выбрано 24 специальности 3-го, 4-го и 5-го уровней квалификации. 29 октября руководители НОСТРОЙ и Департамента строительства Москвы осмотрели помещения и инфраструктуру нового ЦОКа, расположенного на производственной площадке одного из заводов «Первого ДСК». Центр оснащен удобными многофункциональными рабочими местами, которые могут быть использованы для проведения практического экзамена по широкому кругу специальностей. К каждому рабочему месту подведены вода, электричество, сжатый воздух. Предусмотрены места для складирования материалов и технологической оснастки. Есть раздевалки для участников. Организованы и оборудованы мебелью классы для теоретических экзаменов. На очереди монтаж компьютерной техники, серверов, системы видеонаблюдения, закупка специализированного оборудования и оснастки для проведения практических экзаменов.

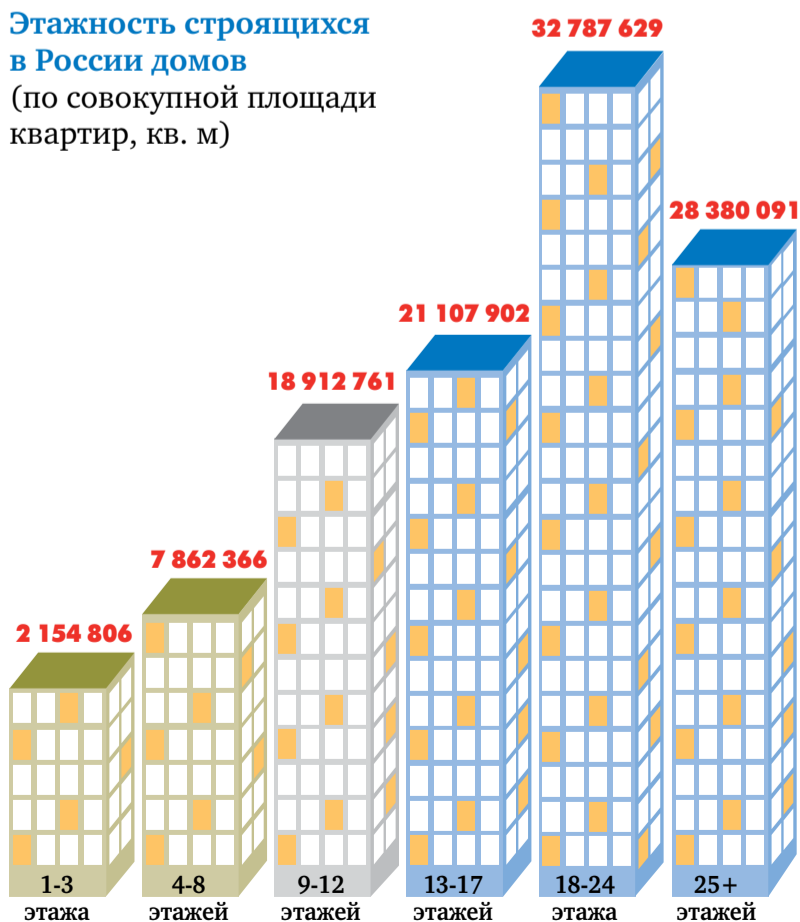
Вирус дал осложнения



МИХАИЛ КОЛОДЯКОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

Ввод более 3 млн кв. м жилья перенесен на 2021-2023 годы

Этажность строящихся в России домов
(по совокупной площади квартир, кв. м)



Источник: ИРСО, по состоянию на октябрь 2020 года

Андрей МОСКАЛЕНКО

К октябрю 2020 года в России силами 2507 застройщиков, представленных 3966 строительными компаниями, возводился 11141 дом на 2220827 квартир совокупной жилой площадью 111205555 кв. м. При этом девелоперами декларируется, что четверть этого рабочего «метража» (24,4%) — 28 282 231 «квадратов» (553 765 квартир в 3715 домах) — может быть сдано в эксплуатацию уже до конца этого года. Ввод 3,1 млн кв. м перенесен с 2020-го на 2021-2023 годы. «Уточнение первоначальных сроков ввода» строители объясняют влиянием пандемии, однако надо признать, что просрочка была в стране и до коронавируса. Об этом наглядно свидетельствуют данные аналитического отчета о текущем индустриальном жилищном строительстве в стране, предоставленные «Стройгазете» Институтом развития строительной отрасли (ИРСО).

Кто, что и где строит

Несмотря на то, что сегодня в России работает большое число строительных компаний, 50% рынка контролирует всего сотня застройщиков. На их счету свыше 51,9 млн строящихся «квадратов» (3 тыс. домов на 1 млн квартир). При этом на долю десятки крупнейших девелоперов приходится 18,3% всего «метража». Первое место в стране по объемам текущего жилищного строительства уверенно занимает «Группа ПИК», в портфеле которой сейчас свыше 6,7 млн кв. м (6,1% строящихся площадей). На второй строчке — «Группа ЛСР» с 3,2 млн кв. м (2,9%). Замыкает тройку лидеров стройхолдинг Setl Group (2,4 млн кв. м / 2,2%).

Основной объем российского индустриального жилья приходится на многоквартирные дома (МКД) — 10 165 зданий (91,2% всех объектов). А если взять количество и площадь квартир в них, то доля МКД будет еще выше — 96,6% и 96,4% соответственно (2 145 841 квартира и 107 255 872 «квадратов»). Оставшиеся 8,8% строящихся объектов — это 752 блокированных дома (таунхауса) и 224 дома с апартаментами (6,7% и 2,1% рынка). На них приходится в общей сложности 74 986 квартир площадью 3 949 683 кв. м.

Новое жилье строится сейчас в 81 из 85 субъектов РФ. Однако почти половина (49,7%) новых российских жилых площадей приходится на долю всего пяти регионов. Лидером является Москва, где сейчас ведется строительство 943 домов на 300 327 квартир площадью 17 926 690 кв. м (16,1% всех строящихся «квадратов» в России). 10,8% всех площадей (11 972 805 кв. м в 1 093 домах на 251 035 квартир) возводится по соседству — в Подмосковье. На двоих Москва и область «забирают» больше четверти (26,9%) всего российского «метража».

«Северная» агломерация (Санкт-Петербург и Ленинградская область) строит 14,3% новых площадей (11,4% и 2,9% соответственно). Так, в городе на Неве сегодня строится 12 698 806 кв. м в 728 домах на 292 208 квартир, в Ленобласти — 3 215 908 кв. м в 357 объектах на 84 580 квартир.

Еще 7,9% площадей в «общероссийскую жилищную копилку» добавляет Краснодарский край, где строится 842 дома, рассчитанных на 188 304 квартиры (8 829 728 кв. м).

Всего в стране сейчас возводится 4 353 жилых комплекса (ЖК). Самый крупный из них — петербург-

3,5

млн «квадратов»

новой жилой недвижимости вводится в стране ежемесячно (с 1 октября 2019 г. по 1 октября 2020 г.) (данные Росстата)

90409

руб./кв. м

составляет средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья в России (оценка ИРСО)

ТОП-50 российских застройщиков по объемам строительства

№	Застройщик	Совокупная площадь возводимого жилья		Строится домов		Количество квартир	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	ПИК	6 780 725	6,1	298	2,7	131 405	5,9
2	ЛСР	3 244 371	2,9	204	1,8	70 037	3,2
3	SETL GROUP	2 449 849	2,2	128	1,1	66 560	3,0
4	САМОЛЕТ	1 459 895	1,3	76	0,7	32 571	1,5
5	ИНГРАД	1 384 296	1,2	72	0,6	24 844	1,1
6	ЮГСТРОЙИМПЕРИАЛ	1 096 546	1,0	71	0,6	20 798	0,9
7	ГЛАВСТРОЙ	1 090 413	1,0	58	0,5	22 622	1,0
8	ФСК	1 068 786	1,0	37	0,3	20 997	0,9
9	ЭТАЛОН	925 705	0,8	33	0,3	15 678	0,7
10	ГРАНЕЛЬ	901 097	0,8	52	0,5	23 987	1,1
11	ЮСИ	898 456	0,8	54	0,5	18 230	0,8
12	ССК	881 216	0,8	46	0,4	19 638	0,9
13	МИЦ	878 766	0,8	46	0,4	20 016	0,9
14	ВКБ-НОВОСТРОЙКИ	850 409	0,8	55	0,5	18 170	0,8
15	MR GROUP	785 018	0,7	22	0,2	14 331	0,6
16	ЦДС	739 559	0,7	28	0,3	17 296	0,8
17	КОРТРОС	710 771	0,6	38	0,3	12 945	0,6
18	ИНТЕКО	664 060	0,6	53	0,5	11 618	0,5
19	SEVEN SUNS DEVELOPMENT	638 405	0,6	31	0,3	13 315	0,6
20	ЛИДЕР ГРУПП	610 899	0,5	11	0,1	14 238	0,6
21	БРУСНИКА	604 592	0,5	48	0,4	10 464	0,5
22	АКВИЛОН	599 086	0,5	40	0,4	15 369	0,7
23	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	596 944	0,5	21	0,2	10 435	0,5
24	КАПИТАЛ	563 793	0,5	30	0,3	10 184	0,5
25	ФСК АРХСТРОЙИНВЕСТИЦИИ	539 997	0,5	38	0,3	13 153	0,6
26	ДОНСТРОЙ	533 338	0,5	16	0,1	8 601	0,4
27	ПЕРВЫЙ ТРЕСТ	518 907	0,5	22	0,2	9 383	0,4
28	СПЕЦПРОЕКТЫ ФОНДА ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ	507 570	0,5	51	0,5	10 841	0,5
29	CAPITAL GROUP	497 160	0,4	23	0,2	6 004	0,3
30	DOGMA	425 228	0,4	28	0,3	10 863	0,5
31	ЕДИНСТВО	391 981	0,4	17	0,2	7 242	0,3
32	ДАЛЬПИТЕРСТРОЙ	388 588	0,3	20	0,2	8 930	0,4
33	АСК	381 006	0,3	29	0,3	7 902	0,4
34	МАВИС	378 247	0,3	16	0,1	11 596	0,5
35	МОСОТДЕЛСТРОЙ №1	375 623	0,3	14	0,1	6 106	0,3
36	ЦЕНТР-ИНВЕСТ	372 801	0,3	17	0,2	5 821	0,3
37	МСК	361 947	0,3	20	0,2	7 555	0,3
38	ПОЛИС ГРУПП	357 001	0,3	11	0,1	12 675	0,6
39	МОНОЛИТХОЛДИНГ	351 748	0,3	26	0,2	5 047	0,2
40	ДАРСТРОЙ	334 962	0,3	60	0,5	8 485	0,4
41	ДОМ ДЕВЕЛОПМЕНТ	334 679	0,3	16	0,1	6 183	0,3
42	ЭНКО	331 766	0,3	24	0,2	5 995	0,3
43	СИТИ-XXI ВЕК	323 177	0,3	26	0,2	6 023	0,3
44	ПИОНЕР	320 710	0,3	21	0,2	5 520	0,2
45	ПЕТРОСТРОЙ	314 562	0,3	23	0,2	11 456	0,5
46	МЕГАЛИТ-ОХТА ГРУПП	312 812	0,3	9	0,1	5 926	0,3
47	PRINZIP	309 572	0,3	18	0,2	5 470	0,2
48	ТАЛАН	307 715	0,3	21	0,2	5 287	0,2
49	TEN ДЕВЕЛОПМЕНТ	302 438	0,3	15	0,1	6 049	0,3
50	ДСК	300 393	0,3	23	0,2	5 634	0,3

