



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№5 (10583) 7 февраля 2020

## Везде к месту

Архитекторы разработают  
типовой проект больницы

Сергей ВЕРШИНИН

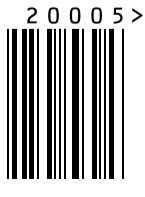
На этой неделе прошел прием заявок для участия во Всероссийском конкурсе на лучший архитектурный проект центральной районной больницы. Конкурсантам предстоит разработать проект больницы на 80, 240 и 400 коек для обслуживания населения города с населением численностью 30 тыс., 50 тыс. и 100 тыс. человек соответственно. Документ о проведении конкурса подписан главами Министерств строительства и ЖКХ и здравоохранения Российской Федерации.

Как заявил глава Минстроя России Владимир Якушев, всероссийский конкурс на лучший проект центральной районной больницы — важный шаг в работе по возрождению типового проектирования. «Целью конкурса является поиск передовых подходов к комплексному решению по строительству крупных больничных комплексов, а также к застройке, благоустройству и транспортному обслуживанию, интеграции центральных районных больниц в сложившуюся и новую застройку городских поселений, — подчеркнул министр. — По результатам конкурса будут разработаны медико-технологические задания на проектирование ЦРБ, содержащие уточненные требования к объектам по структуре, составу помещений, технологическому оборудованию и функциональному зонированию». Ранее глава Минстроя отмечал, что возобновляемый институт типового проектирования позволит быстрее принимать решение по строительству.

Принять участие в конкурсе могут любые организации и индивидуальные предприниматели — члены СРО в области архитектурно-строительного проектирования. Конкурс проводится в два тура. Первый пройдет по правилам открытого конкурса и предусматривает предварительный отбор участников по их квалификации. Второй тур будет проводиться среди участников, прошедших предварительный отбор.

Окончание на с. 10

ISSN 0491-1660



91770491166776

## Что мешает строить?



Вице-премьер правительства РФ Марат Хуснуллин (слева) с первым вице-премьером Андреем Белоусовым

### Снижение административных барьеров для застройщиков станет приоритетом градостроительной политики

Антон МАСТРЕНКОВ

Приоритетом работы строительного блока правительства России на ближайшие годы станет реализация национальных проектов и связанных с ними государственных

программ. При этом утвержденные ранее параметры нацпроектов пересматривать не планируется. Это означает, что для выполнения заложенных показателей ввода жилья, дорог и инфраструктуры необходимо провести интенсификацию всей

отрасли. Об этом вице-премьер правительства РФ Марат Хуснуллин заявил во время разговора с журналистами после заседания попечительского совета Всероссийского конкурса лучших практик и инициатив социально-экономического развития.

Одной из важных мер по стимулированию строительной сферы зампред правительства РФ считает увеличение объема выданной разрешительной документации. Сегодня на руках у застройщиков находится градостроительная документация, позволяющая возвести 103 млн кв. м различной недвижимости, но этого недостаточно. «Для того чтобы строить в год 120 млн кв. м, надо иметь вдвое больше разрешений, то есть на 240 млн кв. м», — заявил вице-премьер. Однако для такого увеличения числа выданных на строительство разрешений требуется преодолеть множество административных барьеров. «Каждый барьер — потеря времени; в стройке же скорость напрямую влияет на экономику, — отметил Марат Хуснуллин. — Чем дольше строим — тем дороже, чем быстрее — тем дешевле. Поэтому я всегда делаю все для того чтобы строить быстрее. Вот именно этим я сейчас и занимаюсь, чтобы убрать все препятствия и строить максимально быстро».

В минувшем году на заседаниях Госсовета уже были приняты законодательные инициативы для упрощения процедур в строительстве. Теперь на основании принятых законов необходимо выпустить несколько десятков подзаконных актов.

Окончание на с. 2

## Ипотека: цифры и цифровизация

Эксперты подвели итоги рынка ипотечного кредитования и обсудили новые тенденции

Андрей МОСКАЛЕНКО,  
Оксана САМБОРСКАЯ

В последний день января в Москве прошла XVIII Всероссийская конференция «Ипотечное кредитование в России», организованная агентством АК&М.

Тон и направление дискуссии на форуме во многом задал опубликованный накануне Банком России доклад о результатах ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) в 2019 году. Так, по данным регулятора, в декабре средневзвешенная ипотеч-

ная ставка достигла минимального значения за всю историю наблюдений — 9% (среднее значение за год оказалось несколько выше — 9,9%). Больше всего жилищных займов за год было также выдано в декабре — свыше 145 тыс. кредитов на сумму 345,1 млрд рублей. В конце года на ИЖК приходилось уже четверть всего объема кредитования физлиц. Всего за ми-

нувший год банки выдали россиянам 1,27 млн ипотечных кредитов на 2,85 трлн рублей. В стоимостном выражении это на 5% меньше, чем в 2018 году, количество кредитов сократилось на 14%. Несмотря на это, большинство участников конференции оценили прошедший год для ипотечного рынка как позитивный.

Ставки сделаны

2019 год начинался весьма не просто, напоминает руководитель аналитического центра «ДОМ.РФ» Михаил Гольдберг.

Окончание на с. 7

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

ОТВЕТСТВЕННОЕ  
НАЗНАЧЕНИЕ

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) председатель Технического совета Ассоциации НОСТРОЙ, директор СРО «Астраханские строители» Равиль Умеров назначен заместителем председателя технического комитета ТК 400 «Производство работ в строительстве. Типовые технологические и организационные процессы». Это комитет был создан в конце 2013 года и включает в себя шесть подкомитетов. ТК400 проводит согласование и экспертизу проектов технических регламентов в области строительства, проектов национальных стандартов и сводов правил, принимает участие в формировании перечней документов добровольного применения к техническим регламентам и перечней документов на правила и методы исследований (испытаний) и измерений. К сфере деятельности ТК 400 также относится экспертиза проектов стандартов организаций, разработанных и утвержденных Ассоциацией «Национальное объединение строителей», в том числе стандартов на процессы выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства. Председателем ТК 400 является первый заместитель председателя комитета по предпринимательству в сфере строительства Торгово-промышленной палаты Российской Федерации Лариса Баринава.

## ЯХТЫ В БАЛАКЛАВЕ

Крымский филиал Главгосэкспертизы России выдал положительное заключение по итогам рассмотрения результатов инженерных изысканий для проекта яхтенной марины в Балаклавской бухте. Для создания марины мощностью 600 судов планируется очистить и углубить дно бухты, расчистить прибрежную полосу и провести необходимую инженерную подготовку территории, в том числе реконструировать причалы, подпорные стенки и берегоукрепительные сооружения. Генеральным проектировщиком объекта выступает московская компания «Стройгазмонтаж» (СГМ), ставшая в конце 2018 года победителем открытого конкурса по выполнению проектно-изыскательских работ в Балаклаве.

ИВАНОВСКИЕ  
НОВАЦИИ

В Ивановской области подвели итоги жилищного строительства за 2019 год. Как сообщил заместитель председателя правительства Сергей Коробкин, в минувшем году в регионе было построено 322 тыс. кв. м жилья, и почти половина этого объема — индивидуальное жилье. По прогнозам, в 2020 году объем ввода многоквартирных домов в регионе составит как минимум 150 тыс. «квадратов», плюс еще 175 тыс. кв. м будет введено в сфере индивидуального жилищного строительства. По словам Сергея Коробкина, для оптимизации строительного процесса в регионе внедрены автоматизированные системы, позволяющие застройщикам получать заключения госэкспертизы и разрешительные документы в электронном виде. Действует также областная база данных о застроенных и подлежащих застройке земельных участках. Важно, что в субъекте федерации началась работа по формированию банка проектной документации, что позволит привлечь в регион федеральные средства на выполнение мероприятий в рамках нацпроектов и существенно сократить сроки строительства.

## Что мешает строить?



с.1

Одна из важных составляющих этой работы — тесное взаимодействие с региональными инициативами. Именно поэтому в ближайшее время планируется провести всероссийское селекторное совещание, в ходе которого представители субъектов предметно расскажут, что им мешает строить. «Снятие барьеров — целевая задача. Мы спросим регионы: «Что вам мешает строить?» Исходя из этого, мы будем принимать решения — организационные или законодательные», — подчеркнул вице-премьер.

Надо отметить, что в последние годы благодаря усилиям правительства РФ и Минстроя Россия заметно улучшила свои позиции в рейтинге Всемирного банка Doing Business по направлению «Получение разрешений на строительство». В 2019 году наша страна поднялась на 22 позиции, заняв 26-е место среди 190 оцениваемых стран и сумев обогнать такие страны, как Германия и Китай. А годом ранее, в 2018 году, был зафиксирован рекордный рывок

— сразу на 67 позиций вверх (со 115-го на 48-е место). Как отметил тогда глава Минстроя Владимир Якушев, «ключевым фактором улучшения показателей в рейтинге стала оптимизация процедур технологического присоединения, в том числе в рамках реализации пилотного проекта по переводу услуг ресурсоснабжающих организаций в электронный вид, регламентируемого постановлением правительства РФ №955».

## Кроме того

Правительство РФ также планирует активизировать работу по господдержке создания инфраструктуры при строительстве новых жилых массивов. В настоящее время проводится оценка соответствующей госпрограммы «Стимул», после чего будут определены меры по дальнейшей ее реализации. По мнению Марата Хуснуллина, создание инфраструктуры, в первую очередь транспортной и социальной, должно стимулировать развитие городских территорий и улучшить инвестиционный климат в регионах. Еще одной мерой поддержки жилищного строительства может стать снижение стоимости ипотеки. «Значит, надо работать с банками, чтобы они снижали цены на ипотеку», — подчеркнул вице-премьер.

Вместе с тем не стоит забывать, что расчет позиции в рейтинге рассчитывается на основе показателей всего двух городов — Москвы (вес 70%) и Санкт-Петербурга (вес 30%). Именно снижение адмбарьеров в главных городах России позволило заметно улучшить общую картину в сфере строительного регулирования. Теперь опыт столиц предстоит распространить на все российские регионы.

## НЕ РУБИТЬ СПЛЕЧА

Поэтапное раскрытие эскроу-счетов возможно при абсолютной гарантии достройки многоквартирных домов. Об этом вице-премьер РФ Марат Хуснуллин заявил 5 февраля в кулуарах коллегии стройкомплекса Москвы. «Я считаю, надо очень взвешенно подойти к этому вопросу», — сказал зампред правительства. — Механизмы, которые позволяют застройщикам раньше получать деньги, если выполняются все обязательства, нужно найти. Но в то же время необходимо, чтобы были гарантии своевременной достройки объекта». По словам Марата Хуснуллина, говорить о принятии какого-то решения по этому поводу пока рано. «Но я могу точно сказать, что этим вопросом мы занимаемся и готовим соответствующие предложения», — подчеркнул он. Говоря о переходе девелоперов на проектное финансирование, вице-премьер отметил, что в Москве этот этап прошел безболезненно, в других регионах ситуация несколько сложнее.

## Москва еще покажет

Столичный стройкомплекс будет развиваться опережающими темпами



Южный дублер Кутузовского проспекта в Москве

Антон МАСТРЕНКОВ

Пятого февраля в Москве прошла коллегия комплекса градостроительной политики и строительства Москвы, на которой были подведены итоги прошлого года и обозначены задачи на будущее. Приоритетами градостроительной политики столицы останутся возведение транспортной инфраструктуры, программа реновации, а также комплексное развитие промзон и пустующих территорий.

Строительная отрасль — драйвер экономики Москвы, во многом определяющая ее

## Цитата в тему

МЭР МОСКВЫ СЕРГЕЙ СОБЯНИН: «Город, который не строит, который не обновляется, обречен на медленное затухание»

развитие. По независимым оценкам порядка 17% валового регионального продукта (ВРП) приходится именно на эту сферу. В прошлом году в городе было сдано в эксплуатацию около 11 млн кв. м недвижимости, в том числе порядка 5 млн «квадратов» жилья.

В своем выступлении на коллегии мэра Москвы Сергей Собянин обозначил приоритетные задачи, стоящие перед столичными строителями на ближайшие годы. Так, в ближайшие два года должно быть завершено строительство Большой кольцевой линии метро. В эти же сроки планируется сформировать так называемое хордовое кольцо — систему городских скоростных автомагистралей. Кроме того, по мнению мэра, необходимо ускорить реализацию программы реновации жилья, вводя в пиковые годы по 3 млн кв. м ежегодно. Важной составляющей градостроительной политики останется развитие периферийных районов города. Программа предполагает возведение коммерческой и офисной недвижимости за пределами Третьего транспортного кольца, создание там новых центров деловой активности. Это позволит создать рабочие места в районах массового проживания москвичей, снизив тем самым маятниковую миграцию.

При этом, по словам заместителя мэра по вопросам градостроительной политики и строительства Андрея Бочкарева, на выполнение основных программ развития из бюджета Москвы до 2023 года планируется выделить около 3 трлн рублей. «Перед нами стоит задача не только сохранить взятый ранее темп строительства, но и нарастить его в ближайшие годы», — заявил глава стройкомплекса. — Помимо текущих задач, мы рассматриваем вопросы упрощения административных процедур, решения организационных проблем, а также интенсификации строительного цикла и бизнес-процессов в отрасли».



Одно из зданий Морозовского городка в Твери

# Старые стены

**В Твери вернут к жизни рабочий квартал XIX века**

Оксана САМБОРСКАЯ

В Твери начинается работа по развитию территории Морозовского городка — комплекса общественных зданий, построенных для «Товарищества Тверской мануфактуры» в 1856–1913 годах. Планируется, что здесь появится новый многофункциональный кластер, включающий жилые и общественные пространства. Планы развития района обсуждались в ходе визита в регион гендиректора АО «ДОМ.РФ» Виталия Мутко.