Источник: ИРСО, по состоянию на октябрь 2020 года

Towers в Москве (застройщик Capital Group). Его ближайшие «преследователи» — 68-этажный дом с апартаментами Neva Towers и 65-этажная Will Towers от компаний «СТ Тауэрс» и Capital Group соответственно. Оба эти проекта также реализуются в столице.

А вот самый «вместительный» (по общей площади расположенного в нем жилья) строящийся дом находится в Башкортостане. В уфимский «Остров Гранд» от застройщика «Дионис» поместилось сразу 152 306 «квадратов».

И самое главное — когда

Наибольший объем текущего жилищного строительства в РФ приходится на объекты, разрешение на возведение которых было выдано в 2018 году, — 4 091 дом (42,9% всех ныне строящихся). Строительству 9,6% объектов (1116 зданий) старт был дан в 2019 году. В текущем году «добро» уже успели получить 680 девелоперских проектов. На долю таких «свежих» объектов приходится 6% всех строящихся домов и площадей (6 688 922 «квадрата» в 133 169 квартирах).

При этом — по документам — в стране до сих пор ведутся работы по возведению 2025 жилых домов на 308 384 квартир площадью 15 739 836 кв. м, разрешительные бумаги на которые были получены с апреля 1994-го по декабрь 2015-го. Таких долгостроев в стране — 14,8% от числа возводимых объектов. И это без учета последующих переносов сроков сдачи

объектов в эксплуатацию. Так, пандемия уже несколько «смазала» ввод на 2020 год: 2,3 млн кв. м «переехало» на 2021 год, еще 654 тыс. кв. м отложили на 2022-й, а 167 тыс. — на 2023-й.

Факты «уточнения даты ввода домов» зафиксированы ИРСО во всех регионах. Можно сказать, в заявленные графики «укладываются» (с опозданием в месяц) сейчас лишь строители Коми, Сахалина, Севастополя и Новгородской области. А вот в «антилидерах» по этому показателю — застройщики из Ингушетии, Камчатского края и Омской области, «опаздывающие» со сдачей жилья в среднем на 41, 97 и 34 месяца соответственно. В целом же среднестатистическая просрочка по стране составляет сейчас 8 месяцев.

Наиболее показателен анализ ситуации с переносом сроков сдачи объектов в эксплуатацию с прошлых периодов — в пересчете на совокупную площадь жилья. Так, к примеру, из текущих 28,2 млн «квадратов», объявленных к вводу в 2020 году, почти 5 млн кв. м изначально должны были быть сданы в 2019 году. Еще 2,6 млн кв. м покупатели ждут с 2018 года. На три года, но уже с 2017-го на 2020-й, «переехал» ввод 1,8 млн кв. м. В сумме это 33,4% текущего ввода. И обладателям этого жилья, можно сказать, повезло куда больше, чем тем, кто планирует отпраздновать новоселье в этом году с 11-летним опозданием (ввод их 6 602 «квадратов» откладывался с 2009 года).

Справочно

С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/irso.ru) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Для этого специалисты ИРСО изучают муниципальные реестры выданных разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию, проектные декларации застройщиков и многое другое. Результаты этой большой аналитической работы и передаются «Стройгазете» на эксклюзивных условиях с 2017 года. С полной версией мониторингов ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый ресурс застройщиков» (erzrf.ru).

ский ЖК «Цветной город» (застройщик «Группа ЛСР»), в него входит 56 домов на 21 425 квартир площадью 792 325 кв. м. Второй по величине ЖК в РФ — комплекс «Чистое небо», включающий 21 корпус на 19 950 квартир площадью 678 137 «квадрата», тоже строится в Петербурге (застройщик — Setl Group). Любопытно, что, хотя в Северной столице возводятся самые большие комплексы, показатель средней площади квартиры в городе один из самых низких в стране — 43,5 кв. м. Для сравнения: в среднем по России этот показатель равен 50,1 кв. м. Меньше, чем в городе на Неве, средняя «квадратура» только в Коми (43,3 кв. м), Адыгее (39,6 кв. м) и в соседней Ленобласти (всего 38 кв. м). А вот самые просторные «среднестатистические» квартиры строятся сейчас в северокавказских республиках: в Ингушетии (90 «квадратов»), Дагестане (71,5 кв. м), Чечне (70,7 кв. м), Карачаево-Черкесии (68,9 кв. м), Кабардино-Балкарии (68 кв. м) и Северной Осетии — Алании (64 кв. м). В Москве средняя площадь квартир составляет 58,3 кв. м.

Из чего и какого «роста»

Не менее интересен и текущий анализ строящихся в стране домов с точки зрения применяемых при их возведении стройматериалов. В большом почете у российских строителей (при пересчете на площадь квартир) — «гибридные технологии» (монолит-кирпич). Таким образом в стране возводится 58,7% всего текущего «метража» (65 млн «квадратов» в 5 256 домах). Связка «монолит-кирпич» лидирует в 50 регионах, в 38 из них она составляет половину, а кое-где даже превышает 80%: Карачаево-Черкесия (100%), Ингушетия (93,3%), Астраханская область (91,1%), Удмуртия (90,1%), Бурятия (83,3%) и Краснодарский край (81,2%).

На втором месте по популярности — «чистый» кирпич, ставший «конструктивом» стен для 15,3% российских площадей (почти 17 млн кв. м в 3251 объекте). Кирпич преобладает в 22 регионах. При этом в 16 из них кирпичное домостроение занимает более половины всего объема текущего строительства. Есть и пятерка «кирпичных» лидеров с долей в 2/3 и выше: Мурманская область (100%), Коми (87,2%), Мордовия (82,1%), Марий Эл (77,6%) и Хакасия (77%).

«Бронза» — у некогда очень востребованной «панели». Доля панельного домостроения по стране в целом составляет 14,1% всех площадей (15,6 млн «квадратов» в 1 244 жилых зданиях). При этом в восьми субъектах РФ «панель» уверенно занимает первое место, а в одном из них — на Камчатке — ее доля составляет все 100%.

Блочное домостроение используется при строительстве 884 домов площадью свыше 7,3 млн кв. м (6,6% возводимых площадей). Больше всего оно развито только в одном регионе — в Еврейской автономной области, здесь блоки — единственный стройматериал.

«Монолит», применяемый сейчас при возведении 482 объектов площадью 6,2 млн «квадратов» (5,6%), не имеет максимальной доли ни в одном субъекте РФ.

Представлены, но очень слабо, и такие технологии, как деревянное и каркасно-щитовое домостроение: 5620 и 5049 кв. м в 14 жилых строениях (доля меньше 0,1%).

Средняя высотность (из расчета на строящийся дом) текущего жилищного «производства» в стране составляет 12,9 этажей. Больше всего в стране строится сейчас 9-12-этажных домов — 2 430 зданий (21,8% всех объектов). Однако если брать в расчет не количество домов, а выводить показатель средней этажности с учетом общей площади запроектированных в домах квартир, то картина будет выглядеть несколько иначе. На первое место выйдут 18-24-этажные здания (свыше 32,7 кв. м, или 29,5% всех жилых площадей). Таких домов строится 2 143 (или 19,2% всех объектов). На долю 1-3-этажных домов приходится 15,4% строящихся сейчас домов (1719 зданий), 4-8-этажных объектов строится 17,1% (1907 строений), 13-17-этажных домов — 15,3% (1706 жилых зданий).

Немало строится в России и высотных зданий (25 и более этажей) — 1236 домов (11,1% всех строящихся объектов). Самый высокий возводимый сейчас в стране домом считается 71-этажный МКД Capital

ЖИЛЬЕ



SHUTTERSTOCK.COM

Владимир РЕСИН,
депутат Государственной Думы РФ

Дать ответы на все вопросы

Комплексное развитие территорий должно стать эффективным инструментом градостроительной политики регионов

Сегодня профессиональное сообщество активно обсуждает внесенный на рассмотрение Государственной Думы законопроект о «всероссийской реновации». Так прозвали в народе документ №1023225-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Хотя слово «реновация» там не встречается, этот законопроект нацелен именно на решение существующих проблем в сфере жилищного строительства и реализацию программ переселения граждан из аварийного жилья, достижение целевых показателей национальных проектов.

«Квартирный вопрос» — самый главный сегодня с точки зрения стабилизации региональных экономик, его надо решать немедленно. И эта задача под силу строительному комплексу при условии создания эффективных систем управления развитием регионов, планирования и реализации принимаемых градостроительных решений. Согласованное взаимодействие всех уровней власти как по вертикали, так и по горизонтали, единая политика и государственный подход должны обеспечить решение поставленной задачи.

Итак, какие новации предложены в указанном законопроекте о комплексном развитии территории (КРТ)? Во-первых, это перезагрузка и синхронизация градостроительных процедур территориального планирования и планировки территории в целях КРТ.

В проекте закона определяются понятия территории комплексного развития, предложены порядок осуществления деятельности по КРТ и договорной механизм, включая конкурсный отбор победителя для инвестирования и реализации мероприятий по выполнению решения о КРТ. Согласно концепции законопроекта, процесс комплексного развития начинается с «подготовки и утверждения документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения» (п. 34, ст. 1 ГрК РФ в редакции законопроекта). Таким образом, авторы документа попытались обойти этап территориального планирования, сегодня очень слабо регулируемый на государственном уровне и оторванный от реальных задач градостроительной деятельности. Но в этом случае особого внимания потребует пра-



Владимир Ресин

вовое регулирование процесса определения самих территорий, подлежащих комплексному развитию, и их границ, а также этап подготовки приложений к решению о КРТ (проектируемая ст. 64 ГрК РФ). Доработанная редакция законопроекта должна ответить на целый ряд важных вопросов. Как будут учитываться территории с объектами ИЖС, которые находятся в центрах городской застройки, на территориях, требующих комплексного развития? По каким договорам будет осуществляться строительство жилых объектов для социального и коммерческого найма (глава 6.3 ГрК РФ)? Чем обоснована цифра 50% земель или земельных участков с объектами, признанными аварийными и подлежа-

Справочно

■ Законопроект №1023225-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (о совершенствовании института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья)». Субъект права законодательной инициативы — члены Совета Федерации Н. А. Журавлев, О. В. Мельниченко, А. А. Шевченко, депутат Государственной Думы Е. С. Москвичев. Ответственный комитет — комитет Государственной Думы по транспорту и строительству. Предмет ведения — совместное ведение.

щими сносу, для определения территории комплексного развития и ее границ? Как и кем будут оцениваться инвестиционные строительные проекты в рамках договоров о КРТ, чтобы гарантировать проектное финансирование строительства? Как при осуществлении КРТ защитить права граждан? Хочу подчеркнуть, что от качества подготовки документации, необходимой для приня-



SHUTTERSTOCK.COM

тия решения о КРТ, во многом зависит успех предлагаемой реформы.

Во-вторых, законопроект предусматривает полномасштабный переход на проектное планирование и финансирование в сфере градостроительства. То, что успех инвестиционных проектов определяется качественной разработкой проектов планировки в границах территории комплексного развития, стало ясно при переходе жилищного строительства на проектное финансирование. На это указали нам трудности выстраивания отношений с банковской системой при долевом строительстве, оптимального в рамках предлагаемых новаций потребуются решить, кто готовит градостроительную документацию в рамках механизма КРТ. Необходимы варианты планировочных и объемно-пространственных решений возможной застройки (п. 9 ч. 4 ст. 9 ГрК РФ) и выбор решения, оптимального для всех участников проекта — местной администрации, граждан, генерального исполнителя по контракту и банка-кредитора. Хочу напомнить, что уже много лет экспертным сообществом обсуждаются несовершенства конкурсных процедур выбора разработчика для подготовки

градостроительной документации. Общественные слушания нужны и обязательны, но они не заменят ответственной государственной экспертизы проекта планировки территории. Подчеркну, что сегодня ППТ — это самый действенный правовой акт регулирования градостроительных отношений всех субъектов права на проектируемой территории.

В-третьих, предусматривается программно-целевой подход при планировании инвестиционных строительных программ в регионах и муниципальных образованиях. Еще раз подчеркну, одна из ключевых задач законопроекта — защитить конституционные права граждан на жилье при формировании и реализации градостроительных программ. Для этого нужна системность при определении границ территорий комплексного развития, требующих нового современного градоустройства.

Согласованность принципов жилищной политики и принимаемых градостроительных решений с учетом состояния жилищного фонда (физического и морального износа) должна гарантировать правовую защиту различных категорий граждан. Предложенные в законопроекте механизмы КРТ и реализации адресных программ по сносу и реконструкции многоквартирных домов затрагивают Жилищный, Градостроительный и Земельный кодексы. При этом очень четко должны быть определены полномочия и зоны ответственности всех уровней власти, правила их взаимодействия в создаваемой единой системе управления процессами градостроительной деятельности на принципах КРТ.

В этой связи хочу привести один пример. В начале октября зампред правительства РФ Марат Хуснуллин провел совещание в Магаданской области по вопросам социально-экономического развития региона. На совещании обсуждался ход реализации нацпроектов «Безопасные и качественные автомобильные дороги» и «Жилье и городская среда», вопросы формирования планов по жилищному и дорожному строительству. По старой формуле руководство региона докладывало отдельно по каждому федеральному проекту. Однако показательным результатом этого мероприятия стал тот факт, что по поручению губернатора Магаданской области Сергея Носова регион уже использует комплексный подход к реализации нацпроектов, что позволяет значительно сокращать сроки и повышать эффективность принимаемых решений. Такая согласованность инвестиционных программ даст возможность региону полностью завершить программу расселения аварийного жилищного фонда в 2021 году. При этом параллельно решаются вопросы инфраструктурных проектов федерального, регионального и местного значений для развития застраиваемых территорий.

Замечу, что на протяжении двадцати лет на территории Магаданской области практически не велось новое строительство. Теперь в правительстве региона создан и активно работает штаб по строительству, который возглавляет губернатор. В этом году заработала Дирекция по строительству, наделенная функциями единого госзаказчика. Это хороший пример вертикального управления народным хозяйством в целях комплексного экономического и социального развития региона. Это доказательство того, что жилье нужно строить, и не только по программе переселения. Сегодня нужен закон, который даст право региональной власти взять на себя функции по консолидации земельных и финансовых ресурсов, оптимизации градостроительных решений, по созданию и внедрению организационно-правовых механизмов для ускорения реализации инвестиционных проектов.

Несносный район



Проект планировки микрорайона, который должны были построить на месте снесенных домов

Почему в регионах буксуют проекты развития застроенных территорий

Дмитрий СИМОНОВ

В подмосковном городе Люберцы есть микрорайон «Красная горка», который должны были снести уже много лет назад, а все никак не могут. Годы идут, жители жалуются в разные инстанции, дома ветшают, и жить в них становится все менее комфортно... Это тем более странно, что в последнее время и на федеральном, и на региональном уровне постоянно ведутся дискуссии о комплексном развитии застроенных территорий и о ликвидации аварийного жилья за счет привлечения средств инвесторов. «Стройгазета» попыталась разобраться, почему же «модный» формат РЗТ не сработал в отдельно взятом люберецком районе.

Как все начиналось

Микрорайон со строительным названием 3-3А расположен на севере Люберец в границах улиц Красногорская, Володарского, Митрофанова и 2-го проезда Михельсона. Там находится сорок семь 2- и 3-этажных домов общей площадью 57627 кв. м, построенных в 40-50-х годах прошлого века. В этих домах проживает 1370 семей (около 3 тыс. человек). Площадь участка составляет 28 гектаров.

История района началась еще в 2006 году, когда администрация Люберецкого района стала искать инвестора, который бы снес ветхие домишки и построил



Жилые дома 1940-50-х годов постройки в микрорайоне «Красная горка» в Люберцах

бы на этом месте современное жилье. На фоне строительного бума, охватившего в то время Подмосковье, это казалось совсем не сложной задачей. Власти подготовили для микрорайона 3-3А муниципальную адресную программу реконструкции и развития застроенной территории. Она успешно прошла общественные слушания и была утверждена решением Совета депутатов города Люберцы от 3 февраля 2011 года.

Однако после 2008 года конъюнктура рынка ухудшилась, и оптимизма у инвесторов поубавилось. С 2011 по 2014 год власти несколько раз объявляли конкурсы на расселение и снос злосчастного микрорайона с последующим развитием территории, но все они были признаны несостоявшимися либо по причине отсутствия заявок от потенциальных инвесторов, либо из-за того, что инвесторы не были готовы выполнить условия конкурса, в частности, взять на себя строительство социальных объектов.

Наконец, в 2014 году конкурс был признан состоявшимся, а победителем его объявили ООО «Мастер Хауз». С компанией был подписан договор о развитии застроенной территории (ДРЗТ) микрорайона 3-3А со сроком реализации до 2020 года. Проект прошел все публичные слушания, которые были признаны состоявшимися. Планировка нового микрорайона была утверждена распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 19 апреля 2017 года.

Слишком медленно

На реализацию проекта у компании «Мастер Хауз» было три года, и поначалу работы вроде бы начались. Была снесена старая котельная, располагавшаяся на 1-й Красногорской улице. И глава городского округа Люберцы Владимир Ружицкий заявил в эфире местного телеканала, что на этом месте будет построен

стартовый дом для переселенцев из 3-3А. Это очень воодушевило жителей микрорайона, но, увы, стартовый дом так и не был построен. К моменту истечения срока действия ДРЗТ компании удалось немного. Как следует из справки самого «Мастер Хауза», по состоянию на 27 декабря 2019 года было расселено шесть домов по улице Красногорской, признанных аварийными (№№1, 2, 3, 4, 5, 6). По сведениям «СГ», расселение производилось путем предоставления жителям квартир в других районах. Кроме того, в рамках реализации договора взамен водопроводной насосной станции (ВНС-9) на улице Михельсона, подлежащей демонтажу и сносу, была построена ПВНС (насосная станция высокого давления — «СГ») на Красногорской улице. По данным застройщика, на это было затрачено порядка 100 млн рублей.

Когда застройщику оставалось расселить в первых шести домах всего лишь 11 квартир, действие ДРЗТ закончилось. Руководство «Мастер Хауза» обратилось к люберецким властям с просьбой о продлении действия договора, но получило отказ. Не помогло и обращение в Арбитражный суд, который своим решением от 16 сентября 2019 года отказал в «удовлетворении исковых требований о продлении сроков реализации договора».

Ждите, пожалуйста, ответа!