Проблема Морозовского городка в том, что, с одной стороны, он от-

носится к числу наиболее интересных прифабричных комплексов Центральной России рубежа XIX–XX веков, а с другой — часть жилых корпусов относится к категории аварийного фонда и требует расселения. В мае прошлого года между регионом и корпорацией ВЭБ.РФ была достигнута договоренность о создании в городке современного общественного пространства. В июле «ДОМ.РФ» и КБ «Стрелка» начали разработку концепции развития территории. «Морозовский городок был и остается одним из самых ярких образцов промышленно-модерна, одним из лучших примеров цельного строительства промышленного объекта совместно с социальной инфраструктурой», — считает главный архитектор Твери Алексей Жоголев.

Сегодня первоочередной задачей является переселение жителей из аварийных зданий. Всего на территории городка располагается 20 жилых домов, шесть из которых планируется расселить до конца 2021 года. «Мы сегодня уточнили сроки реализации проекта, — сообщил губернатор Тверской области Игорь Руденя. — В этом году начинаем стройку домов для переселения за счет областного бюджета. В течение двух лет планируем завершить переселение». По словам губернатора, на это понадобится около 1 млрд рублей.

По мнению специалистов, Морозовский городок имеет не только историческое значение, но и хороший потенциал развития благодаря близости к центру города. «Концепция развития Морозовского городка основывается на принципах стандарта комплексного развития территорий, — отметил гендиректор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко. — Она направлена на преобразование исторического комплекса в новый центр культурной жизни Твери. Повышение эффективности использования таких территорий — наша приоритетная цель не только как агента Российской Федерации по вовлечению в оборот федеральных земель, но и как института, ответственного за формирование комфортной жилой среды».

Согласно концепции, на территории городка появятся современный жилой комплекс с социальной инфраструктурой, спортивный кластер и общественное пространство. Также концепцией предусмотрено создание культурной платформы, включающей выставочный зал и музейный центр Морозовых, концертный зал, мастерские и помещения для социального бизнеса, коворкинги и конгресс-центр с гостиницей и апартаментами. По словам главного архитектора, в ходе реновации, скорее всего, будет частично изменена внутренняя планировка, но все исторические элементы городка будут сохранены.

Первый этап планируется завершить в 2022 году. Всего, по предварительным оценкам, на превращение городка в современный многофункциональный квартал понадобится около 10 лет и 15–20 млрд рублей.

Первоочередной задачей является переселение жителей из аварийных зданий. Всего на территории городка располагается 20 жилых домов, шесть из которых планируется расселить до конца 2021 года.

Напомним, Всероссийской конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды организован по поручению президента Российской Федерации Владимира Путина и с 2018 года проводится ежегодно. В предыдущее два года было отобрано 160 проектов благоустройства, 80 из них уже реализованы. Одним из нововведений конкурса 2020 года станет определение числа победителей в каждой категории пропорционально поданным заявкам.

Как уже писала «Строительная газета», в этом году будет проводиться два конкурса — итоги первого, на 2020 год, будут подведены до 1 марта, итоги второго, на 2021 год, — до 1 сентября. Ежегодный призовой фонд конкурса составляет 5 млрд рублей в год.

## Урал решил попробовать

**В Свердловской области запущен пилотный проект по ремонту жилых домов — объектов культурного наследия**

Сергей ВЕРШИНИН

На сегодняшний день в Свердловской области насчитывается 127 жилых домов-памятников. По 44 из них определены предметы охраны, то есть те характеристики и особенности конструктивных элементов, которые послужили основанием для включения этих зданий в единый реестр объектов культурного значения. Эти дома, расположенные в Екатеринбурге и Нижнем Тагиле, станут участниками пилотного проекта, который проведет Фонд капитального ремонта Свердловской области.

В рамках этого проекта будет проведен технический мониторинг состояния зданий с целью выяснить, ремонт каких систем необходим в первую очередь и относятся ли эти системы к предмету охраны. Предполагается, что восстановление инженерных коммуникаций и не отнесенных к предметам охраны конструкций регоператор выполнит за счет имеющихся средств без дополнительной нагрузки на жильцов и местные бюджеты.

### Справочно

■ По данным Минстроя, в стране насчитывается почти 13 тыс. жилых домов, являющихся объектами культурного наследия, и большинство из них находится в региональном ведении.

Работа по реализации пилотного проекта ведется совместно с региональным Министерством энергетики и ЖКХ, департаментом Госжилстроительного надзора, управлением охраны объектов культурного наследия, а также органами местного самоуправления и управляющими компаниями. Согласно плану мероприятий, к концу III квартала 2020 года Фонд капремонта должен провести аукционы по выбору подрядных организаций для разработки необходимой по вышеуказанным многоквартирным домам проектно-сметной документации.

Обсуждение проблемы капитального ремонта жилых домов-памятников ведется уже давно. До сих пор такие здания включались в региональные программы капремонта на общих основаниях. Однако ремонт исторических МКД в силу понятных причин обходится значительно дороже, так как необходимо проводить специальные мероприятия по охране и реставрации. Взносов собственников жилья на покрытие расходов не хватает, и требуется дополнительное финансирование. В связи с этим многие эксперты считают, что регионы должны разработать отдельные программы по капремонту и реставрации МКД, которые являются памятниками культуры. Сегодня существует законодательный механизм, позволяющий выводить такие объекты из общей программы капремонта, однако регионы редко прибегают к такой практике.

### Справочно

■ Морозовский городок включает более 50 сооружений жилого, общественного и производственного назначения, многие из которых являются уникальными архитектурными объектами. Появление городка связано с историей «Товарищества Тверской мануфактуры бумажных изделий». Основное развитие квартал получил под руководством знаменитой купеческой династии Морозовых, когда были построены корпуса фабрик, казармы для рабочих и хозяйственные постройки из красного кирпича. Здесь была даже собственная башня-обсерватория. В начале XX века Морозовский городок считался прогрессивным явлением и примером «социального партнерства».

## Города подали заявки

**Экспертам предстоит изучить три сотни проектов благоустройства**



Оксана САМБОРСКАЯ

Триста заявок из 71 региона страны поступило на Всероссийский конкурс лучших проектов благоустрой-

ства малых городов и исторических поселений. В этом году заявки принимались по четырем категориям: малые города с численностью населения до 20 тыс. человек, от 20 тыс. до 50 тыс. человек, от 50 тыс. до 100 тыс. человек и исторические поселения. Наибольшее количество проектов подготовили и представили команды из малых городов, где проживает от 20 до 50 тыс. человек — более одной трети от всех поступивших заявок. Еще около трети проектов нацелены на развитие исторических поселений и исторических центров малых городов.

Проекты будут рассматривать и оценивать эксперты в сфере благоустройства, градостроительства и архитектуры. Как рассказал замминистра строительства и ЖКХ Максим Егоров, оценка заявок, как и в прошлом году, будет проходить в несколько этапов. Сначала эксперты проведут техническую и квалифика-

## НОВОСТИ

## Мороз не страшен

Магаданская область готова строиться

Алексей ТОРБА

На минувшей неделе глава Минстроя России Владимир Якушев провел серию встреч с губернаторами Ярославской, Липецкой и Магаданской областей. Общим в беседах министра с руководителями регионов стало обсуждение хода реализации национального проекта «Жилье и городская среда». Вместе с тем, в каждом случае имела своя специфика. Так, в разговоре с главой Липецкой области особое внимание было уделено вопросам индивидуального жилищного строительства. С ярославским губернатором Владимир Якушев обсудил тему участия региона в новой программе Минстроя по модернизации коммунальной инфраструктуры с износом более 60%. На встрече с руководителем Магаданской области речь шла, прежде всего, о жилищном строительстве и расселении аварийного жилья.

Магаданская область относится к числу регионов, где новое жилищное строительство ведется в очень ограниченных масштабах. Достаточно сказать, что в регионе нет дольщиков, то есть деньги населения в стройку не вкладываются. При этом в области «накапилось» немало ветхого и аварийного жилья, которое необходимо расселять.

В разговоре с министром глава Магаданской области Сергей Носов отметил, что в 2019 году основные сложности были связаны именно с выполнением программ по вводу квадратных метров, обозначенных в федеральном проекте «Жилье». В то же время, по его словам, создан задел по уменьшению численности жилых объектов, непригодных для проживания граждан. В рамках нацпроекта в Магадане возводится жилищный комплекс «Нагаевский», куда будут переселены обитатели аварийного жилья. Решается вопрос предоставления части квартир для программы льготного ипотечного кредитования под 2% для молодых семей. Разрабатывается проект застройки района Горохового поля. Это первый на Дальнем Востоке пилотный проект реализации стандарта комплексного развития территории. Он предусматривает строительство около 200 тыс. кв. м современного комфортного жилья и создание свободного от транспорта пешеходного пространства со спортивно-оздоровительным комплексом, многофункциональным культурным центром, магазинами, кафе и другими объектами. Пешеходная зона может быть выполнена в виде пассажа с созданием круглогодичного микроклиматического комфорта.

В ходе беседы была также затронута тема создания комфортной городской среды. Сергей Носов рассказал об открытии парка «Маяк» на берегу бухты Нагаева в Магадане. По словам губернатора, общественное пространство пользуется особой популярностью у жителей города. Напомним, что проект парка «Маяк» стал победителем Всероссийском конкурсе объектов комфортной городской среды малых городов и исторических поселений. Строительство объекта было завершено в девятимесячный срок. Министр Владимир Якушев знает об этом проекте не понаслышке. Осенью 2019 года он посетил Магаданскую область с рабочим визитом и побывал на месте будущего парка.



Глава Минстроя РФ России Владимир Якушев (справа) и губернатор Ярославской области Дмитрий Миронов

## Время ЧИНИТЬ СЕТИ

Ярославская область получит деньги на модернизацию коммунальной инфраструктуры

Татьяна ТОРГАШОВА (Ярославль)

Министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев провел рабочую встречу с губернатором Ярославской области Дмитрием Мироновым. Основными при обсуждении стали три вопроса: финансирование мероприятий национального проекта «Жилье и городская среда», участие области во Всероссийском конкурсе лучших проектов по созданию комфортной городской среды, а также участие региона в новой программе Минстроя, направленной на модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры.

Глава Минстроя отметил успешную работу ярославцев по выполнению нацпроекта: все плановые показатели регионом были достигнуты. Объем финансирования превысил в минувшем году 1 млрд рублей, из них 977 млн рублей были предоставлены федеральным бюджетом, 55 млн рублей — областным. Эти средства пошли на реализацию проектов «Жилье», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». В этом году регион вновь будет претендовать на привлечение федеральных средств, они пойдут, в частности, на достройку дет-

ской поликлиники, общеобразовательной школы и строительство еще двух школ в поселке Заволжье и в Ярославле.

Что касается Всероссийского конкурса лучших проектов по созданию комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях, то в прошлые годы его победителями стали четыре города Ярославской области: Тутаев, Переславль-Залесский, Ростов и Мышкин. На призовые деньги они смогли обновить площади, парки и набережные. По словам губернатора Миронова, в этом году в конкурсе собираются принять участие уже семь городов области.

В области придадут большое значение участию в новой программе Минстроя по модернизации объектов коммунальной инфраструктуры с износом более 60%. «Подана заявка на участие в программе, на указанные цели наш регион может получить 900 млн рублей, — рассказал Дмитрий Миронов по возвращении в Ярославль. — Полученные федеральные средства планируем вложить в решение проблем ЖКХ Переславля-Залесского, его сети тепло- и водоснабжения и водоотведения изношены более чем на 60%». Переславль-Залесский — древний город, который входит в знаменитый маршрут «Золотое кольцо России», однако его коммунальная инфраструктура устарела морально и физически, постоянно возникают перебои с подачей воды и тепла в жилые дома. Только в конце января текущего года в связи с ремонтом сетей на день перекрывалось холодное водоснабжение в домах на 27 улицах. В зону отключения попали детский сад, школы, местная больница. Деньги на модернизацию коммунальной инфраструктуры будут поступать в область траншами в течение трех лет. В свою очередь, министр Владимир Якушев отметил, что ведомство «уже в рамках нового правительства России продолжает поднимать тему выделения дополнительных средств для субъектов федерации на модернизацию систем ЖКХ».

### Справочно

■ В 2019 году Ярославская область ввела в строй 777 тыс. кв. м жилья. Этот объем почти поровну разделили между собой индивидуальные и многоквартирные дома. В тройке лидеров по объему сданного жилья — Ярославль, Ярославский район и Переславль-Залесский, где введено в эксплуатацию 319 тыс., 153 тыс. и 57 тыс. жилых «квадратов» соответственно.

## ЖИТЬ В СВОЕМ ДОМЕ

Липецкая область реализует пилотный проект в сфере ИЖС

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Вопросы развития индивидуального жилищного строительства обсудили в ходе рабочей встречи министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев и губернатор Липецкой области Игорь Артамонов. Как известно, проблемам ИЖС уделяется сейчас много внимания на всех уровнях. В феврале 2019 года президент России Владимир Путин в послании к Федеральному собранию поручил правительству проработать программу поддержки ИЖС с тем, чтобы к 2024 году ежегодный объем ввода индивидуального жилья по стране превысил 40 млн кв. м. Липецкая область — регион, где при поддержке федерального центра реализуется пилотный проект в сфере индивидуального жилищного строительства. В случае успеха опыт области может быть распространен и на другие субъекты федерации.

Напомним, что пилотный проект реализуется в поселке Желтые Пески. Несколько лет назад там начали выделять земельные участки многодетным семьям под индивидуальное строительство. Землю и разрешения получили более 150 семей, но приступили к стройке немногие, так как в поселке отсутствовала инженерная инфраструктура. Дело сдвинулось, когда региону бы-



Строительство индивидуального жилищного дома в Липецкой области

### Справочно

■ В 2019 году в Липецкой области было построено и введено в эксплуатацию свыше 1,25 млн кв. м жилья, из них 915 тыс. «квадратов» составило индивидуальное жилищное строительство.