С формальной точки зрения придаться тут не к чему. Однако если учесть, что большого числа желающих участвовать в реализации проекта в «Красной горке» не наблюдалось, такая принципиальность городских властей выглядит несколько странной. Тем не менее, и до сегодняшнего дня власти города продолжают держаться озвученной ранее версии — договор с ООО «Мастер Хауз» был расторгнут, так как инвестор не уложился в сроки. Старожил района 3-3А, пенсионер МВД Анатолий Потехин, много лет ведет переписку с властями, пытаясь выяснить причины остановки проекта, и раз за разом получает примерно одинаковые ответы. Вот, например, в письме с исходящим номером 369/11-10 от 21 сентября 2020 года за подписью заместителя главы городской администрации Эдуарда Рыжова снова говорится: «После истечения сроков реализации ДРЗТ договор считается расторгнутым». Однако в этом же письме есть слова, проливающие свет на истинные причины пробуксовки: «Одновременно с этим реализация договоров о развитии застроенной территории в Московской области признана экономически неэффективной. В настоящее время администрацией проводится мониторинг существующего состояния жилого фонда г. о. Люберцы с целью принятия решения о включения жилых домов в программу реновации Московской области, администрацией составлен адресный перечень домов, подлежащих реновации, в число которых включен микрорайон 3-3А г. Люберцы». Звучит неплохо, но надо учитывать, что программа реновации в Московской области — это пока проект, и когда он обретет статус закона — неизвестно.

Так почему не повезло жителям квартала 3-3А? Тому, видимо, есть несколько причин. Проект реновации, инициированный в середине 2000-х, когда высокая маржинальность жилищных проектов позволяла решать многие задачи, сегодня экономически не очень интересен инвесторам из-за значительных обременений (социальная инфраструктура). Возможности решить проблему исключительно за счет средств регионального или городского бюджета (как в Москве) нет. Свою роль, видимо, сыграло и то обстоятельство, что в момент истечения ДРЗТ на федеральном уровне развернулась дискуссия вокруг законопроекта о новых механизмах развития застроенных территорий. Какими будут эти новые механизмы, как будут решаться вопросы финансирования в рамках проекта РЗТ, пока до конца не ясно. Возможно, в связи с этим городские и областные власти заняли выжидательную позицию. К сожалению, в этой ситуации жителям остается только надеяться, что все будет так, как написано в письме заместителя главы городской администрации Эдуарда Рыжова №ГР-3469/20 от 20 июля 2020 года: «После окончания сроков реализации договора установленным порядком будет разработана новая программа реализации застроенной территории и заключен договор с новым инвестором».

Справочно

■ На месте сносимых домов в квартале 3-3А застройщик должен был построить 380 тыс. кв. м жилья, планировалось, что высота домов составит от 9 до 24 этажей. Также договор предполагал строительство детских садов на 1115 мест (три по 180 мест, один на 350 мест и один на 225 мест) и общеобразовательной школы на 1475 учащихся, а также детской и взрослой поликлиник на 360 посещений в смену и паркинга на 7687 машиномест.



АСТАХОВА.ОЛЕ

МАТЕРИАЛЫ

Знать своих «антигероев»

Недобросовестных подрядчиков и поставщиков внесут в единый реестр

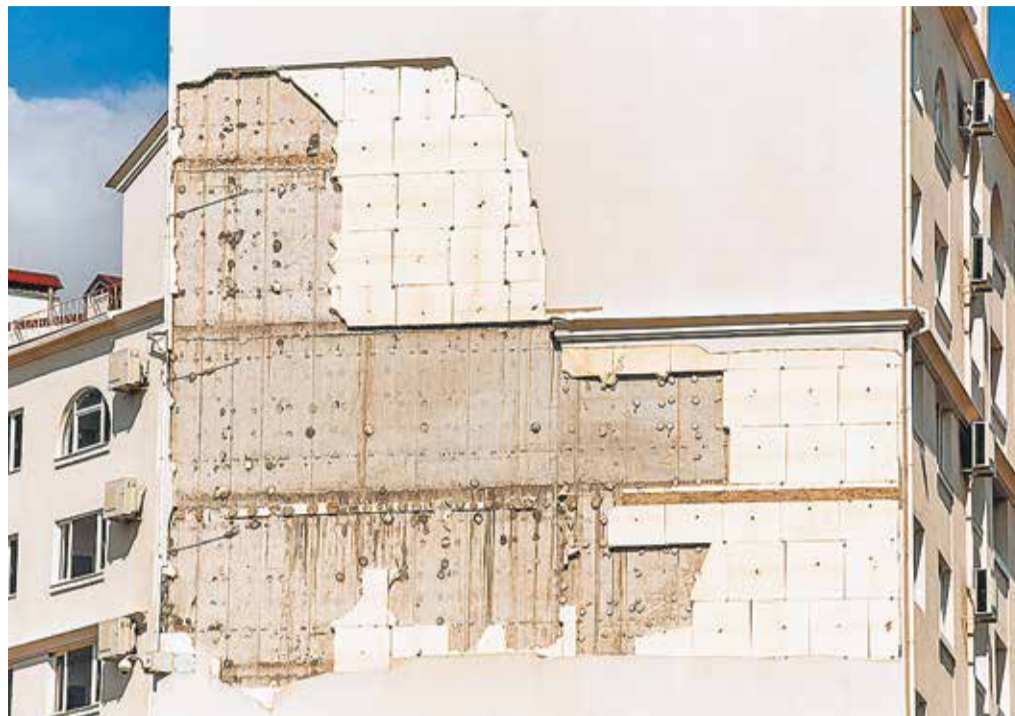
Татьяна ТИХОНОВА, руководитель Комиссии в сфере градостроительной деятельности и архитектуры ОС при Минстрое России, гендиректор компании «РГ-Девелопмент»



Девелоперам очень нужны достоверные сведения о работе подрядчиков и поставщиков материалов и оборудования, однако на сегодня такой информации явно недостаточно. Сейчас при проведении тендеров и конкурсных процедур мы либо пользуемся так называемым «сарафанным радио», либо обращаемся к официальному источнику — реестру недобросовестных поставщиков, который в соответствии с требованиями законодательства (законов 44-ФЗ, 223-ФЗ, постановления правительства РФ №615) ведется на портале госзакупок. Занесение в реестр является наказанием для компаний, которые уклоняются от заключения госконтрактов, из-за этого они на несколько лет лишаются возможности участвовать в конкурсах на поставку товаров и услуг за счет бюджета. Но при всей важности и значимости этого реестра он не отвечает на запросы частных застройщиков. Ведь недобросовестность поставщика заключается не столько в отказе от исполнения договора, сколько в его некачественном исполнении или несвоевременной поставке, что, в свою очередь, влияет на сроки сдачи объектов в эксплуатацию и наносит ущерб репутации компании-застройщика.

При строительстве одного из своих жилых комплексов мы столкнулись с некачественной работой поставщика лифтового оборудования. Компания зарекомендовала себя крайне отрицательно: сроки поставки и монтажа оборудования были сорваны, качество монтажа оказалось низким, а оборудование — ненадежным. Время поставки комплектующих взамен вышедших из строя превышает все разумные пределы. Наш жилой комплекс был введен в эксплуатацию в 2018 году, но проблемы с лифтами в нем продолжают. Общаясь с коллегами по цеху, мы знаем, что и другие компании сталкиваются с аналогичными проблемами, при этом жильцы обращаются к застройщику, жалуются в управляющую компанию, а на виновнике ситуации это никак не отражается, в реестре недобросовестных поставщиков его нет.

Как мне кажется, назрела необходимость создания единого реестра, который бы объединил всю информацию о генподрядных и субподрядных организациях, поставщиках материалов и оборудования. Данный реестр должен, по нашему мнению, содержать открытые отзывы о работе организаций, подкрепленные конкретными фактами просрочки или невыполнения договоров или, наоборот, своевременного и качественного выполнения обязательств. Основной вопрос заключается в том, кто должен вести этот ресурс. На наш взгляд, это должна быть организация, вызывающая доверие участников рынка и не занимающаяся лоббированием интересов отдельных компаний-поставщиков или производителей. Наши предложения по созданию рейтинговой сетевой платформы участников строительного рынка были поддержаны на заседании Комиссии по вопросам индустрии строительных материалов и технологий Общественного совета при Минстрое России и направлены в министерство для дальнейшей проработки.



Проверка ПОДЛИННОСТИ

Эксперты предлагают ввести в закон понятие «фальсифицированной строительной продукции»

Юлия ПАВЛОВА

Одна из проблем, с которой сталкивается строительный бизнес, — некачественные стройматериалы. Вряд ли надо объяснять важность этой темы: если производитель продал строителю материалы, характеристики которых не соответствуют заявленным, невозможно будет построить качественный объект. Цена вопроса — безопасность людей. Но беда в том, что на сегодняшний день в сфере производства строительной продукции не существует понятия «фальсификат». Вопрос о введении его в законодательство обсуждается в настоящее время Комиссией по вопросам индустрии строительных материалов и технологий Общественного совета при Минстрое России.

«Действующее российское законодательство не содержит универсального определения понятия фальсифицированной промышленной продукции, — поясняет генеральный директор Ассоциации производителей трубопроводных систем, эксперт комиссии ОС Владимир Ткаченко. — Отсюда отсутствие универсальных административных или уголовных санкций за производство или поставку такой продукции». Органы государственного надзора в сфере соблюдения обязательных нормативно-технических требований к продукции не видят различий между случаями производства и оборота фальсифицированной продукции, случаями нарушения требований технических регламентов и бракованной продукцией. Для них это все — «товар ненадле-

жащего качества». «Таким образом, отсутствует государственная политика, направленная на противодействие именно фальсификации продукции», — считает Ткаченко.

Сегодня термин «фальсифицированная промышленная продукция» фигурирует только в одном официальном документе — распоряжении Правительства РФ от 05.12.2016 №2592-р «Об утверждении Стратегии по противодействию незаконному обороту промышленной продукции в Российской Федерации на период до 2020 года и плановый период до 2025 года». Там фальсификат определяется как промышленная продукция, сопровождаемая заведомо неполной или недостоверной информацией о составе и ее потребительских свойствах, предоставление которой установлено законодательством Российской Федерации или правом Евразийского экономического союза. Однако распоряжение правительства не является документом нормативного характера.

По действующему законодательству в сфере технического регулирования, в случае подтверждения информации о несоответствии продукции установленным требованиям изготовитель или продавец должен разработать программу мероприятий по предотвращению причинения вреда, вплоть до прекращения производства и отзыва продукции. Однако представители стройбизнеса уверяют, что на практике эта норма не действует. По закону, к производителю фальсифицированной продукции может быть применено наказание по ст. 14.43 КоАП РФ (нарушение требований технических регламентов). Она предусматривает

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РОССИИ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Министерство плотно занимается трансформацией делового климата, которая направлена на решение проблем в регуляторике, высказанных бизнесом»

штраф для юридических лиц от 100 тыс. до 300 тыс. рублей, оборотные штрафы отсутствуют. Приостановление деятельности предусмотрено только за повторное причинение вреда жизни, здоровью или имуществу. При этом с точки зрения закона все равно, чем вызвано производство некачественной продукции — умыслом или техническим сбоем.

Что касается уголовного законодательства, то может применяться ст. 238 УК РФ — «Производство, хранение, перевозка либо сбыт товаров и продукции, выполнение работ или оказание услуг, не отвечающих требованиям безопасности», но только при наличии доказательств причинения вреда жизни или здоровью. В случае только имущественного вреда применяется ст. 159 УК РФ — «Мошенничество». При этом на практике мошенничество инкриминируют лицу, осуществляющему закупку, а не производство фальсифицированной продукции. Опять-таки опыт свидетельствует, что уголовная ответственность в таких случаях, как правило, не наступает.

Комиссия Общественного совета предлагает идти по пути выработки общей концепции противодействия фальсификату — от законодательного закрепления понятия до определения комплекса санкций. По мнению экспертов, сделать это можно путем внесения изменений в федеральный закон №184-ФЗ «О техническом регулировании», установив меры административного воздействия на производителей фальсифицированной продукции, которые включали бы изъятие из оборота такой продукции в случае подтверждения ее несоответствия установленным требованиям и утилизацию за счет виновного лица, а также внесение корреспондирующих составов в КоАП РФ и УК РФ в случае получения дохода или причинения ущерба в крупном размере.

Члены комиссии подготовили предложения в адрес Минстроя России, где просят ведомство обратиться в Минпромторг России с инициативой о совместной работе над решением этой проблемы. «Необходимо привлечь отраслевые ассоциации к работе над проектами федеральных законов, чтобы урегулировать вопросы определения понятия фальсифицированной промышленной и строительной продукции, — говорит руководитель комиссии Александр Ручьев. — Кроме того, считаем целесообразным организацию совместной межведомственной рабочей группы для проведения анализа действующего законодательства в части ответственности за производство и оборот такой продукции. Это необходимо для подготовки критериев оценки продукции строительных материалов на предмет фальсификации и установления процедуры контроля за ее оборотом».



Учитывать и рассчитывать



CORT TECHNOLOGY.RU

Участники форума в Новосибирске обсудили технологии для «умного» ЖКХ

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В Новосибирске в режиме онлайн прошел V Международный форум «Городские технологии 2020». В течение двух дней эксперты обсуждали перспективные наработки и делились опытом внедрения технологий «умного города». Значительная часть выступлений в секции «Умное» ЖКХ и «умный» дом была посвящена системам автоматизации учета и расчетов за поставляемые коммунальные ресурсы

Руководитель проектов ООО «Вега-Абсолют» Федор Провоторов отметил, что вступление в силу ФЗ-

522 об изменениях в системе учета электроэнергии изменило ситуацию на рынке. Согласно закону, вновь сдаваемые дома и объекты после реконструкции должны иметь возможность подключаться к интеллектуальным системам учета. По его словам, использование таких систем позволяет на 30% сократить затраты на обслуживающий персонал. При этом благодаря быстрому выявлению аварий и несанкционированных подключений на 10% снижаются расходы на общедомовые нужды.

Руководитель проектов ПАО «МТС» Михаил Овчинников рассказал о решении по сбору показаний ИПУ/ОДН на базе платформы «Телеучет данных». По его словам, цифровизация объектов позволяет участникам строительного рынка повысить привлекательность своих объектов. Сегодня примерно половина покупателей интересуется, есть ли в доме, где они собираются купить квартиру, технологии «умного здания» — систем видеонаблюдения, сбора и передачи информации о количестве потребленных ресурсов. Однако пока всего 5% управляющих компаний применяют комплексные цифровые решения.

Начальник отдела сопровождения систем платежей АО «Новосибирскэнергообит» Лариса Труфанова представила уже действующий в городах Сибири агрегатор услуг ЖКХ «Платосфера». «Что нужно поставщику услуги? Чтобы клиент вовремя производил оплату. Что нужно плательщику? Ему нужен удобный и интуитивный способ проведения расчетов. «Платосфера» закрывает обе эти потребности», — пояснила суть разработки Лариса Труфанова. В Новосибирске «Платосфера» покрывает порядка 60% адресов. Плательщику необходимо вводить в приложении только адрес, чтобы произвести все необходимые платежи, отметила представитель АО «Новосибирскэнергообит». Также агрегатор располагает сканером счетчика, который передает все данные поставщикам услуг, среди которых СГК, Газпром, «Ростелеком», «Сибирские сети» и другие компании. Модератор секции —

заместитель председателя Ассоциации по развитию информационно-коммуникационных технологий (АИКТ) Сергей Новиков подтвердил, что является пользователем «Платосферы». «Я наблюдал, как из маленького приложения, где можно было оплатить только электроэнергию, оно разрослось до такого масштабного проекта», — сказал он.

Резюмируя выступления участников, Сергей Новиков заметил, что следовало бы организовать отдельное мероприятие, чтобы обсудить с мэрией Новосибирска создание систем управления технологиями в сфере ЖКХ.

Справочно

■ Форум «Городские технологии» проводится в Новосибирске с 2015 года и является площадкой для взаимодействия разработчиков, бизнеса и власти в вопросах развития инфраструктуры городов.



SHUTTERSTOCK.COM

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
Trade Fair for Construction Materials

26.01 | 29.01
ЦВК -ЭКСПОЦЕНТР-МОСКВА, 2021

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ:
Салон станков, оборудования, технологий и сырья для индустрии керамической промышленности

КЕРАМБРИКТЕХ
CERAMBRICKTECH

Переработка и управление отходами

RWEXPO
RECYCLING WASTE EXPO

www.osmexpo.ru

9 ДЕКАБРЯ / 2020

VII МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«ОПОРЫ И ФУНДАМЕНТЫ ДЛЯ ВЛ: ТЕХНОЛОГИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА»

Место проведения:
МОСКВА
ВВЦ (ВДНХ), Павильон 57
в рамках международного форума «Электрические сети»

Организатор конференции
АFC INTERNATIONAL ASSOCIATION OF FOUNDATION CONTRACTORS
МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Генеральный спонсор
ZINKER

Официальная поддержка
МФЭС

Генеральные информационные партнеры
Строительная Газета **ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ** **ФУНДАМЕНТЫ**

www.fc-union.com, info@fc-union.com
тел.: +7 (495) 66-55-014, моб.: +7 925 575-78-10

ЖКХ

Ключ к ЭКОНОМИИ



685,36

млн рублей

зарезервировано в Фонде ЖКХ на финансовую поддержку энергоэффективного капремонта

Дом №30 по проспекту Ленина в городе Сургуте (ХМАО), в котором был проведен энергоэффективный капремонт

Политика поддержки ЭКР за счет средств Фонда ЖКХ доказывает свою эффективность

Алексей ЩЕГЛОВ

Начиная с 2017 года, Фонд содействия реформированию ЖКХ осуществляет программу финансовой поддержки энергоэффективного капитального ремонта многоквартирных домов. За это время интерес собственников жилых помещений к ЭКР заметно вырос, ведь повышение энергоэффективности зданий позволяет уменьшить расходы на оплату коммунальных услуг.

Число заявок на получение финансовой поддержки, поступающих в Фонд ЖКХ, растет — за январь-октябрь 2020 года их подано уже в 2,5 раза больше, чем за аналогичный период 2019 года.

За все время действия программы Фондом было одобрено 67 заявок на проведение ЭКР в 281 МКД из 34 регионов страны. Общий размер поддержки составил порядка 231 млн рублей.

По словам директора Департамента мониторинга региональных систем капитального ремонта и экспертно-методического обеспечения Фонда содействия реформированию ЖКХ Татьяны Кузьминой, важно научиться эффективно использовать все возможности и ре-

сурсы. Она подчеркнула, что повышение энергетической эффективности домов является одним из индикаторов проведения капитального ремонта, когда мы в итоге имеем сочетание нового облика отремонтированных зданий с экономией на платежах за коммунальные ресурсы. Так, расчетная экономия расходов на оплату коммунальных ресурсов по одобренным госкорпорацией в 2019 году заявкам составляет в среднем 20%. Однако фактическая экономия в некоторых случаях значительно превышает среднюю величину. ЭКР в доме — это тот случай, когда собственники в короткий срок могут почувствовать реальную отдачу. На практике все комплексные энергоэффективные мероприятия окупаются за один-полтора года, после чего идет чистая экономия ресурсов и платежей.

Напомним, что претендовать на получение финансовой поддержки Фонда могут жилые дома, соответствующие ряду критериев. Такое здание не должно быть аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, его возраст должен составлять от 5 до 60 лет, и оно должно быть оснащено общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов.

«Обязательным условием для достижения успеха является реализация в каждом регионе системы мер по работе с домами», — отметила Татьяна Кузьмина. Эти меры должны включать в себя своевременное и полное доведение до собственников информации об имеющейся практике ЭКР и о возможностях получения финансовой поддержки. На это направлены усилия Фонда ЖКХ по популя-

ризации энергоэффективного капремонта. На площадке «Энергоэффективность» (<https://exp.reformagkh.ru/>) в свободном доступе размещены все необходимые материалы об организации ЭКР, содержится информация о подаче заявок в Фонд на получение финансовой поддержки. Также на сайте госкорпорации www.fondgkh.ru работает приложение «Помощник ЭКР», которое позволяет произвести расчеты по конкретному МКД и получить рекомендации по проведению в нем капремонта с применением энергоэффективных технологий, наилучшим образом подходящих именно этому зданию. Фонд ЖКХ регулярно проводит вебинары с регионами по вопросам организации и проведения энергоэффективного капремонта.