ли выделены федеральные средства на прокладку коммуникаций. Область получила более 140 млн рублей на развитие транспортной инфраструктуры, а также на водоснабжение и водоотведение. Губернатор Артамонов рассказал главе Минстроя России о работе, проделанной в поселке. В прошлом году там были проложены дороги, подведены коммуникации, около 40 домов находятся в стадии строительства. В поселке

уже проживает порядка 10 семей. Всего в Желтых Песках предстоит ввести в эксплуатацию порядка 200 тыс. кв. м жилья, построить объекты соцкультбыта — спортивный комплекс, два детских сада, школу, детскую площадку, магазины. Губернатор выступил с предложением рассмотреть возможность федерального финансирования для создания инфраструктуры и на других участках ИЖС в Липецкой области. Речь может идти о проектах в Грязях, Ельце и Липецком районе, которые стоят в планах региона на текущий год.

Глава Минстроя Владимир Якушев высоко оценил достижения Липецкой области по вводу жилья в целом и по развитию индивидуального жилищного строительства в частности. Он заявил, что инициативы региона будут рассмотрены.

### Кроме того

■ В 2019 году на строительство, реконструкцию и капремонт объектов социальной и инженерной инфраструктуры Липецкой области было направлено около 1,84 млрд рублей, в том числе 596 млн рублей из федерального бюджета. Муниципальным образованиям была предоставлена субсидия в размере более 953 млн рублей, что позволило капитально отремонтировать и реконструировать 178 объектов.

Алексей ТОРБА

# Гладко только на бумаге

На состоявшейся 30 января пресс-конференции председатель комитета Госдумы РФ по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская подвела некоторые итоги работы в 2019 году. По ее словам, особое внимание комитет уделял вопросам комфортного и безопасного проживания граждан в многоквартирных домах. Наиболее заметным достижением депутата считает введенный запрет на использование квартир под гостиницы (соответствующий федеральный закон вступил в силу с 1 октября 2019 года). Среди документов, над которыми работал комитет, Галина Хованская отметила также федеральный закон №558-ФЗ, который расширил полномочия органов государственного жилищного надзора в части выявления и пресечения нарушений правил перепланировки (переустройства) помещения в многоквартирном доме. Теперь, если граждане проинформируют органы госжилнадзора о фактах нарушений, чиновники могут провести внеплановую проверку.

Вместе с тем глава комитета отметила, что ряд принятых недавно законов могут не заработать в полную силу. Так, согласно закону №442-ФЗ, после 1 января 2021 года лицам, имеющим задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, может быть отказано в предоставлении субсидии. Однако

## Эффективность ряда жилищных законов может быть поставлена под сомнение



АИТ-МОСКВА

сделать это будет можно только при наличии вступившего в законную силу судебного акта о непогашенных долгах. При этом сами граждане не будут обязаны отчитываться о том, есть у них задолженность или нет. Предполагается, что информацию о долгах граждан по ЖКУ региональные органы исполнительной власти смогут получать из государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяй-

ства (ГИС ЖКХ). Однако система эта, по мнению Галины Хованской, работает сейчас крайне неудовлетворительно. Депутат считает, что система была разработана на недостаточно высоком уровне. В этой связи она в позитивном ключе отметила недавнее решение о передачи системы от Минкомсвязи в ведение Минстроя России.

Вопросы вызывает и «коэффициент полезного действия» федерального за-

кона №214-ФЗ от 26 июля 2019 года, которым был введен запрет на уступку права требования по взысканию просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц (коллекторам). Право взыскивать в судебном порядке просроченную коммунальную задолженность предоставляется теперь только наймодателю жилого помещения, управляющей и ресурсоснабжающей организации. Предполагалось, что мера эта защитит граждан от излишне жесткого и не всегда законного давления коллекторов. Однако, как выяснилось, процедура взыскания долгов для кредиторов затруднена. Дело в том, что с 1 октября 2019 года в силу должен был вступить новый порядок подачи заявления о выдаче судебного приказа или искового заявления. Теперь истец должен предоставлять в суд один из идентификаторов должника, между тем, у организаций ЖКХ таких данных нет, и где они должны их брать, не ясно. Правда, закон №343-ФЗ отсрочил вступление в силу указанного порядка до 30 марта 2020 года, однако, по словам Галины Хованской, принципиального решения вопроса пока нет.

### Справочно

В настоящее время на рассмотрении комитета Госдумы РФ по жилищной политике и ЖКХ находится 57 проектов федеральных законов, работа над которыми не завершена, восемь из них приняты нижней палатой в первом чтении.

## Согласованная позиция

Минстрой и МЧС договорились о пожарной безопасности высоток

Алексей ТОРБА

Минстрой России утвердил свод правил «Здания и комплексы высотные. Требования пожарной безопасности». СП содержит требования пожарной безопасности к объемно-планировочным и конструктивным решениям, обеспечению безопасной эвакуации людей, инженерным системам зданий и системам противопожарной защиты, обеспечению деятельности пожарных подразделений, организационно-техническим мероприятиям высотных зданий и комплексов.

«Произошло важное событие — в результате межведомственного взаимодействия между Минстроем России и МЧС России согласован свод правил по пожарной безопасности высотных зданий, — отметил министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев. — Это пример объединения усилий ведомств для создания безопасной и комфортной среды для жизни людей, понятных и прозрачных условий для бизнеса. Практическое применение свода правил «Здания и комплексы высотные. Требования пожарной безопасности» позволит исключить необходимость разработки большого количества специальных технических условий (СТУ) по обеспечению пожарной безопасности при проектировании и строительстве высотных зданий. Однако главное значение документа — в том, что его внедрение обеспечит безопасность людей». Глава ведомства выразил надежду на дальнейшее взаимодействие двух ведомств в работе по нормативному регулированию.

Разработка СП «Здания и комплексы высотные. Требования пожарной безопасности» проводилась в рамках реализации комплекса мероприятий по развитию нормативной технической и научной базы в области



SHUTTERSTOCK.COM

строительства с целью повышения уровня безопасности людей в зданиях и сооружениях в соответствии с требованиями федерального закона от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Работа над СП шла достаточно долго. Еще в конце 2016 года в ходе Международного форума высотного и уникального строительства «100+ Forum Russia» представитель ФАУ ФЦС сообщил, что Минстрой России и МЧС, преодолев некоторые разногласия, ведут совместную работу по разработке норм пожарной безопасности зданий высотой более 75 м, или более 25 этажей. «Налажен дружеский диалог», — подчеркнул он. Утвердить СП и сформировать разъяснительные документы к нему планировалось в течение 2018 года. Однако работа над документом заняла больше времени из-за необходимости согласования позиций двух ведомств.

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](http://www.stroygaz.ru)  
(раздел «Подписка»)  
или отправьте ее в свободной форме  
по электронной почте [subscribe@stroygaz.ru](mailto: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](http://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

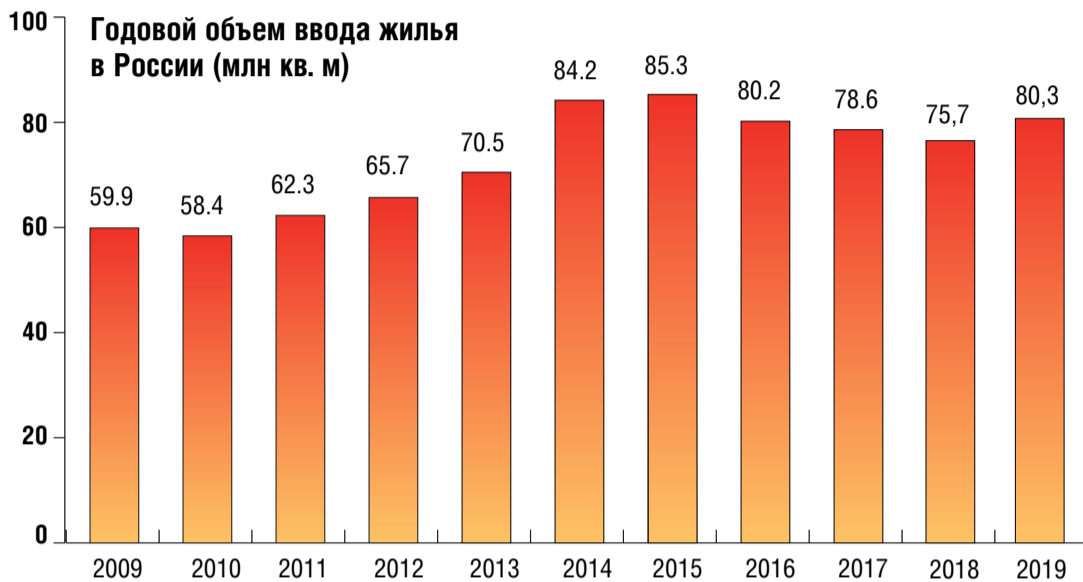
Для предприятий  
и организаций

- П2011 — на полгода
- П3476 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

# Субъекты хорошо сдались

## В большинстве регионов спад жилищного строительства сменился ростом



Увеличение объемов строительства произошло и в большинстве субъектов РФ. Рост по итогам 2019 года отмечен в 59 регионах (без учета автономий), в «минус» ушли 22, а один субъект (Томская область) показал «нулевой» прирост. Последний раз такое соотношение наблюдалось в 2015 году, тогда рост объемов жилищного строительства был зафиксирован в 63-х регионах, снижение — в 24-х. В 2018 году в «плюсе» оказалось всего лишь 36 регионов (в 2017-м — 41, в 2016-м — 38).

Самые высокие темпы прироста объемов жилищного строительства продемонстрировала Магаданская область (+70,3% по сравнению с 2018 годом), самый заметный спад отмечен на Чукотке (-31,8%). Этот автономный округ из года в год остается регионом с наименьшим количеством введенных в строй «квадратов»: в 2019 году там построили всего 1,3 тыс. кв. м нового жилья.

Что касается крупных «строительных» регионов, то «просадка» в 4,8% объема неожиданно произошла у лидера — Московской области. Тем не менее, этот регион остается одной из главных строек страны: на Подмоскovie приходится 10,7% всего жилья, построенного в РФ в 2019 году. За год в области было сдано 8,6 млн новых «квадратов» — это чуть меньше, чем во всем СЗФО, вместе взятом!

Спад затронул и Санкт-Петербург, традиционно занимающий верхние строчки в «турнирной таблице». За минувший год в Северной столице было

введено в строй 3,4 млн кв. м, на 12,1% меньше, чем годом ранее.

А вот Москва (5 млн «квадратов», или 6,3% всего сданного в эксплуатацию жилья в РФ) закончила год на подъеме, да еще каком! Прирост объемов ввода в столице составил 41% по сравнению с 2018 годом.

Менее значительный, но все же прирост показали Татарстан (+11%, за год построено 2,6 млн кв. м) и Краснодарский край (+1%, 4,4 млн «квадратов»).

### Половина целого

В прошлом номере «Стройгазета» уже рассказывала о том, что индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в 2019 году развивалось быстрее, чем индустриальное. В этом сегменте прирост к 2018 году составил 13,5%, тогда как профессиональные застройщики «прибавили» всего 0,6%. Общая площадь 262 510 домов, построенных населением, превысила 36,8 млн кв. м, включая 8,7 тыс. домов на 900 тыс. «квадратов», возведенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства (это жилье стало учитываться Росстатом с августа 2019 года).

В общей сложности, «частный сектор» в 2019 году взял на себя уже почти половину российских строительных объемов. Доля ИЖС в общей площади завершенного строительства в РФ составила 45,9%. Причем в некоторых регионах страны, таких как Чечня, Белгородская, Мурманская и Ульяновская области, на ИЖС приходится от 80,5% до 89,2% всех местных строек.

# 9,1

трлн рублей

составил в абсолютных цифрах объем строительных работ в стране в 2019 году (+0,6% к 2018 году).

Андрей МОСКАЛЕНКО

По итогам 2019 года ситуация с жилищным строительством нормализовалась практически во всех субъектах РФ. Как следует из данных, представленных на этой неделе Федеральной службой государственной статистики (Росстат), за год в России было сдано в эксплуатацию свыше 1,1 млн квартир в многоквартирных домах и жилых домах, построенных населением, общей площадью около 80 249 500 кв. м, что почти на 4,6 млн «квадратов» больше, чем в 2018 году. При этом впервые за последние четыре года рост ввода — в региональном «разрезе» — преобла-

дал над снижением. Положительная динамика была зафиксирована в 2/3 регионов страны (подробности в таблице).

### Минус на плюс

Если говорить о географии строительства в целом, то больше трети построенного в прошлом году жилья приходится на Центральный федеральный округ (почти 25,6 млн кв. м, +8,2% к 2018 году). Стоит отметить, что за год в объемах прибавили семь из восьми округов РФ, прирост составил от 3 до 8,8%. Исключением стал Северо-Западный федеральный округ (СЗФО), где падение темпов ввода в годовом выражении составило -6,4%.