Цитата в тему



ДИРЕКТОР
ДЕПАРТАМЕНТА
МОНИТОРИНГА
РЕГИОНАЛЬНЫХ
СИСТЕМ
КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА И
ЭКСПЕРТНО-
МЕТОДИЧЕСКОГО

ОБЕСПЕЧЕНИЯ ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ ТАТЬЯНА КУЗЬМИНА: «Фонд оказывает информационную поддержку, в том числе по выполнению расчетов, как для собственников жилья, так и для представителей органов власти. Совместно с Минстроем России, экспертным сообществом и представителями общественности мы и дальше будем активно собирать и обобщать опыт проведения капремонта МКД, вырабатывать рекомендации и предложения по совершенствованию и поддержке региональных систем капремонта»

Деньги попадут в сети

Коммунальные системы старинного города будут модернизированы

Татьяна ТОРГАШОВА

Город Переславль-Залесский получил федеральную субсидию в размере 250 млн рублей на реализацию первого этапа пилотного проекта по комплексной модернизации ЖКХ. Речь идет о программе Минстроя России, целью которой является поддержка малых городов, где износ коммунальной инфраструктуры превысил 60%. Эта программа рассчитана на три года.

Переславль-Залесский — небольшой город с большой историей. Его 40-тысячное население увеличивается многократно во время туристического сезона. Ежегодно город посещают более полумиллиона человек. Из-за этого нагрузка на коммунальную сферу становится сравнима с нагрузкой в крупном городе.

Водопроводная система Переславля — тоже своего рода «достопримечательность», в ней теряется до 50% такого ценного природного ресурса, как питьевая вода. Это заставляет увели-



После реконструкции сетей водоснабжения Переславля снизится забор воды из Плещеева озера

чивать объемы воды, поднимаемой из Плещеева озера и направляемой в систему городского водоснабжения. Соответственно, возрастают и расходы электроэнергии на выполнение этой работы.

Износ тепловых сетей в Переславле составляет 80%, а коллекторов и канализационных коммуникаций приближается к 90%. Отсюда и последствия: только за 2019 год в городе зафиксировано 318 аварий на тепловых сетях и 98 — на объектах водоснабжения и водоотведения.

Благотворные последствия для районного центра имел визит премьер-министра России Михаила Мишустина,

который весной этого года провел в Переславле-Залесском совещание по развитию малых городов. Одним из итогов совещания стало включение города в пилотный проект упомянутой программы.

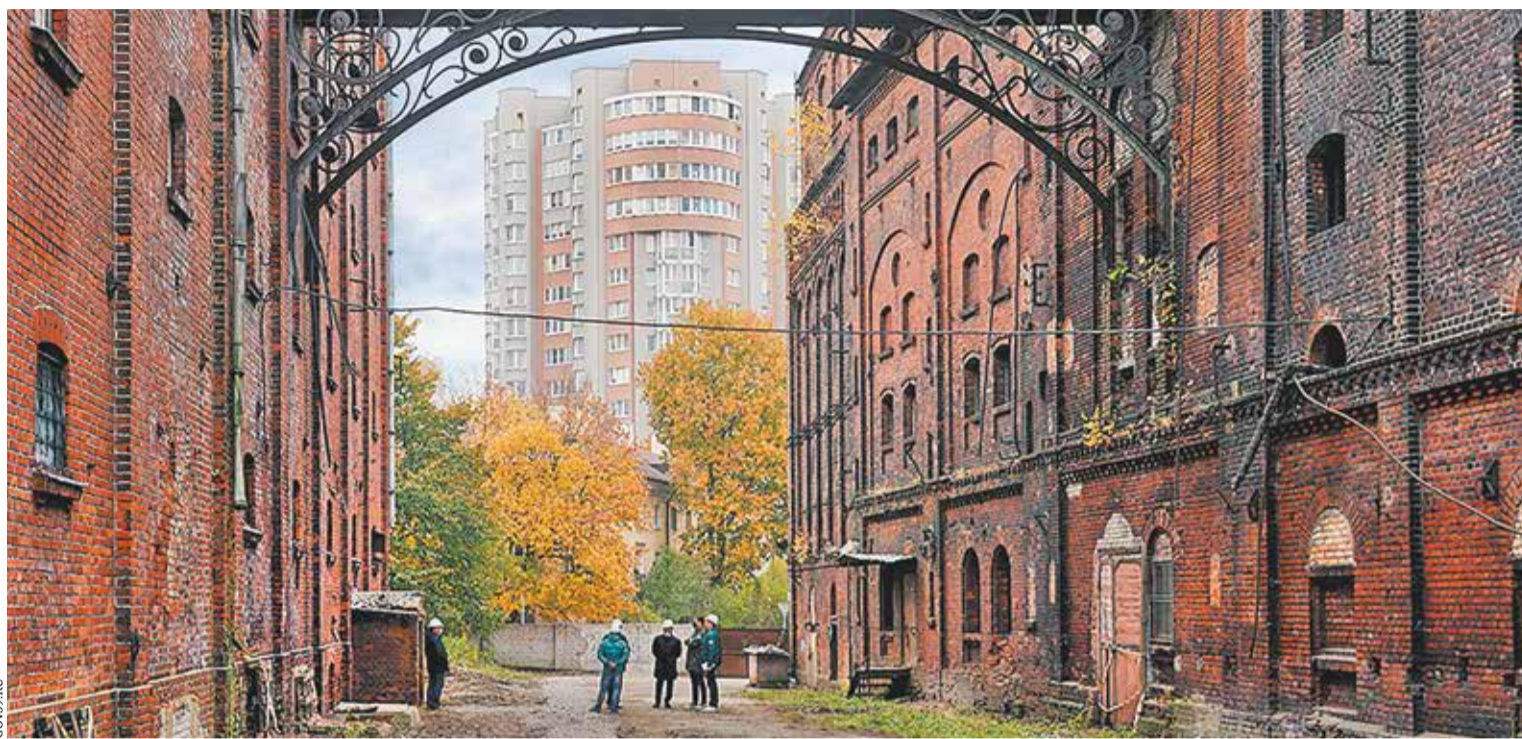
Ярославская область представила Минстрою России проект модернизации систем ЖКХ на территории Переславля-Залесского. В течение трех лет на средства госсубсидии планируется выполнить капремонт магистральных трубопроводов, модернизировать сети водоснабжения и водоотведения, водозабор, насосные станции, очистные сооружения, полностью обновить и автоматизировать 14

центральных и 2 индивидуальных тепловых пункта.

В области хорошо понимают, что средства программы должны работать на комплексное развитие города, а не на только затыкание многочисленных коммунальных дыр. «В целом за три года в рамках наших договоренностей с Минстроем в модернизацию городского округа Переславль-Залесский будет вложено более 900 млн рублей, — сказал губернатор области Дмитрий Миронов. — Это позволит кардинально изменить ситуацию в ЖКХ муниципального образования, решить многие ее проблемы и сделать жизнь переславцев благоустроенной и комфортной».

Справочно

■ В пилотный проект программы модернизации коммунальных сетей с износом свыше 60%, помимо Переславля, вошли города Орск (Оренбургская область), Козьмодемьянск (Республика Марий-Эл), Новоалтайск (Алтайский край) и Белово (Кемеровская область). На первый этап реализации проекта правительством России выделено 1,2 млрд рублей.



В историческом комплексе пивоварни Понарт в Калининграде были проведены противоаварийные работы

Дома с историей

Как работает система капремонта объектов культурного наследия в Калининградской области

Ирина БЕРЕЖКОВА (Калининград)

Калининградская область — регион с особой историей. Здесь насчитывается порядка 7,5 тыс. довоенных многоквартирных домов, из которых около четырехсот являются объектами культурного наследия (ОКН) местного, регионального и федерального значений. Исторические дома есть во всех двадцати двух муниципалитетах региона, больше всего их в Калининграде, Советске и Черняховске. Поддержание этого жилого фонда в порядке — зона ответственности регионального Фонда капитального ремонта общего имущества в МКД. О том, кем и на какие деньги ремонтируются здания-памятники, в интервью «Стройгазете» рассказал руководитель Фонда Олег Туркин.

«СГ»: Программа капремонта стартовала в области в 2015 году, и с этого времени вы занимаетесь жилыми домами — объектами культурного наследия. Сколько уже отремонтировано?

Олег Туркин: На сегодняшний день мы выполнили различные работы на 210 исторических жилых зданиях, улучшив жилищные условия примерно для 10

тыс. человек. В этом году мы занимались сотней ОКН, на восьмидесяти объектах идут строительные-монтажные работы, по двадцати домам выполнены обследования и разработана проектно-сметная документация, чтобы уже в следующем году приступить к ремонту. В 2021 году мы планируем сделать по площади столько же, сколько в этом. Но в следующем году дома будут больше по площади, поэтому число их меньше — пятьдесят.

«СГ»: Капитальный ремонт ОКН — сложное дело, во-первых, нужно больше денег, чем на обычный капремонт, во-вторых, нужны квалифицированные специалисты. Как вы решаете эти проблемы? Давайте начнем с денег.

О.Т.: Немногие регионы могут похвалиться тем, что на программу капремонта областным правительством выделяются средства сверх взносов, собранных от собственников. Последние два года нам предоставляют субсидию по полмиллиарда рублей. Эта сумма индексируется, и в следующем году мы рассчитываем получить 600 млн рублей. На эти деньги мы проводим комплексный капитальный ремонт МКД, в том числе объектов культурного наследия. К примеру, в поселке Железнодорожном по инициа-



В восстановление арки дома на улице Багратиона (Калининград) средства вложил подрядчик

тиве губернатора за счет субсидии из областного бюджета проводится комплексный ремонт исторического центра. Квартальный капремонт выполняется не только в Железнодорожном, но и в других городах, привлекательных для туристов. В Советске мы делаем около 40 домов на Рабочей улице и улице Ломоносова и продолжим эту работу в 2021 году. В Черняховске в центре займемся несколькими историческим кварталами и будем ремонтировать дома на улицах Госпитальной, Калинина, Театральной, а также жилой комплекс «Пестрый ряд» — ОКН федерального значения, построенный в 1921-1924 годах по проекту архитектора Ганса Шаруна. Хочу отметить, что при квартальном капремонте происходит синхронизация нашей программы с другими нацпроектами — по формированию комфортной городской среды и созданию безопасных и качественных дорог. Приводятся в порядок и инженерные сети, как правило, мы их убираем под землю, чтобы получилось так называемое «чистое небо». При этом жители не платят дополнительных взносов сверх установленных на сегодня 6,9 рублей за квадратный метр. И в будущем году, учитывая непростую экономическую ситуацию, губернатор принял решение не поднимать плату для собственников.

«СГ»: И все же, велика ли разница в стоимости капремонта обычного жилого дома и исторического?

О.Т.: Для каждого МКД установлена предельная стоимость, за которую мы можем выходить. Наш тариф на капремонт — один из самых низких в стране, но благодаря поддержке региональных властей мы можем сохранять уникальные памятники архитектуры. Их ремонт, хоть и не облагается НДС, но в среднем обходится на 20% дороже. По темпам капремонта домов-памятников мы сейчас одни из первых в стране и уступаем только Санкт-Петербургу.

«СГ»: А были случаи, когда стоимость капремонта ОКН выходила за допустимый предел? И что тогда делается?

О.Т.: Мы не всегда с первого захода ремонтируем весь дом, а приводим в порядок его элементы — фундаменты, фасады, кровли и так далее. Иногда мы сталкиваемся с тем, что не можем заплатить подрядчику фактическую стоимость восстановления какого-нибудь элемента. В таких случаях мы просим субсидию, или подрядная организация идет нам навстречу и выполняет эти мероприятия самостоятельно, понимая историческую и туристическую ценность объектов и необходимость их сохранения для потомков. Так, один из наших подрядчиков согласился софинансировать часть работ по сохранению барочной арки дома на улице Багратиона в Калининграде, построенного в стиле северный модерн в начале века. Мы трепетно относимся к каждому такому объекту и стараемся максимально сохранить аутентичность элементов. Так, для домов «Пестрого ряда» в Черняховске была заказана в Германии специальная черепица. Это позволит воссоздать люкарны — слуховые окна дугообразной формы «летучая мышь». Кроме того, на всех домах, построенных до 1945 года, мы с этого года восстанавливаем исторические двери, а если они утрачены, то делаем «реплику», похожую на старинную.

«СГ»: Кто разрабатывает проекты капремонта памятников архитектуры? И кто проводит такие работы?

О.Т.: Проектировщиков и строителей мы отбираем по результатам электронных торгов. При этом исполнители должны обладать определенной компетенцией и состоять в реестре квалифицированных подрядчиков для объектов культурного наследия. У них должны быть особые умения, подтвержденные лицензией Министерства культуры РФ. У нас в регионе всего пять таких организаций. Все шаги мы обязательно согласовываем с Государственной службой по охране памятников. Сначала получаем у нее разрешение на проектирование и допуск для подрядчика, затем с учетом выданных заданий разрабатывается индивидуальный проект, и после этого служба выдает разрешение на проведение строительного-монтажных работ. Есть такое понятие, как государственная историко-культурная экспертиза, которая определяет объекты охраны на историческом здании. Это какие-то особые элементы, которые и являются ценными объектами. Иногда это может быть весь дом, но чаще — определенные архитектурные элементы: барельефы, рельефы, скульптуры, двери, арки. Каждый из ОКН уникален. К примеру, на бывшем здании управления имперских железных дорог есть скульптурная группа из двух женских фигур. Во время войны у одной из фигур была отбита голова, у другой — рука, и сейчас их состояние оценивается как аварийное. Московские коллеги провели 3D-сканирование скульптур, мы составили их дефектовку. Склоняемся к тому, что их необходимо будет снимать и отливать новые фигуры. До конца года планируем отремонтировать фасад дома, а кровлю отремонтировали раньше.



Олег Туркин



Ремонт объекта культурного наследия — Черняховской музыкальной школы

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Двор в жилом комплексе «Преображенский» в Тюмени

Искусство обходиться малым

Для того чтобы создать хорошие проекты благоустройства, необязательно иметь большие бюджеты



Справочно

■ **Никита Маликов** — российский архитектор, родился в Твери (Калинине). Получил инженерное и архитектурное образование. Среди его проектов в Твери — жилой комплекс «Премьер парк» и реконструкция исторического здания бывшего пожарного депо в комплексе «Морозовские казармы».

Оксана САМБОРСКАЯ

Федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» приобрел большую популярность во многом благодаря тому, что он дает «быстрый эффект».

Спустя сравнительно короткое время тысячи жителей городов видят изменения и могут оценить их. О том, с какими проблемами сталкиваются обычно архитекторы при разработке проектов благоустройства и можно ли за небольшие деньги создать качественное общественное пространство, в интервью «Стройгазете» рассказал тверской архитектор Никита МАЛИКОВ.

«СГ»: Скажите, есть ли какие-то типичные проблемы, связанные с благоустройством небольших российских городов?

Никита Маликов: Конечно, каждый город «несчастлив» по-своему, но набор характерных проблем действительно есть. Это хаотичная и ветхая застройка, отсутствие удобных транспортных связей, пешеходных зон и велодорожек. Во многих местах не хватает скверов, спортивных площадок, обустроенных набережных. Часто нет единой стратегии оформления, навигации, работы с вывесками. Но ключевой проблемой всего современного благоустройства, на мой взгляд, являются разные представления о досуге людей. От этого у чиновников, жителей и архитекторов складывается совершенно разное видение «правильной» городской среды. Поэтому для достижения хороших результатов необхо-

димо наладить конструктивный диалог, вовлечь все стороны в обсуждение процесса.

«СГ»: Существует ли какой-то «набор» обязательных элементов, без которых нельзя сформировать качественную среду?

Н.М.: Нет, набор конкретных опций и решений всегда индивидуален. Показательные и образцовые объекты, конечно, нужны, но их функция состоит в демонстрации жителям возможных новых сценариев. Однако затем нужен диалог и корректировка концепций.

«СГ»: Чем отличается опыт создания общественных пространств в России от, скажем, того, что делают в Европе?

Н.М.: Люди везде испытывают одни и те же эмоции. Мы одинаково качаемся на качелях, едим уличную еду, катаемся на велосипедах, гуляем. В России есть некоторый акцент на работе с детьми, площадки для игр у нас ставятся везде. Во Франции, например, детям нельзя шу-

петь на детских площадках, поэтому их там немного. Так сложилось исторически, что у нас особое отношение к подрастающему поколению и демографии. То есть разница с другими странами есть, но не слишком значительная. Россия быстро подтягивается к мировым трендам качества во многих вопросах благоустройства. Однако по качеству озеленения и дендрологии мы пока еще довольно сильно отстаем.

«СГ»: Бытует мнение, что благоустройство не несет никакой практической пользы и является чисто декоративным. Насколько современные общественные пространства влияют на экономику городов?

Н.М.: Общественные пространства формируют каркас социальной структуры города. Расширение пешеходных зон, создание единого дизайн-кода для вывесок и навигации, введение велодорожек, установка малых архитектурных форм создают позитивный климат, а значит, привлекают людей и повышают активность бизнеса. В Москве в результате реализации программы «Моя улица» пешеходный трафик вырос на 20-30%, соответственно, увеличилось число потенциальных покупателей и потребителей товаров и услуг. Такой подход во многом универсален. Вовлечение бизнеса в начинания, связанные со средой и отдыхом, становится импульсом для его же развития. Инвесторам нужно платежеспособное население, а для того, чтобы его привлечь, необходима комфортная, дружелюбная среда. Очень важно выявить взаимосвязь между экономикой города и благоустройством. Мне известен интересный случай, когда из-за отсут-

ствия комфортной среды люди не стали переезжать в экономически благополучный моногород. Там работает современное высокотехнологичное предприятие, предлагающее сотрудникам зарплату, сопоставимые с московскими. Специалисты, которых пытались переманить, устраивали условия работы и карьерные перспективы, но когда они вместе с семьями прогулялись по городу, то передумали переезжать. Им не понравилось окружение, неухоженные улицы, отсутствие условий для досуга детей.

«СГ»: Вы приводите в качестве примера Москву, но бюджеты небольших городов совсем не похожи на столичный...

Н.М.: Обновление или создание среды не всегда требует вливания больших денежных средств. Немного увеличив бюджеты, пригласив думающих специалистов, можно найти интересные решения. Важна правильная постановка задач и умение архитектора понять контекст, как городской, так и экономический. Во многих городах пытаются тонким слоем «размазать» ограниченные бюджеты на всю территорию и попадают в ловушку. Надо выявлять места, где концентрируется больше всего пользователей, и там в первую очередь реализовать точечные, но важные и качественные решения.

«СГ»: Можете привести примеры того, как за небольшие деньги удалось сделать качественный проект благоустройства?

Н.М.: Таких кейсов достаточно много. Например, наше бюро договорилось с администрацией Твери о создании небольшой благоустроенной территории на набережной Волги. Мы сами нашли спонсоров и организовали общественное пространство в историческом центре. Это сквер-пергола, где отдыхают люди и любой желающий может бесплатно провести какое-нибудь мероприятие. Общая стоимость проекта составила всего 1 млн руб. В итоге пешеходный трафик внутри, казалось бы, небольшого сквера оказался сопоставим с посещаемостью целого парка, расположенного неподалеку.

«СГ»: Что вы думаете об архитектурных конкурсах, которые проводятся для того, чтобы выбрать лучшие проекты развития городской среды?

Н.М.: Я считаю, что слухи об их полезности сильно преувеличены. Увы, порой они не дают должной отдачи. Часто в них побеждают одни и те же организации, а местные специалисты остаются не у дел. Я считаю, что работа в регионах должна быть организована в формате создания консорциумов из местных профессионалов и приглашенных специалистов. Это позволит нарабатывать необходимый опыт в регионах и создавать местные школы.

«СГ»: Вы работаете преимущественно в регионах, нет желания попробовать свои силы в Москве или Петербурге?