## Объем и динамика ввода жилья в России в 2019 году (по регионам)

Субъект РФ	Введено за год, тыс. кв. м	Изменение в % к 2018 году*
<b>Центральный федеральный округ</b>	<b>25598,6</b>	<b>+8,2</b>
Белгородская область	1260,4	+1,5
Брянская область	407,1	+1,0
Владимирская область	745,4	+13,4
Воронежская область	1878,2	+10,2
Ивановская область	322,3	-12,8
Калужская область	792,1	+0,5
Костромская область	211,4	+7,3
Курская область	551,2	-7,6
Липецкая область	1255,6	+39,1
Московская область	8610,9	-4,8
Орловская область	297,6	+2,3
Рязанская область	796,6	+2,1
Смоленская область	448,1	+24,4
Тамбовская область	932,1	+8,5
Тверская область	636,9	+48,8
Тульская область	650,0	-12,1
Ярославская область	777,7	+1,2
Москва	5024,8	+41,8
<b>Северо-Западный федеральный округ</b>	<b>8886,5</b>	<b>-6,4</b>
Республика Карелия	275,5	+1,5
Республика Коми	234,5	-19,2
Архангельская область (в т. ч. Ненецкий авт. округ)	331,6	+2,8
Вологодская область	583,3	+8,8
Калининградская область	973,0	+2,6
Ленинградская область	2436,1	-7,8
Мурманская область	42,6	-7,9
Новгородская область	277,8	+4,9
Псковская область	260,9	+9,9
Санкт-Петербург	3471,2	-12,1
<b>Южный федеральный округ</b>	<b>9806,0</b>	<b>+4,2</b>
Республика Адыгея	257,0	+37,4

Субъект РФ	Введено за год, тыс. кв. м	Изменение в % к 2018 году*
Республика Калмыкия	97,3	+7,5
Республика Крым	782,1	-16,0
Краснодарский край	4477,2	+1,0
Астраханская область	317,8	-3,2
Волгоградская область	693,2	+12,4
Ростовская область	2611,3	+9,5
Севастополь	570,1	+29,5
<b>Северо-Кавказский федеральный округ</b>	<b>3850,7</b>	<b>+7,9</b>
Республика Дагестан	991,7	+1,6
Республика Ингушетия	202,4	-14,1
Кабардино-Балкарская Республика	474,1	+8,8
Карачаево-Черкесская Республика	214,1	+22,3
Республика Северная Осетия — Алания	229,0	+7,3
Чеченская Республика	593,0	-1,2
Ставропольский край	1146,3	+23,0
<b>Приволжский федеральный округ</b>	<b>16133,5</b>	<b>+4,9</b>
Республика Башкортостан	2372,1	+3,2
Республика Марий Эл	397,7	+18,1
Республика Мордовия	348,6	+4,4
Республика Татарстан	2675,5	+11,0
Удмуртская Республика	762,2	+4,5
Чувашская Республика	656,4	+9,8
Пермский край	1112,9	+2,8
Кировская область	505,4	-8,5
Нижегородская область	1409,9	+4,3
Оренбургская область	993,5	+8,9
Пензенская область	837,1	+26,3
Самарская область	1841,0	-4,4
Саратовская область	1202,1	-1,1
Ульяновская область	1019,0	+3,9
<b>Уральский федеральный округ</b>	<b>6538,2</b>	<b>+8,8</b>
Курганская область	236,6	+1,4

Субъект РФ	Введено за год, тыс. кв. м	Изменение в % к 2018 году*
Свердловская область	2391,1	+14,2
Тюменская область (в т. ч. Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий авт. округа)	2446,3	+14,2
Челябинская область	1464,2	-5,1
<b>Сибирский федеральный округ</b>	<b>6873,5</b>	<b>+3,0</b>
Республика Алтай	99,2	-8,5
Республика Тыва	112,3	+16,9
Республика Хакасия	241,4	+28,1
Алтайский край	749,3	-4,7
Красноярский край	1192,0	+3,4
Иркутская область	977,3	-1,3
Кемеровская область	765,4	+19,2
Новосибирская область	1756,5	+0,4
Омская область	540,9	+3,6
Томская область	439,2	0
<b>Дальневосточный федеральный округ</b>	<b>2426,7</b>	<b>+3,0</b>
Республика Бурятия	230,6	-25,0
Республика Саха (Якутия)	579,8	+9,1
Забайкальский край	198,2	+6,0
Камчатский край	44,7	+26,0
Приморский край	549,7	+1,2
Хабаровский край	282,0	+2,9
Амурская область	176,2	+11,0
Магаданская область	7,4	+70,3
Сахалинская область	333,2	+16,8
Еврейская авт. область	23,6	-17,5
Чукотский авт. округ	1,3	-31,8
<b>В ЦЕЛОМ ПО РФ</b>	<b>80294,5</b>	<b>+4,9</b>

Источник: Росстат (\* для сравнения с предыдущим периодом текущие показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства)

с.1

В 2018 году рынок достиг высоких результатов: было выдано порядка 1,5 млн кредитов почти на 3 трлн рублей.

Но в самом конце 2018-го из-за повышения ключевой ставки ЦБ РФ средние ставки по ипотеке подскочили с 9,41% до 11,5%. В апреле ставки начали снижаться, и в результате по году сокращения роста ипотечного портфеля не произошло, напротив, за год он увеличился на 17% и сейчас составляет почти 8,4 трлн рублей, что также является рекордным показателем рынка. Михаил Гольдберг уверен, что объемы ипотечного кредитования в 2020 году продолжат расти, а плановая ставка 8,7%, предусмотренная национальным проектом «Жилье и городская среда», будет достигнута досрочно — уже в первом полугодии. Главный аналитик «ДОМ.РФ» представил результаты совместного с ВЦИОМ исследования, согласно которым снижение ипотечной ставки только на 1 процентный пункт увеличивает выдачу кредитов сразу на 30%.

Значительный вклад в снижение ставок, по мнению Михаила Гольдберга, внесли различные социальные ипотечные программы. Так, к примеру, последние изменения в программу господдержки, позволившие распространить льготную ставку по ипотеке (6% годовых) на весь срок действия кредита, привели к тому, что объемы льготной ипотеки по году составили уже 15-20% от всех выданных ИЖК под залог в новостройках. Это примерно 40 тыс. кредитов на 100 млрд руб. Хотя изначально, как уточнил заместитель директора департамента финансовой политики Минфина России Алексей Яковлев, государство ориентировалось на 20 тыс. таких кредитов. Увеличение объемов, по его словам, наглядно говорит о востребованности подобных инструментов.

Руководитель департамента ипотечного и автобизнеса банка «ВТБ» Евгений Дячкин напомнил еще об одной программе льготной ипотеки — для жителей Дальнего Востока, объявленной в конце прошлого года. Уже к февралю в банк было подано свыше 2000 заявок на получение кредитов на 8 млрд рублей под 2% годовых. В целом, по мнению банкира, текущий год имеет все шансы показать существенно лучшие результаты, так как этому способствуют и уровень ставок, и реализуемые программы господдержки. Большие ожидания Евгений Дячкин связывает с планами по увеличению выплат материнского капитала («СГ» подробно рассказывал об этом ранее).

Своим «ипотечным опытом» поделился коммерческий директор московского территориального управления Группы «Эталон» Василий Фетисов. Он рассказал, что в начале 2019 года в период высоких процентов компания предложила клиентам собственную программу субсидирования ставок. По словам застройщика, это была эффективная мера, позволившая нивелировать возросшие ипотечные ставки банков и сохранить своих потенциальных покупателей. Однако с возвращением на рынок «разумных ставок» компания стала сокращать программу, а с января 2020 года свернула ее. Тем не менее, доля квартир, проданных по «эталонной ипотеке», составила 57%.

В то же время Алексей Яковлев из Минфина считает, что субсидирование не должно являться основным драйвером роста ипотечного рынка. По словам представителя Минфина, российские власти с большим вниманием следят, чтобы такие программы не спровоцировали рост цен на недвижимость за счет увеличения спроса. А такая тенденция уже наметилась на Дальнем Востоке, заявили участники конференции.

### Не только об ипотеке

Разумеется, участники конференции не могли обойти вниманием главное событие в сфере жилищного строительства, произошедшее в минувшем году, — переход на проектное финансирование и эскроу-счета. Хотя большого провала реформа не вызвала, темпы роста объемов несколько замедлились, а цены на первичном рынке выросли на 8-10%.

Довольно скептическую реакцию вызвали заявления о быстрой адаптации рынка к новым условиям. Так, заместитель руководителя управления Росрестра по Москве Мария Макарова высказала мнение, что уже к концу 2020 года 95% договоров долевого участия с привлечением кредитных средств будет зарегистрировано в столице с использованием эскроу-счетов (для справки: по итогам 2019-го таких сделок было 8,2 тыс. из 43 тыс.). Василий Фетисов из Группы «Эталон» уверен, что к такой цифре удастся прийти в лучшем случае к 2022 году. «А если вспомнить о компаниях, получивших статус «системообразующих», которые имеют право реализовывать свои проекты по «старым правилам», то становится ясно, что на такую цифру мы не выйдем и к

# Ипотека: цифры и цифровизация



# 9,5

млн

российских семей приобрели жилье с использованием ипотечных кредитов с 2000 года (оценка «ДОМ.РФ»)

обозначенному сроку», — добавил вице-президент Группы «ПИК» Дмитрий Тимофеев.

Речь зашла и о возможности начисления процентов на деньги граждан, которые хранятся на эскроу-счетах, и их поэтапном раскрытии для застройщиков. Впрочем, оба предложения по-прежнему не находят поддержки у регуляторов, так как противоречат смыслу и целям данного механизма. По мнению Михаила Гольдберга из «ДОМ.РФ», начисление процентов на средства, хранящиеся на эскроу-счетах, негативным образом отразится на стоимости проектного финансирования и, соответственно, на стоимости самого жилья. «Эскроу-счета специально были придуманы с целью, чтобы банки могли предоставлять дешевые кредиты застройщикам. К примеру, если раньше средняя ставка по кредитам для девелоперов была в районе 15-17%, то сейчас — 6-7%. А если эскроу станет платным, то кредиты однозначно подорожают» — поставил точку в вопросе заместитель руководителя по защите прав потребителей и обеспечению доступности финансовых услуг Банка России Сергей Колганов.

### Накликать кредит

Вторая часть конференции вновь прошла в ипотечно-банковской плоскости. И тема для этой секции — «Цифровая экосреда рынка недвижимости и системы ипотечного кредитования» — была выбрана не случайно. Ипотека сегодня оказалась в авангарде цифровизации. Только за последний год ключевые игроки рынка внедрили ряд удобных и полезных

сервисов, значительно облегчивших жизнь ипотечного заемщика.

Так, «Сбербанк» уже существенно продвинулся в развитии своего проекта «ДомКлик». ВТБ заявил о скором запуске цифровой платформы, которая, как надеются в банке, станет номером один на рынке. В «Абсолют Банке» к собственной цифровой платформе уже подключено 100% партнеров (риелторов и застройщиков), и количество ипотечных заявок, которые они завели через нее, возросло за прошлый год на 32%.

Появляются и другие цифровые решения и сервисы для дистанционной розничной продажи финансовых услуг и регистрации сделок с недвижимостью. Буквально за день до конференции «ДОМ.РФ» представил свой сервис для электронной регистрации сделок с недвижимостью на базе портала Домой.ру, бета-версия которого уже тестировалась в декабре прошлого года. С помощью этого сервиса пользователи могут составить заявление и направить в Росреестр комплект документов в электронном виде.

Как отметил заместитель управляющего директора «ДОМ.РФ» Олег Комлик, банковский клиент сегодня — это клиент, желающий получить услугу быстро, просто и качественно. Поэтому финансовому рынку необходима технологичная цифровая платформа, на которой будут представлены все профессиональные участники, включая банки, застройщиков, оценочные и страховые компании и т. д. По мнению эксперта, появление единой ипотечной платформы позволит вывести рынок на новый уровень за счет стандартизации процессов кредитования и повышения уровня клиентского сервиса.

В свою очередь, советник первого заместителя председателя Банка России Елена Чайковская напомнила, что регулятор уже запустил проект «Маркетплейс», который в перспективе объединит всех агрегаторов финансовых продуктов и услуг. С помощью этого проекта потребитель сможет сравнивать различные варианты и выбирать наиболее подходящие. «По четырем продуктам — вклады, облигации, ПИФ и ОСАГО — мы уже завершили работу с фокус-группами, — сообщила она. — Поправки по их результатам подготовлены в виде законопроекта, который находится сейчас на рассмотрении в Госдуме. А вот по ипотеке процесс пока идет на шаг позади, потому что продукт сложный, и с наскока его победить не получилось». По словам Елены Чайковской, сейчас Банк России продолжает разрабатывать основу для функционирования ипотечного «подраздела» большого «Маркетплейса», а подключение к нему сторонних ипотечных платформ будет оформлено отдельным официальным документом.

### ТОП-10 «Высшей ипотечной лиги Русипотеки» по выдаче ИЖК за 2019 год

№	БАНК	Объем выданных ипотечных кредитов за год, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов за год
1	Сбербанк	1 280 955	657 013
2	ВТБ	675 440	275 546
3	Газпромбанк	112 405	41 036
4	Открытие	91 699	34 027
5	Альфа-Банк	91 686	23 759
6	Россельхозбанк	89 251	38 543
7	Росбанк	76 288	25 765
8	Промсвязьбанк	64 265	27 931
9	Банк ДОМ.РФ	60 940	24 732
10	Райффайзенбанк	58 213	15 095

Источник: Русипотека

## БИЗНЕС

Наталья РАЗУМОВА (Челябинск)

В конце января в Челябинске на площадке «Союза строительных компаний Урала и Сибири» («ССК Ур-Сиб») состоялось совещание на тему «Проектное финансирование строительства жилья в Челябинской области: текущая ситуация, проблемы и перспективы».

Как сообщил начальник Уральского главного управления (ГУ) ЦБ РФ Рустэм Марданов, сразу после введения 1 июля 2019 года новых правил игры (эскроу-счетов и проектного финансирования) было много проблем, но «сегодня первый шок прошел, и участники процесса хорошо представляют себе эти инструменты, и многие уже с ними работают». Первые завершённые по новым правилам девелоперские проекты появились в округе уже в ноябре 2019 года. «Мы видим, что на Урале очень хорошая динамика вовлечения застройщиков и покупателей в новую схему финансирования жилищного строительства», — подчеркнул руководитель ГУ ЦБ. В настоящее время в Уральском федеральном округе (УрФО) в рамках проектного финансирования между банками и застройщиками заключено 116 кредитных договоров на сумму 52,5 млрд рублей, из них 32 договора на 20 млрд рублей — в Свердловской области. Количество эскроу-счетов достигло 5700, а объём средств на них превысил 12,4 млрд рублей. На начало 2020 года на Урале (в основном, в Тюменской и Челябинской областях) для застройщиков уже было раскрыто 483 счета на сумму более 1 млрд рублей.

Тему сложности перехода рынка на новые рельсы поднял в своем выступлении председатель правления «ССК Ур-Сиб», директор компании «Метчелстрой» Александр Воробьев. Он считает, что нововведения в итоге могут негатив-



Участники совещания по проектному финансированию в Челябинске

## Звонок на перемену

### Уральские застройщики учатся работать по новым правилам

но сказаться на доходности строительного бизнеса. «Маржа уменьшается, цена продажи не увеличивается, потому что платежеспособный спрос низкий, а себестоимость увеличивается — приходится платить проценты банку, — заявил он. — Эта тенденция будет только усиливаться. Оптимизма у покупателей поубавилось, доходы не растут несколько лет подряд. Рынок очень слабый». Руководитель компании напомнил, что раньше в одном только Челябинске строили ежегодно 1 млн кв. м жилья, а сегодня на всю область — 1,5 млн «квадратов». По прогнозам Воробьева, в ближайшие не-

сколько лет с рынка уйдет значительная часть застройщиков. Три-четыре года назад в городе работало порядка ста застройщиков, сегодня не осталось и половины от этого числа. «Эта тенденция будет продолжаться, более слабые будут уходить с рынка, — резюмировал Александр Воробьев. — Это приведет к созданию альянсов, к укрупнению бизнеса. Однако закон суров — но он закон, нужно работать по-новому».

Участовавшие в совещании представители местных банков озвучили консолидированную позицию по вопросам проектного финансирования.

#### Справочно

■ По состоянию на начало 2020 года в Уральском федеральном округе выданы разрешения на строительство 12 млн кв. м жилья (данные ЦБ РФ).

По словам банкиров, количество откзов в выдаче кредитов сегодня сокращается, базовые ставки снижаются, сервис становится более качественным. При этом крупные банки имеют в своих управлениях специалистов в области строительства для оценки именно строительных рисков.

Со своей стороны Рустэм Марданов дал застройщикам ряд рекомендаций. К примеру, не начинать строительство сразу нескольких объектов, растягивая строительство на длительный срок. «Лучше строить один объект, в короткий срок его сдавать и быстро погашать кредит, это снижает затраты, — пояснил он. — Второе направление работы — стимулировать наполнение эскроу-счетов. Если они наполняются быстро, ставка по кредиту становится меньше, себестоимость удешевляется. Банки готовы идти навстречу и предоставлять скидки при выдаче ипотечных кредитов, если дольщики направляют средства на эскроу-счета».

Определенную помощь бизнесу в адаптации к новым условиям готов оказать институт саморегулирования. Так, координатор НОСТРОЙ по УрФО, генеральный директор «ССК УрСиб» Юрий Десятков рассказал собравшимся, что сейчас в «ССК УрСиб» ведется серьезная работа по созданию автоматизированной системы по ведению исполнительной документации в электронном виде на основе информационной модели строящегося объекта. При этом банки, по его словам, также могут присоединиться к такой системе и в режиме реального времени оценить как состояние объекта, так и финансовые и производственные риски при его строительстве. Тем самым у банка появится возможность значительно снизить собственные затраты и, соответственно, установить оптимальную процентную ставку.

## Узлы роста

Проекты застройки семи московских транспортно-пересадочных узлов выставлены на торг



Проект ТПУ «Юго-Восточная» в столичном районе Выхино-Жулебино

Антон МАСТРЕНКОВ

Москва продолжает осуществление масштабной программы строительства транспортно-пересадочных узлов. Создание таких комплексов не только обеспечит комфортную пересадку с одного вида транспорта на другой, но также создаст новые точки притяжения и экономического роста в периферийных районах города. При этом транспортная составляющая узлов реализуется, как правило, силами города, а вот для развития коммерческой части привлекаются девелоперы.

Недавно в столице состоялось роуд-шоу, на котором специалисты городских департаментов и компании «Мосинжпроект» (оператор программы строительства ТПУ в Москве — «СГ») представили потенциальным инвесто-

рам проекты коммерческой застройки семи транспортных узлов: «Лианозово-2», «Тимирязевская-1», «Рязанская», «Кленовый бульвар», «Улица Дмитриевского-4» и «Юго-Восточная», а также «Боровское шоссе-3». Как рассказал журналистам первый заместитель генерального директора АО «Мосинжпроект» Альберт Суниев, суммарная стартовая стоимость этих проектов составляет 666,5 млн рублей. «На торги выставлены проекты строительства многофункциональных и торговых центров, а также физкультурного комплекса в составе ТПУ, — сообщил Суниев. — Общая площадь торговых центров, которые предполагается построить, составит 81,6 тыс. кв. м. Помимо торговых площадей, инвесторы могут разместить в новых

объектах кинотеатры, кафе и рестораны, офисы банков и другие сервисы».

Наиболее дорогим и масштабным проектом станет торговый комплекс в составе крупнейшего в Европе ТПУ «Рязанская» на востоке Москвы. Этот транспортно-пересадочный узел будет строиться в три этапа. Сейчас инвесторам предлагается первая часть проекта, которая включает торговый центр площадью 14,2 тыс. кв. м, интегрированный с пассажирскими терминалами. Стартовая цена проекта на торгах составляет 179,3 млн рублей. Впоследствии в рамках ТПУ планируется построить комплекс апартаментов с офисами и паркингом, центр госуслуг «Мои документы». Частью узла станут также наземные перехватывающие парковки.

При разработке проектов будущих ТПУ специалисты стараются учитывать пожелания местных жителей. Так, в составе узла около станции метро «Боровское шоссе» в Ново-Переделкине было решено построить спортивно-развлекательный комплекс площадью 6,5 тыс. кв. м. Впоследствии, при реализации второй и третьей очереди проекта, рядом со станцией метро предполагается построить жилой комплекс площадью около 100 тыс. кв. м и многофункциональный торгово-развлекательный центр.

В составе другого транспортно-пересадочного узла — «Тимирязевская» — инвесторам был также предложен проект строительства жилого дома площадью 38,5 тыс. кв. м и высотой до 100 м. Площадка под его строительство располагается в непосредственной близости от одноименной станции метро. Особенностью этого проекта является то, что после завершения строительства часть квартир площадью около 4 тыс. кв. м будет переданы в Фонд реновации.

# 97

проектов

транспортно-пересадочных узлов реализуется в настоящее время в Москве

Это жилье будет предложено жителям сносимых пятиэтажек в Тимирязевском районе.

Кстати, это не единственный проект транспортно-пересадочного узла, в составе которого появится «реновационное» жилье. Ранее сообщалось, что проекты пяти будущих ТПУ на Большой кольцевой линии метро включают в себя стартовые площадки программы реновации. В частности, такие дома построят на базе хабов «Марьяна Роща», «Нагатинский Затон», «Улица Академика Опарина-2», «Мамыри» и «Проспект Вернадского». В комплексе градостроительной политики и строительства Москвы пояснили, что в настоящее время рассматривается возможность строительства жилых домов по программе реновации также и в составе других узлов.

По мнению генерального директора консалтинговой компании S.A. Ricci Александра Морозова, представленные на торги проекты могут привлечь инвесторов и девелоперов. «Почти в каждом ТПУ планируется построить торговый центр, именно такие объекты интересны бизнесу как самые окупаемые и рентабельные», — пояснил он. Эксперты компании «Мосинжпроект» подчеркнули, что торговые центры в представленных ТПУ будут не очень большими, а значит, это не приведет к увеличению трафика и не скажется на дорожной ситуации.

«В ходе открытых конкурсов наряду с ценовыми критериями будут учитываться опыт реализации девелоперских проектов, совокупность размера выручки и чистых активов компаний», — подчеркнул заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.



# Жизнь без обмана

## Петербург и Ленинградская область достраивают проблемные объекты

исключены 602 обманутых дольщика. Как рассказали в городском комитете по строительству, в 2019 году удалось, наконец, разобраться с «наследством», которое оставила Петербургу ГК «Город братьев Ванчуговых», — жилыми комплексами «Морская звезда», «Прибалтийский» и «Ленинский парк». Это 2500 квартир площадью около 100 тыс. кв. м. Кроме того, завершены практически все объекты, оставленные

СК «Росстрой», входившей в печально известную ГК «СУ-155». В Петербурге компания возводила ЖК «Каменка» и «Новая Каменка». Завершен еще один из старейших городских недостроев — комплекс «Охта Модерн». Компания ИВИ-93 начала строить два дома на Большеохтинском проспекте еще в 2003 году. За 16 лет строительства сменилось несколько застройщиков, достроить дома удалось компании «ЛСР».

В декабре прошлого года ключи от квартир получили и дольщики проблемного комплекса «Новая Скандинавия». Этот крупный проект у Суздальских озер еще в 1998 году начинала шведская компания Skanska. Первые дома — около сотни таунхаусов и несколько многоквартирных корпусов — были введены еще в 2006 году. Следующие очереди сдавались с опозданием, а в 2014 году работы на оставшихся трех корпусах практически встали. Один из них удалось ввести в

2017 году. В 2019-м компания «БФА Девелопмент» достроила второй проблемный дом со встроенным детсадом. Оставшийся третий корпус планируется сдать в этом году. Также удалось полностью ввести в эксплуатацию последнюю очередь одного из трех комплексов группы компаний «Норманн» — ЖК «Ижора парк». На очереди работы на двух других объектах застройщика: ЖК «На Заречной» и «Три апельсина».

В Ленобласти в прошлом году сдали 22 многоквартирных дома, которые строились со значительным нарушением сроков или принадлежали застройщикам-банкротам. Как и в Петербурге, среди завержденных есть дома, оставленные ГК «СУ-155». Это проект «Янино Парк» в микрорайоне Янино-Восточный. Строительство началось весной 2014 года, но уже через год остановилось. В 2019 году удалось ввести в эксплуатацию четыре 14-этажных дома первой очереди. Их строительство завершила компания «РК-Строй» (структура госкорпорации «ДОМ.РФ»), а профинансировал работы банк ДОМ. РФ. Также введена в строй вторая очередь комплекса «Центральный» в Колтушах. Не без проблем, но все же завершен один из 14 корпусов проекта «Радужный» в микрорайоне «Южный» во Всеволожске. Его застройщик — АО «ГлавСтройКомплекс» — признан банкротом. Достроила корпус компания «Гарант», она же взялась завершить строительство еще одного дома.

### Цели и средства

По мнению экспертов, основная сложность при завершении долгостроев — поиск финансирования. В Ленобласти, например, активно привлекают к за-

вершению проектов компании-доноры. Губернатор региона Александр Дрозденко предложил им преференции — первоочередной выкуп социальных объектов по программе «Стимул». Кроме того, у компаний-дольщиков власти готовы приобретать встроенные помещения для государственных и муниципальных нужд. Им предоставляют новые участки под застройку, компенсируют часть затрат на подключение к инженерным сетям, лояльнее рассматривают вопросы об отклонении от предельных параметров строительства и т. д.

Кроме того, на завершение проблемных объектов направляются средства компенсационного Фонда защиты прав дольщиков. Застройщики отчисляют в него взносы с каждой продажи, часть денег предоставляет федеральный бюджет. Региональным бюджетам тоже разрешили вкладываться в долгострой. Например, Ленобласть осенью 2019 года заключила с фондом соглашение о совместном финансировании нескольких объектов. За три года регион выделит на эти цели 2,8 млрд рублей, столько же предоставит фонд.

В Петербурге тоже делают ставку на бизнес и преференции. По словам заместителя председателя комитета по строительству Петербурга Евгения Барановского, в каждом случае при завершении строительства проблемных объектов приходится искать свою схему, общих или универсальных решений здесь нет. В одних случаях девелоперам передаются нерезервированные квартиры, продажа которых позволяет им покрыть затраты на достройку. В других — новому застройщику разрешают в качестве бонуса использовать принадлежащие городу участки для строительства. «А какие-то объекты завершают крупные и социально ответственные застройщики, понимающие, что наличие долгостроев негативно сказывается на доверии к первичному рынку», — комментирует Евгений Барановский.

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В 2019 году в Петербурге и Ленобласти было введено в эксплуатацию 42 долгостроя. Оба субъекта Федерации предпринимают активные попытки решить проблему обманутых дольщиков. Для этого они предоставляют различные преференции и льготы компаниям, достраивающим проблемные объекты, и выделяют бюджетные средства для завершения долгостроев. Смольный обещает «закрыть вопрос» уже в этом году, в области таких обещаний дать пока не могут.

### Список побед

Прошлый год стал для Северной столицы рекордным по числу введенных долгостроев. Удалось завершить строительство 20 «проблемных» жилых комплексов на 6,3 тыс. квартир общей площадью 283,4 тыс. кв. м. Из реестра

### Справочно

■ В 2020 году Смольный планирует полностью решить проблему долгостроев. Для этого необходимо завершить строительство оставшихся 22 «проблемных» объектов на 4416 квартир общей площадью более 209 тыс. кв. м.