Н.М.: Пока нет. Мне нравится работать с небольшими бюджетами, действовать в сложных условиях, придумывать нетривиальные решения, помогать небольшим городам становиться лучше. Это ничуть не меньший вызов для архитектора, чем работа с федеральными проектами и большими суммами.



Сквер-пергола в историческом центре Твери

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА,
Оксана САМБОРСКАЯ

Улицы ведут к юбилею

В рамках подготовки к 800-летию со дня основания Нижнего Новгорода, которое будет отмечаться в 2021 году, АНО «Институт развития городской среды Нижегородской области» (ИРГСНО) совместно с АНО «Региональное управление проектами и организации массовых мероприятий «Центр 800» запустили программу #Среда800. Она станет первым этапом реализации глобальной стратегии развития городской среды Нижнего Новгорода.

Как рассказали корреспонденту «Стройгазеты» в АНО «Институт развития городской среды Нижегородской области», для участия в программе было выбрано тридцать три территории в историческом центре города, связанные между собой, — четыре бульвара, четыре сквера, семь набережных, шесть улиц, девять площадей, один парк и два спортивных объекта.

К работе над проектом были приглашены архитектурные бюро, имеющие успешный опыт проектирования общественных пространств. На их счету такие проекты, как Крымская набережная в Москве, центральная площадь в Ижевске, бульвар «Белые цветы» в Казани, общественные зоны ЕХРО в Казахстане, Софийская набережная в Великом Новгороде и городской сад «Время трав» в Москве.

Первый этап программы включал предпроектное исследование. На общедоступном сайте sreda800.ru были размещены анкеты, в которых жители могли высказать свои предложения, рассказать, какие территории необходимо, по их мнению, изменить или сохранить. Кроме этого, архитекторы и специалисты АНО «Институт развития городской среды Нижегородской области» проводили интервью и рабочие онлайн-встречи со городскими экспертами, профильными министерствами и ведомствами и районными администрациями.

По итогам предпроектного исследования были подготовлены предварительные концепции (первыми в мае были представлены концепции Волжской, Окской и Нижне-Волжской набережных, набережной Гребного канала и площади перед станцией канатной дороги). В ходе онлайн-презентаций на Youtube-канале ИРГСНО их авторы рассказали о функциональных, концептуальных и архитектурных решениях, об организации транспортного движения. В настоящее вре-



Концепция развития Нижне-Волжской набережной

К 800-летию Нижнего Новгорода планируется обновить более трех десятков городских территорий

Проект
благоустройства
площади перед
железнодорожным
вокзалом



мя для большинства территорий концепции уже доработаны с учетом мнения жителей, кое-где начались действительно-монтажные работы.

Так, например, завершена работа над проектом благоустройства самой популярной пешеходной зоны Нижнего Новгорода — Большой Покровской улицы и площади Горького. Улицу и площадь планируется превратить в главный городской променад с тематическими зонами. Дизайн-проект благоустройства, разработанный КБ «Стрелка», позволит сформировать здесь современное городское пространство. Вдоль улицы планируется устроить линейное озеленение, для этого используют деревянные подиумы-кадки, которые также будут выполнять навигационную и декоратив-

Справочно

■ Нижегородские команды работают над площадью Маркина, сквером Свердлова, улицей Алексеевской (ИРГСНО) и Нижне-Волжской набережной (MISH Studio). К работам над другими территориями приглашены ведущие компании из других городов: Megabudka, бюро «Новое», iCube Creative Group (все — Москва), 8 линий (Москва) + проектная студия design unit 4 (Санкт-Петербург), MLA+ (Санкт-Петербург) + OTS Lab (Санкт-Петербург), Проектная группа 8 + «ZARF» (Казань), Проектное бюро Т.М. (Самара), архитектурное бюро «ВЕЩЬ!» (Пенза).

ную функции. Обновится существующая планировочная структура площади Горького. Она превратится в круглогодичную площадку для проведения городских мероприятий.

Благоустройством по программе #Среда800 подготовка к юбилею города не заканчивается. К этой дате будет завершена реставрация Чкаловской лестницы, частичное обрушение конструкций которой произошло в сентябре 2019 года. При ремонте будут заменены несущие конструкции верхней смотровой площадки, отремонтированы ограждающие конструкции и обновлены металлические элементы лестницы. Будут возвращены подлинные исторические ступени, их обнаружили во время исследования объекта. Их установят на верхних пролетах лестницы с восточной стороны. Изменится освещение лестницы — оно будет иметь несколько режимов.

Новую архитектурно-художественную подсветку к 800-летию юбилею города получит и нижегородская телебашня. Разработкой концепции модернизации существующей архитектурно-художественной подсветки занимается компания Svet Expert, уже реализовавшая около десятка проектов освещения вышек в разных городах России.



**Строительная
газета**

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
ГАЗЕТУ»**

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

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

ПОДПИСКУ
С КУРЬЕРСКОЙ
ДОСТАВКОЙ

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

**ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ
ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ**

**Официальный каталог
АО «Почта России»**



Для индивидуальных
подписчиков:

- **П2012** — на полгода
- **П3475** — на год

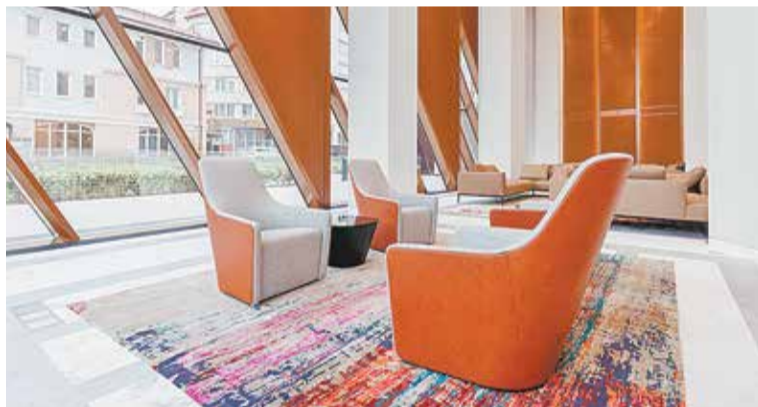
Для предприятий
и организаций

- **П2011** — на полгода
- **П3476** — на год

ПРОЕКТ



Медный дом



Foster + Partners спроектировали офис для крупной российской компании

Владимир ТЕН

В центре Екатеринбурга выросло необычное здание, напоминающее формой кристаллическую решетку. Это новый офис Русской медной компании, спроектированный знаменитым архитектурным бюро Foster + Partners. Стоит отметить, что бюро разработало в России несколько проектов, но штаб-квартира РМК — первый, который удалось реализовать. Как отметил руководитель службы дизайна бюро Люк Фокс, здание уникально по многим параметрам. При его проектировании архитекторы и инженеры не использовали стандартных решений. Представитель бюро отметил также, что в работе над проектом активное участие принимали дизайнеры из Екатеринбурга.

Высота здания, рассчитанного на 450 сотрудников, составляет 87,5 м, общая площадь — 18500 кв. м (13500 кв. м — офисная часть, 5000 кв. м — паркинг). В офисе 15 этажей. Высота первого этажа — 12 м, остальных — по 5 м. На первом этаже расположен холл, на двух последних — большой конференц-зал, кабинеты руководителей компании, несколько переговорных комнат и вспомогательных помещений. На оставшихся двенадцати этажах обустроены кабинеты сотрудников. Среди офисных этажей каждый нечет-

ный — антресольный, поэтому в здании шесть двухэтажных рабочих пространств. На первом уровне антресольного этажа кабинеты на шесть человек, на втором кабинеты (чуть поменьше) еще на четверых. Внутри здания — закрытое атриумное пространство с высокими панорамными окнами и «парящей» лестницей. Благодаря этому не возникает ощущения замкнутости и давления потолков и стен.

В свое время Норман Фостер предложил отойти от традиционной кабинетной планировки и спроектировать офис в формате open space. В работе над проектом «Медного дома» Foster + Partners пошли еще дальше и разработали уникальные двухуровневые офисные модули. Здание «сложено» из 176 модулей в вертикальной части плюс 10 модулей на кровле (зенитные фонари). Вес модулей составляет от 8 до 15 тонн. Каждый модуль — целое автономное пространство для определенного отдела компании. Рассадку сотрудников и формирование этих отделов продумывало бюро Foster + Partners. Между линиями кабинетов расположена зона ожидания — пространство с мягкими диванами, авторскими светильниками и стойкой ресепшена.

Во внешней и внутренней отделке «Медного дома» широко использовалось стекло. Благодаря этому дневной свет беспрепятственно проникает внутрь здания. Огромные стеклопакеты в элегантном стальном обрамлении специально заказывали в Италии.

Отдельно стоит сказать о том, как создавался каркас здания из белого «архитектурного» бетона. «Идея использовать монолитный бетон появилась, когда была разработана визуальная концепция фасада», — рассказала один из архитекторов проекта, младший партнер Foster + Partner Дина Тимарцева. — Мы поняли, что граненые формы здания будут прослеживаться как снаружи, так и внутри, поэтому решили остановиться на бетоне, с помощью которого эти формы можно создавать. Для создания нужного нам бетона местный подрядчик даже организовал отдельную производственную линию». А для того чтобы материал обрел необходимые для конструктива прочность и другие нужные характеристики, пришлось много экспериментировать с наполнителем. Белый бетон намного дороже, чем обычный, но зато его не нужно штукатурить, закрывать или красить. Кроме того, это очень теплоемкий материал, что способствует созданию благоприятного микроклимата внутри помещения.

В отделке фасада использовались панели из нержавеющей стали, окрашенной в цвет меди. Этот же цвет использовался и во внутреннем дизайне. Краска для этого была разработана специально для проекта и запатентована под названием «рози голд». В солнечном свете она дает насыщенный медный цвет.

Цитата в тему



ГЛАВА РУССКОЙ МЕДНОЙ КОМПАНИИ ИГОРЬ АЛТУШКИН: «Современный облик Екатеринбурга развивается благодаря новым градостроительным проектам. В них проявляется актуальная культура, новый уровень взаимодействия человека и городской среды. Мы постарались, чтобы штаб-квартира РМК стала точкой

притяжения и еще одной визитной карточкой Екатеринбурга»