# Проблем станет меньше

## В Липецкой области решают проблемы дольщиков

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Липецке состоялась встреча представителей областного Фонда по защите прав граждан — участников долевого строительства с дольщиками, вложившими средства в объекты в 32-м и 33-м микрорайонах Октябрьского округа. В настоящее время в этих микрорайонах возводятся четыре многоквартирных дома, три из которых являются «проблемными». Это один 17-этажный и два 13-этажных дома в ЖК «Европейский» (№№3, 8 и 9).

В доме №8 обманутыми оказались 389 дольщиков, в доме №9 — 528. Эти дома начали возводить в 2014 году, но через три года из-за банкротства застройщиков ООО «СУ-5 Трест «Липецкстрой-М» и ОАО «Экспстроймаш» строительство остановилось. В связи с этим Арбитражный суд Липецкой области принял в октябре 2019 года решение передать недостроенные объекты и земельные участки под ними

### Справочно

■ Всего в 2019 году в правах были восстановлены 1219 дольщиков. Планируется, что в текущем году число таких участников строительства увеличится до 1341, а в 2021 году жильё получат последние 447 дольщиков.



новым застройщикам — ООО «Специализированный застройщик Орелстрой-Л1» и ООО «Специализированный застройщик Орелстрой-Л2». Тогда же, при участии администрации Липецкой области, между конкурсным управляющим ООО «СУ-5 Трест «Липецкстрой-М» и генеральным директором АО «ДСК» была достигнута договоренность о завершении строительства дома №3.

Сегодня работы на объектах ведутся по графику, идет монтаж сборных железобетонных конструкций, окон, отопления. Стройготовность дома №3 составляет более 45%, дома №8 — свыше 54%, дома №9 — почти 72,5%. Сдача домов в эксплуатацию намечена на декабрь 2020 года.

Как сообщили в региональном управлении строительства и архитектуры, во время встречи представителей фонда с дольщиками были определены сроки передачи на государственную регистрацию договоров о переходе прав и обязанностей застройщика и подписания дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве с компаниями ООО «Специализированный застройщик Орелстрой-Л1» и ООО «Специализированный застройщик Орелстрой-Л2».

По информации представителя новых застройщиков, договоры о переходе прав и обязанностей застройщика по домам №8 и №9 уже сданы в МФЦ для госрегистрации в управлении Росреестра по Липецкой области. После прохождения всех процедур новые застройщики смогут подписать дополнительные соглашения с дольщиками. Таким образом, граждане получат документально подтвержденную гарантию получения квартир.

Проблемы обманутых дольщиков постоянно находятся на контроле у региональных властей. Постановлением администрации №327 от 22 июля 2019 года в Липецкой области была создана некоммерческая организация «Фонд Липецкой области по защите прав граждан — участников долевого строительства». Всего в 2019 году при участии фонда были восстановлены права 592 участников долевого строительства. Введено в эксплуатацию четыре проблемных дома в городе Липецке (492 дольщика), расселен проблемный дом в микрорайоне «Елецкий» (21 дольщик). Также при участии фонда были устранены недоделки в доме в городе Грязи (79 дольщиков получили ключи от квартир).

## ПРОЕКТИРОВАНИЕ / ТЕХНОЛОГИИ

Владимир ТЕН

В связи с эпидемией, вызванной коронавирусом, в Ухане за шесть дней с нуля возведен временный медицинский центр «Хошэньшань» площадью 25 тыс. кв. м. Стройку эту затеяли не ради рекорда. Как показал опыт, именно локализация и изоляция больных в одном месте становится важным условием победы над эпидемией. В 2003 году в ходе борьбы с вирусом SARS на окраине Пекина тоже в рекордные сроки был построен госпиталь «Сяотаншань». По мнению специалистов, благодаря этому смертность удалось сдержать на низком уровне — 1,2%. Однако сооружение крупных медицинских объектов в Китае представляет интерес и с чисто технологической точки зрения. Это пример удачного использования типовых проектов и модульных конструкций.

Новая больница в Ухане построена в живописном месте недалеко от курортного комплекса, расположенного у озера на окраине города. «Строительство объекта призвано решить проблему нехватки существующих медицинских ресурсов», — сообщает газета «Шеньчжэнь Дейли». — Поскольку это сборные здания, они не только будут построены быстро, но и не будут дорогими». На площадке, выделенной под строительство, изначально было задействовано одновременно 35 экскаваторов и 10 бульдозеров.

Временный медцентр в Ухане рассчитан на 1000 мест. В отличие от пекинского госпиталя, который является одноэтажным, медцентр в Ухане будет состоять из двухэтажных модульных блоков. По некоторым сведениям, труд рабочих на стройке оплачивался втрое выше, чем в среднем по стране. При



Больница «Хошэньшань» в Ухане для лечения зараженных коронавирусом

## Наперегонки с вирусом

### В Ухане за считанные дни возвели госпиталь на тысячу человек

этом дисциплина, в том числе технологическая, поддерживалась на очень высоком уровне.

«Сегодня эта (модульная) технология хорошо изучена и широко применяется

для обустройства больших площадей, для размещения складских, торговых помещений, легких производств, больниц, гостиниц, — прокомментировал президент НИУ МГСУ, академик РААСН



Больница в Новом Уренгое

## Везде к месту

**с.1** Конкурсанты должны будут разработать проекты так, чтобы их можно было адаптировать для строительства в любом климатическом районе, кроме районов вечной мерзлоты, на участках со сложной гидрогеологией и в зонах высокой сейсмической активности (более 6 баллов). Также участники должны разработать проектные предложения по компоновке функционально-технологических зон объекта с возможностью их применения при застройке геометрически сложных земельных участков в городах.

«Типовое проектирование — это снижение издержек на изготовление типовых единиц, сокращение сроков и стоимости проектирования, сроков

строительства, снижение издержек во время эксплуатации, — считает основатель архитектурного бюро WALL Рубен Аракелян. — В среднем типовой проект удешевляет проект на 20-30%. Оптимально использовать типовое проектирование в строительстве школ и больниц». При этом, по мнению архитектора, типовой проект вовсе не подразумевает штамповку одинаковых «коробок». «Проекты повторного применения сегодня — это объекты с адресной архитектурой. Готовый проект необходимо привязать к конкретному участку, а значит, создать его индивидуальный облик, учитывающий окружающую застройку», — отмечает Аракелян.

У широкой публики типовое проектирование прочно ассоциируется с со-

### Справочно

При оценке представленных на конкурс работ будут учитываться следующие критерии: 1) соответствие проекта техническому заданию; 2) рациональность и потенциальная многовариантность архитектурных объемно-планировочных и функционально-технологических решений; 3) наличие архитектурно-художественных решений, оказывающих благоприятное влияние на внутреннее пространство объекта и на окружающую среду; 4) рациональность и потенциальная многовариантность планировочной организации территории; 5) экономическая целесообразность и эффективность предлагаемых планировочных, инженерных, конструктивных решений — по параметрам их применения; 6) энергоэффективность объекта; 7) приведенная стоимость строительства к одному койко-месту объекта.

ветским прошлым. Однако на самом деле оно применялось в России гораздо раньше, говорит главный редактор журнала «Московское наследие», заместитель председателя комиссии по культуре и культурно-историческому наследию Общественной палаты Москвы Филипп Смирнов. «Типовая застройка сообразно функции получила особенное развитие во времена Екатерины Великой, которую по праву можно назвать учредителем городов русских, — рассказывает он. — Был составлен первый альбом «образцовых» строений, который рассылался по разным городам с целью уменьшения сроков строительства. В списке типовых зданий были больницы, ратуши, каланчи, школы». По словам Смирнова, в XVIII-XIX веках практика многократного использования типовых проектов широко использовалась, и обусловлено это было, прежде всего, тем, что типовые проекты являлись носителями передовых художественных взглядов своего времени и служили средством осуществления прогрессивных градостроительных идей регулярного строительства. «В со-

### Кстати

■ Как сообщило информагентство Синьхуа, в связи со вспышкой эпидемии в Ухане начался ремонт и реконструкция пекинского госпиталя «Сяотаншань». Как ожидается, он также будет использоваться для госпитализации и лечения пациентов, заразившихся коронавирусом.

Валерий Теличенко. — Технология основана на использовании легких металлических конструкций и сэндвич-панелей. Главная задача — это подготовить площадку. На площадке устраивают легкий, ленточный фундамент, на который устанавливают легкий металлический каркас и сэндвич-панели. Затем подводят инженерные системы. Применяя данную технологию и имея возможность привлечь к работам тысячи человек, что и делают китайцы, сооружение можно возвести за сутки.

«Ситуация с коронавирусом в Китае требует оперативных решений, в том числе по мобилизации имеющихся научно-технологических заделов в области скоростного строительства карантинных помещений, — отметил Александр Цернант, заслуженный строитель России, эксперт ФАУ ФЦС. — Судя по имеющейся информации, объект не самый сложный в техническом и технологическом плане: это модульные конструкции контейнерного типа, которые можно масштабировать и наращивать в объеме практически до бесконечности. Другое дело, что к ним надо быстро и с соблюдением правил безопасности подвести инженерную инфраструктуру. Опыта строительства подобных объектов у нас нет, поэтому надо изучать и перенимать китайский опыт».

ветские годы, когда существовала централизованная, государственная система финансирования строительства, практика типового проектирования получила массовый характер, — добавляет Смирнов. — Здания общественного назначения стали нести в себе несколько функций и готовились под разные задачи изначально. Например, фабрики-кухни, детские сады и школы».

За победу в номинации «Лучший проект центральной районной больницы проектной мощностью на 400 коек» полагается премия в размере 1 млн рублей, победителю конкурса в номинации «Лучший проект центральной районной больницы проектной мощностью на 240 коек» — в размере 800 тыс. рублей, а в номинации «Лучший проект центральной районной больницы проектной мощностью на 80 коек» — 600 тыс. рублей. Участникам конкурса, занявшим вторые места во всех номинациях, выплачиваются поощрительные премии в размере 200 тыс. рублей.

По результатам конкурса ФАУ «ФЦС» вправе заключить с победителями и призерами конкурса, которым присуждены премии и поощрительные премии, договоры о приобретении в собственность Российской Федерации исключительного права использования конкурсного проекта.

### Справочно

■ Заявки на участие в конкурсе принимаются до 18:00 (по московскому времени) 7 февраля 2020 года по электронной почте: konkurs\_soyuz@mail.ru. Вскрытие заявок запланировано на 10 февраля в 12:00. Имена победителей конкурса назовут в конце мая 2020 года. Организатором конкурса выступает подведомственное учреждение Минстроя России — Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФАУ «ФЦС»), оператор конкурса — Союз архитекторов России.

Владимир ТЕН

# МАДИ собрал идеи

## Эксперты обсудили способы повышения межремонтных сроков службы автодорог

В Московском автодорожном институте прошла VI Международная научно-практическая конференция «Инновационные технологии: пути повышения межремонтных сроков службы автомобильных дорог». Она была приурочена к 90-летию МАДИ — лидера в деле подготовки специалистов для дорожной отрасли. По традиции конференция собрала всех крупных игроков в сфере дорожного строительства и большое число экспертов.

В последние годы роль автомобильного транспорта растет, нагрузка на автодороги повышается, но использование при строительстве и ремонте привычных методов и материалов уже не дает существенного «прироста» надежности дорожного полотна. Между тем, решениями правительства установлены более длительные межремонтные сроки для федеральных трасс: по капитальному ремонту — 24 года, по ремонту — 12 лет. Для достижения этих показателей дорожникам необходимо применять наилучшие технологии и материалы. Такая рекомендация содержится в плане реализации нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги». О том, что без инновационных технологий и материалов решить проблему долговечности дорог не представляется возможным, говорилось в большинстве представленных на конференции докладов.

Юрий Рюмин, начальник отдела технической политики и инновационных технологий ГК «Автодор», в своем выступлении рассказал, что делается в госкомпании для увеличения межремонтных сроков. Речь идет об использовании новых материалов и решений, в числе которых новые модифицированные би-



тумы, применяемые строго в соответствии с рекомендациями для разных климатических зон, и технологии «суперпейв», адаптированной к условиям регионов России. Представитель «Автодора» сообщил также об апробации ев-

ропейских норм проектирования дорожных одежд, различных технологий устройства защитных слоев, применении дренажных покрытий, технологии холодного ресайклинга. Говоря о проблемах в реализации технической политики в области дорожных конструкций, Юрий Рюмин посетовал на отсутствие целевой испытательной инфраструктуры, а также на противоречия, которые содержатся в техническом регламенте Таможенного союза «Безопасность автомобильных дорог» и «Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений».

### Кроме того

■ Отвечая на вопрос, кто должен координировать работу по нормотворчеству в области дорожного строительства, чтобы избежать дублирования противоречий, Леонид Хвоинский ответил, что, по его мнению, это должно быть Министерство транспорта. Сейчас роль ведомства в этом вопросе вспомогательная, отметил он.

# Первый на пятом

Открыт участок 5-го пускового комплекса ЦКАД



Министр транспорта Евгений Дитрих, вице-губернатор Московской области Игорь Тресков, представитель ГК «Автодор» Вячеслав Петушенко (слева направо) на церемонии открытия участка ЦКАД-5

Владимир ТЕН

Девятикилометровый отрезок Центральной кольцевой автодороги открыт вблизи деревни Жедочи в Наро-Фоминском районе Московской области. Дорогу здесь полностью реконструировали: заменили дорожную одежду на капитальную, увеличили число полос до четырех, разделили встречные потоки. Была также построена новая разворотная эстакада с безопасным экодуктом (переходом) для лесных зверей. Введенный в эксплуатацию участок входит в состав 5-го пускового комплекса ЦКАД.

На церемонии открытия министр транспорта РФ Евгений Дитрих сообщил, что весь пятый пусковой комплекс планируется поэтапно сдать до конца текущего года. «Вся трасса будет оборудована новейшей системой free flow (свободный поток — «СГ»), ко-

торая обеспечит беспрепятственный проезд автомобилистов и повысит пропускную способность трассы», — сказал глава ведомства.

Глава ГК «Автодор» Вячеслав Петушенко в своем выступлении отметил, что дан старт вводу в эксплуатацию участков Центральной кольцевой автомобильной дороги. «Участок, где запущено движение, небольшой, но за ближайшие два года мы должны ввести 339 км ЦКАД», — сказал Петушенко. — Это позволит автомобилистам Москвы и Московской области и тем, кто едет транзитом из других регионов, проехать быстро и без пробок. Тем самым мы дадим импульс развитию прилегающих территорий, и самое главное — экономике всей страны».

Вице-губернатор Московской области Игорь Тресков заявил, что для Подмоскovie это очень важный проект, он решает сразу несколько проблем. «Трасса позволит уменьшить количество пробок, как на объездных дорогах, так и в городах Московской области, даст возможность развитию промышленности, увеличению новых рабочих мест, снизит аварийность на автодорогах», — отметил он.

Общая протяженность 5-го пускового комплекса ЦКАД составляет 76,44 км. В ходе его реконструкции все слои дорожной одежды снимают до грунта, укрепляют и заменяют на новые с использованием современных материалов и добавок. Монолитная бетонная плита, которая находится в основании дороги, разбирается и утилизируется. Все работы производятся в условиях действующего движения, интенсивность которого доходит до 30 и более тысяч автомобилей в сутки. Фактически дорога строится заново.

# РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2020

31 марта – 3 апреля



Международная специализированная выставка RosBuild 2020

- Салон «Деревянное домостроение» 31 марта – 4 апреля
- Салон «Малоэтажное строительство»
- Форум «Строим будущее России вместе»

www.rosbuild-expo.ru

Россия, Москва, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

Организатор:



При поддержке:



Под патронатом:



ЖКХ

Владимир ТЕН

# Борьба с беспризорностью

## Лифтовиков беспокоит отсутствие в отрасли надзорного органа

В столичном медиаклубе «ЛИФТ» 31 января состоялось общее собрание членов Национального лифтового союза, приуроченное ко Дню работника лифтового комплекса. В последние годы благодаря усилиям Минстроя России и НЛС в стране удалось запустить процесс обновления лифтового парка. В домах появляется все больше современных модернизированных лифтов. Вместе с тем, в лифтовом хозяйстве остается еще немало проблем, это и вопросы реструктуризации отрасли, и безопасность, и надзор. Об этом в интервью «СГ» рассказал президент НЛС Виктор ТИШИН.

**«СГ»: Виктор Андреевич, какие проблемы сегодня особенно волнуют лифтовиков?**

**Виктор Тишин:** В прошлом году у нас наметился чуть ли не переход к государственному регулированию отрасли. Щербинский лифтостроительный завод был выкуплен государственной компанией «ДОМ.РФ», и возникла идея на его базе создать полный цикл производства лифтов. Произошло это после выездного совещания правительства России, состоявшегося в феврале в Щербинке. Мы с некоторой тревогой ждем, как дальше будут развиваться события. Если эта идея получит развитие, то появится новый завод, рассчитанный на производство до 45 тыс. лифтов. Это при том, что всего в стране в год монтируется около 47 тыс. лифтов. Таким образом, этот предполагаемый завод практически закроет потребности страны в лифтах — в производстве, монтаже, обслуживании. То есть это будет единая государственная монополия, и никакой рыночный механизм в отрасли работать не будет.

**«СГ»: Что еще, помимо возможной монополизации отрасли, вас возмущает?**

**В.Т.:** У нас две беды. Первая — лифты относятся к категории объектов повышенной опасности, но, как ни парадоксально, услуги по монтажу и обслужива-



СЕРГЕЙ ВЕДИШИН / АГН-МОСКВА

нию лифтов выставляются на торги, где есть единственный критерий — цена. Предложивший наименьшую цену и побеждает. Соответственно, не производится предварительная технологическая и экономическая экспертиза, и получается, что непрофессиональные организации допускаются к работе с опасными устройствами. Они максимально снижают цену, побеждают на торгах и живут год-два, ничего не делая. Это на корню убивает само понятие безопасности.

**«СГ»: Как можно изменить эту ситуацию? Как вы относитесь к идее предквалификации участников торгов?**

**В.Т.:** Мы обращались с этим вопросом к руководителю прежнего правительства Дмитрию Медведеву. По «вине» лифтов в год по стране погибает в среднем 30-35 человек. Но эти трагедии «размазаны» по времени, и не привлекают такого медийного внимания, как другие крупные инциденты. На наше обращение мы не получили отказа, но вопрос

до сих пор не решен. Мы не просим вообще отказаться от торгов, мы хотим, чтобы эту область перевели с единственного критерия «цена» в категорию торгов, где присутствуют требования к стажу работы в отрасли, количеству штатных работников, то есть те базовые понятия, которые придают предприятию признак профессиональности. Надеюсь, наше обращение будет услышано новым правительством.

**«СГ»: А вторая беда?**

**В.Т.:** Отсутствие государственного надзора. Мы провели большую работу, в непростых условиях был создан документ под названием «Правила безопасности при эксплуатации лифтов», но надзор до сих пор, вот уже третий год, никому не поручен. Мы очень надеемся, что Ростехнадзор получит контроль за соблюдением этих правил и будет восстановлена схема контроля за эксплуатацией лифтов сверху донизу. Это когда госинспектор контролирует техническое состояние лифта, саму специализированную организацию, обеспечивающую его работу и владельца в виде управляющей компании. Это о главных болевых точках. Все остальное, на мой взгляд, производное.

**«СГ»: Существующей нормативной базой вы довольны?**

**В.Т.:** За два прошедших года мы участвовали в разработке 23 нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность лифтовой отрасли. Таким образом, мы проделали огромную работу, но нам, повторяю, очень мешает отсутствие государственного надзора. Под это дело нам даже удалось изменить КОАПП, то есть повысить уровень ответственности за нарушение правил эксплуатации лифтов. Теперь за крупные нарушения на виновника налагается штраф до 300 тыс. рублей. И здесь парадокс! Штрафы могут налагаться органами надзора, но при этом надзорный орган до сих пор не определен. Мы очень надеемся, что этот вопрос в скором времени будет решен.

### Справочно

■ Национальный лифтовый союз (НЛС) — общероссийская некоммерческая организация, объединяющая ассоциации, союзы, некоммерческие партнерства и другие объединения российских и иностранных юридических лиц, осуществляющие свою деятельность в сфере лифтового хозяйства. Учрежден 17 февраля 2010 года в Москве.

Алексей ЩЕГЛОВ

Модернизация лифтового парка в МКД предъявляет новые повышенные требования и к обслуживающему персоналу. Проблема подготовки квалифицированных кадров ясно осознается профессиональным сообществом, пять лет назад был сформирован Совет по профессиональным квалификациям в лифтовой отрасли, сфере подъемных сооружений и вертикального транспорта. Как считает зампредседателя СПК Сергей Прокофьев, за истекшие годы удалось сделать многое. В частности, была создана и доказала свою жизнеспособность система независимой оценки и подтверждения профквалификаций. По мнению эксперта, такая система объективно нужна для защиты от непрофессионалов и стабилизации положения с кадрами.

Сегодня в отрасли идет процесс создания центров независимой оценки квалификации (ЦОК). «Одна из проблем, что специфической чертой тестирования уровня квалификации в лифтовой отрасли является невозможность использования для экзаменов действующего подъемного оборудования, поскольку это прямо запрещено правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, — рассказывает Сергей Прокофьев. — Ограничение подталкивает к созданию натуральных действующих макетов оборудования в ЦОК». В «теоретическом» плане основную сложность представляет разработка оценочных средств, проще говоря, экзаменационных билетов. Единого комплекта таких билетов для ЦОК сегодня не существует, так как полномочия отраслевого СПК охватыва-

ют около 115 наименований профессиональных квалификаций. Понимая это, совет взял курс на унификацию оценочных средств.

Есть проблемы и с профессионально-общественной аккредитацией (ПОА) образовательных программ. Образовательные организации по разным причинам не торопятся отдавать свои программы на суд ПОА. «Если профессиональное сообщество ознакомится с образовательными программами и скорректирует их, от этого выиграет и сама образовательная организация, и работодатель», — считает Сергей Прокофьев.

На базе Санкт-Петербургского ГБПОУ «Невский колледж имени А. Г. Неболси-на» лифтовой СПК провел любопытный эксперимент по совмещению демонстрационного экзамена по правилам ЦОК с государственной итоговой аттестацией. Такой сценарий реализуется и в ряде других СПК, например, в области сварки. Этот опыт обнажил ряд сложностей. Во-первых, имеется разница в юридической регламентации процедуры экзамена и допуска на нее определенных лиц в системе ЦОК и в системе образования. Во-вторых, вызывает сомнения востребованность свидетельства из ЦОК со стороны юношей, только что окончивших колледж. В-третьих, очевидно, что комплекты оценочных средств образовательных организаций и ЦОК нужно унифицировать и ввести однотипные требования к

## Подъемная сила

### Лифтовая отрасль нуждается в системе подготовки кадров



SHUTTERSTOCK.COM

### Справочно

■ В рейтинге отраслевых советов по профквалификациям СПК лифтовиков удерживает передовые позиции практически по всем критериям, кроме профессионально-общественной аккредитации (ПОА) образовательных программ.

оборудованию, на котором проходит практическая часть экзамена.

Сегодня идет поиск наилучших экзаменационных форм и в других образовательных учреждениях. Так, пробный демонстрационный экзамен по профессии «Электромеханик по лифтам» недавно проводился в столичном Колледже железнодорожного и городского

транспорта (КЖГТ), который готовит специалистов для лифтовой отрасли более полувека. Сдавать демо-экзамен в рабочем режиме первым выпускникам учебного заведения предстоит через два года, но колледж вместе со своими социальными партнерами уже начал разработку компетенций по профильному стандарту WorldSkills «Вертикальный транспорт». Директор колледжа Дмитрий Выдрин положительно отнесся к идее совмещения демо-экзамена с квалификационным экзаменом по правилам ЦОК. По его мнению, в создании нового стандарта могут принять участие и другие образовательные учреждения, а также и предприятия. Стандарт может быть востребован как один из элементов подготовки грамотных специалистов для лифтовой отрасли.

Кроме того, КЖГТ стал одним из ведущих разработчиков обновленной учебной программы «Электромеханик по лифтам». Ее особенность в том, что более 50% учебных часов отводится на практические занятия, в том числе непосредственно на лифтовых предприятиях. По заведенному правилу, компании-партнеры принимают студентов КЖГТ на практику, в ходе которой те получают ценный опыт.

В целом, как считают в Российском лифтовом объединении (РЛО), работодателям надо осознавать, что влиять на квалификацию работников можно не только посредством материальных стимулов, но и за счет участия в разработке образовательных программ. Главное, сфера образования и участники рынка труда должны иметь желание делать шаги навстречу друг другу.

## СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ТЕХНОЛОГИИ ЖКХ»

## Справочно

■ Научно-производственная компания работает на ОЭЗ «Технополис «Москва» и занимается разработкой и выпуском широкого спектра технологического оборудования с использованием процессов химического синтеза для нефтехимической и обрабатывающей отраслей. Фирменной специализацией компании являются технологии подготовки, ввода и перемешивания реагентов.

MOS.RU



Станция обезжелезивания воды WT-Module, установленная на водозаборе в Егорьевске

# Без привкуса металла

**Воду**  
В ПОДМОСКОВНЫХ  
ГОРОДАХ ОЧИСТЯТ  
ОТ ЛИШНИХ  
ПРИМЕСЕЙ

Алексей ЩЕГЛОВ

Проблема высокого содержания железа в водопроводной воде актуальна для многих регионов России. В Подмосковье ее решают в рамках губернаторской программы «Чистая вода» (действует с 2014 года). Планируется, что уже в 2020 году 100% жителей области получат доступ к качественной водопроводной воде.

В январе этого года вода улучшенного качества начала поступать в дома к жителям Егорьевска и его окрестностей. Добиться этого удалось благодаря установке на местном водозаборном узле современной станции обезжелезивания и очистки воды WT-Module. Станция является блочно-модульной, поэтому смонтировать ее и ввести в строй удалось в короткие сроки.

Данный тип оборудования работает по прогрессивной безреагентной технологии очистки и позволяет выполнять требования СанПиН-2.1.4.1074-01 по качеству холодной воды. Озон, используемый для окисления органических и неорганических примесей, получают непосредственно в самой установке из атмосферного воздуха, а удаление соединений железа проводится через фильтры со слоем кварцевого гравия. Одновременно

угольная фильтрация тонкой очистки позволяет устранить посторонние запахи, органические и хлорсодержащие вещества, снизить цветность воды. Финальная очистка воды проводится на фильтрах обратного осмоса. Станция также оснащена системой управления, которая позволяет осуществлять эксплуатацию очистного и насосного оборудования в автоматизированном режиме. WT-Module может работать круглосуточно и круглогодично и требует минимального техобслуживания.

Станция обезжелезивания была установлена в Егорьевске в рамках масштабной программы модернизации водозаборных узлов Подмосковья, целью которой является решение проблемы высокого содержания железа и стронция в воде, поступающей из скважин. По словам коммерческого директора компании VDK, изготовителя оборудования Максима Новикова, ввод в эксплуатацию новых станций обезжелезивания позволит довести долю населения Егорьевского округа, обеспеченного качественной питьевой водой, до общего уровня свыше 90%.

Как отметил руководитель Департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Александр Прохоров, столичная компания уже осуществляла поставки аналогичных станций и других изделий в ряд субъектов России. Модульные насосные станции поставляются как в варианте, предназначенном для в закрытых помещений, так и в уличном исполнении. Они могут быть укомплектованы для работы в различных климатических условиях. Станции изготавливаются на российских производственных мощностях на основе собственных патентов. Высокий инженерный уровень разработок поддерживается благодаря сотрудничеству с ведущими российскими вузами и исследовательскими центрами (МГТУ им. Баумана, МФТИ, МЭИ). По мнению экспертов в области ЖКХ, изготовление оборудования для водозаборов является перспективным направлением деятельности.

**КОМПОЗИТ-ЭКСПО**  
Тринадцатая международная специализированная выставка

**21 - 23 апреля, 2020**  
Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

ufi Approved Event

**Основные разделы выставки:**

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

Параллельно проводится выставка: **ПОЛИУРЕТАНЭК**  
Деловая конференция специализированной выставки [www.dobroyvolny.ru](http://www.dobroyvolny.ru)

Специальный раздел: **КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ**

Информационная поддержка:

Дирекция: Выставочная Компания «Мир-Экспо»  
115230, Россия, Москва, Хлебозаводский проезд, дом 7, строение 10, офис: 507 | Тел.: 8 495 988-1620  
E-mail: [info@composite-expo.ru](mailto:info@composite-expo.ru) | Сайт: [www.composite-expo.ru](http://www.composite-expo.ru)

Organizatory: Мир-Экспо

Объединяя опыт по всему миру

Messe München

**НАШИ РЕШЕНИЯ, ВАШ УСПЕХ.**

**26 – 29 МАЯ 2020**  
КРОКУС ЭКСПО, МОСКВА

ГЛАВНАЯ ВЫСТАВКА СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ И ТЕХНОЛОГИЙ В РОССИИ

**bauma CTT RUSSIA**

bauma-ctt.ru

РОССИЯ

## ИНЦИДЕНТ



Так выглядело здание СКК «Петербургский» после обвала крыши

# Никто не хотел нарушать

## Демонтаж спортивного комплекса привел к трагедии

### Справочно

Спортивно-концертный комплекс «Петербургский» (в прошлом — СКК им. В. И. Ленина) являлся крупнейшим спортивным комплексом Ленинграда. Был построен к Олимпиаде-1980, проводившейся в СССР. Проект здания разработали специалисты ЛенЗНИИЭП во главе с архитекторами Н. В. Барановым и И. М. Чайко. Строительство было окончено в конце 1979 года. СКК открылся 19 мая 1980 года.

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

**31** января во время демонтажных работ в спортивно-концертном комплексе (СКК) «Петербургский» рухнула крыша. Один человек погиб. В управлении МЧС по Санкт-Петербургу сообщили, что площадь обрушения составила 28 тыс. кв. м. По иронии судьбы в этот день СКК исполнялось 40 лет. По существующему законодательству его можно было включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия — если бы это произошло, комплекс нельзя было бы снести. Надо сказать, что в последние годы своего существования комплекс оказался в центре ожесточенных дискуссий, а теперь начало его сноса ознаменовалось трагедией.

### Молод для памятника

СКК «Петербургский» — уникальное здание. При его строительстве впервые было применено решение, за которое научно-техническое сообщество Франции позднее включило комплекс в список величайших инженерных достижений XX века. Здание держалось на 56 несущих колоннах, а на них фактически висело стальное мембранное покрытие кровли. СКК дорог многим петербуржцам как память — в ноябре 1984 года под его крышей «Зенит» обыграл харьковский «Металлист» со счетом 4:1 и впервые стал чемпионом СССР по футболу. Правда, в последнее время спортивные соревнования на площадке «Петербургского» проходили редко.

О СКК вновь заговорили, когда стало известно, что в 2023 году Петербург будет принимать 87-й чемпионат мира по хоккею с шайбой. Выяснилось, что

существующие в городе ледовые площадки не соответствуют современным требованиям. В связи с этим в 2018 году на Петербургском международном экономическом форуме ООО «Хоккейный клуб СКА» подписало соглашение с администрацией Петербурга о реконструкции СКК «Петербургский». По проекту в здании должно было появиться восемь уровней, в том числе один подземный, где планировалось устроить парковку. На последнем этаже предполагалось разместить рестораны и другие заведения, где зрители могли бы скоротать время перед матчем или концертом. Так как в существовавшее здание все это не помещалось, проектировщики с самого начала предлагали не реконструировать СКК, а снести, а на его месте построить новое и современное здание. Многим тогда эта мысль показалась крамольной. Архитектурный проект нового стадиона, представленный на заседании Градостроительного совета города, эксперты сравнили с «забинтованной консервной банкой». Активисты-градозащитники провели возле комплекса серию акций и пикетов под лозунгом «Слишком молод для памятника, но слишком стар для жизни». Было даже написано открытое письмо в адрес правительства города с требованием не сносить «Петербургский».

### Единственный претендент

Однако, несмотря на протесты общественности, в октябре 2019 года власти Петербурга объявили конкурс на право заключения концессионного соглашения. Предметом соглашения объявлялись «реконструкция и эксплуатация многофункционального спортивно-концертного комплекса с ледовой ареной «Петербургский», но, по сути, речь по-прежнему шла о сносе здания. Единственным участником конкурса стало зарегистрированное в 2017 году ООО «СКА Арена». Согласно данным системы СПАРК, компания на 100% принадлежит АО «Спортивные технологии и инвестиции», единственным владельцем которого является Игорь Забиран, некоторое время работавший советником врио губернатора Петербурга Александра Беглова. По проекту «СКА-Арена» площадь здания должна увеличиться до 167 тыс. кв. м, высота — до 49 м, а вместимость составит 21,5 тыс. человек во время хоккейных матчей и 23 тыс. — концертов. Новый комплекс должны построить к маю 2023 года.

В середине января 2020 года правительство Санкт-Петербурга и ООО «СКА Арена» заключили концессионное соглашение. Его условия позволяют инвестору менять внешний облик арены, высоту, этажность, объем и демонтировать несущие конструкции. После чего, собственно, и начался демонтаж здания.

### Демонтаж путем обрушения

Известно, что 28 января были представлены результаты экспертизы кровли СКК: ее рекомендовали снести, так как она пострадала из-за коррозии. Уже через три дня, 31 января, начался разбор крыши. Обрушение произошло в тот момент, когда один из рабочих перерезал ванты — металлические тросы, которые соединяли железобетонное несущее кольцо и мембрану кровли. Эксперты считают, что причиной трагедии могло стать нарушение техники безопасности. Впрочем, определить это предстоит следствию.

Процесс демонтажа снимали с помощью дрона. На видео видны двое рабочих: один из них находился в подвешенной на стреле люльке, а другой работал на крыше без всякой страховки. При срезе очередного троса крышу потянуло вниз, вместе с ней рухнула и стена. Рабочий, резавший металлоконструкции, пытался добежать до люльки, но не успел. Позднее тело его было найдено под завалами.

Подрядчик демонтажа компания «СК Прайд» отрицает причастность к обрушению. «На объект мы должны были выйти позже», — утверждал директор компании. По данным издания «Фонтанка», к разбору кровли могла быть привлечена другая компания — ООО «АН Дорстройпроект». По данным ЕГРЮЛ, это фирма без опыта демонтажных работ. Она зарегистрирована три месяца назад — 25 октября 2019 года, в качестве основного вида деятельности указана «деятельность автомобильного грузового транспорта». В свою очередь, директор компании-заказчика работ ООО «СКА Арена» заявил, что «демонтаж здания всегда подразумевает обрушение». Однако с этим мнением согласны не все.

По словам директора компании «Ленспецстрой» Дмитрия Астафьева, подобное обрушение крыши мог предсказать любой специалист, учившийся в институте на инженерно-строительных специальностях. «Представьте крышку люка на дороге: если нагрузка на нее не равнонаправлена, нажимаешь ногой и проваливаешься», — сказал эксперт. — Тут произошло то же самое. Как только обрезали крепление, мембраны стали опираться не на контур, и все стало съезжать».

Главное следственное управление Следственного комитета РФ по Петербургу уже проводит доследственную проверку по факту инцидента. По ее результатам будет принято процессуальное решение. Провести всестороннее расследование случившегося потребовал и губернатор города Александр Беглов. В свою очередь, Санкт-Петербургское городское отделение Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) выступило с предложением признать спортивно-концертный комплекс «Петербургский» объектом культурного наследия. Инициатива эта выглядит несколько запоздалой.



# Парк ПЯТИ ЧУВСТВ

В Калининградской области создали необычный парк



G0939.RU

Ирина БЕРЕЖКОВА (Калининград)

У входа в парк в Гурьевске (Калининградская область) написано по-латыни «Sentio ergo vivo» — «Чувствую значит живу». На площади в 7,5 гектаров раскинулся необычный — «сенситивный» — парк, в нем создано несколько тематических зон и объектов, «возбуждающих» одно из пяти человеческих чувств: зрение, обоняние, слух, вкус или осязание. В администрации города уверяют, что таких общественных пространств в стране больше нет.

На территории некогда запущенной зеленой зоны появились «зрительные» аттракционы — вращающийся круг с песком, с помощью которого можно рисовать причудливые картины, цилиндр-калейдоскоп, создающий в солнечную погоду цветные тени, «кривые» зеркала, выполненные из нержавеющей стали. Есть тут и водные объекты, на которые просто приятно смотреть. К примеру, с помощью насоса и специ-

альных задвижек можно управлять водным потоком в бетонном канале, а если покрутить педали особого велотренажера, из руля ударит шумная струя воды.

Слух потешат многочисленные приспособления для извлечения различных звуков. Большой популярностью у родителей с детьми пользуется старинный музыкальный инструмент — литофон. Ударяя по каменным блокам специальными колотушками, можно сыграть приятную мелодию. Под такую неназойливую музыку хорошо отдыхать на лежаках возле фонтана. Кроме того, в парке можно послушать записи шума моря, а два параболических отражателя позволяют говорить с собеседником, находящемся в сорока метрах от вас. Есть в парке и большой раструб, с помощью которого можно позвать потерявшегося человека или сообщить публике о чем-то важном.

Для тех, у кого тонкий нюх, установлен орган ароматов. В укрепленных на стальных стойках шариках «спрятаны» запахи цветов и специй. Летом в парке

обещают высадить много растений, издающих приятный аромат.

Есть здесь и тропа «сенсорного опыта», выложенная еловыми шишками, камнями, деревянными спилами и керамзитом. Желаящие могут пройти по этой тропе босиком.

В парке также установлены тренажеры и приспособления для укрепления вестибулярного аппарата и ловкости, есть место для занятий уличной гимнастикой — воркаутом, а также детская площадка. Не забыты и братья наши меньшие, для них оборудована зона выгула.

В ходе работ по благоустройству территории парка были заново проложены электросети и сети водоснабжения и канализации, пешеходные дорожки вымощены тротуарной плиткой, посажены деревья и кустарники. Кроме того, смонтированы системы освещения и видеонаблюдения. В парке открылись торговые павильоны и кафе.

Уникальный объект в Гурьевске создан в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Глава города Сергей Подольский рассказал, что от появления идеи «сенситивного» парка до ее воплощения прошел ровно год. Грант в 55 млн рублей был предоставлен муниципалитету в минувшем году после победы во Всероссийском конкурсе Минстроя РФ на лучшие проекты создания комфортной городской среды в малых городах. Общая сумма затрат с учетом софинансирования из областного и муниципального бюджетов составила около 136 млн рублей. Автором проекта стал калининградский «Институт реставрации, экологии и градостроительного проектирования», а оборудованием площадки занималась местная компания «ЦентрЖилСтрой».

В правительстве области сообщили, что муниципалитеты уже подготовили эскизные проекты для участия в следующем всероссийском конкурсе. Так, в Гурьевске хотят получить средства и на развитие еще одного парка — на улице Ленина.

## Справочно

■ Во Всероссийском конкурсе Минстроя РФ на создание объектов благоустройства в малых городах и исторических поселениях в 2018 году победу одержали пять муниципалитетов Калининградской области: Гурьевск, Советск, Гусев, Зеленоградск и Светлогорск. В 2019 году они реализовали проекты по обустройству набережных, прогулочных зон, реконструкции центральных площадей и обустройству парков.

## Жизнь у озера

В Богородске реализуют проект, ставший победителем всероссийского конкурса

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Богородск — небольшой красивый город в 30 км от Нижнего Новгорода. Он был основан в XVI веке ремесленниками, переселенными из Новгорода Великого. На протяжении всей своей истории город являлся центром кожевенных и гончарных промыслов. Сегодня в Богородске живет 34 тыс. человек, это один из малых российских городов. Когда несколько лет назад в России началась реализация проекта по формированию комфортной городской среды, богородчане не остались в стороне. В 2019 году город принял участие во Всероссийском конкурсе проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях и оказался в числе победителей вместе с еще тремя городами Нижегородской области — Дзержинском, Уренем и Навашино. Богородск выиграл в номинации «Малый город с численностью населения от 20 до 50 тыс. человек», получив денежный приз в сумме 75 млн рублей.

Проект, которые поддержали более 80% горожан, предусматривает создание общественного пространства вокруг Кабацкого озера. Это озеро получило свое название от царева кабака, который когда-то стоял на берегу. До середины XIX века озеро являлось центром Богородска, вокруг него располагаются улицы старой застройки, рынок, городская

администрация и несколько заводов. До 1938 году у озера стояла и церковь Рождества Богородицы, давшая имя всему городу.

Концепция благоустройства Кабацкого озера была разработана Институтом развития городской среды Нижегородской области. Целью ее было заявлено создание нового культурного и туристического центра Богородска, современной досуговой инфраструктуры. Главная «активность» на озере — это прогулка, поэтому здесь будет обустроена пешеходная набережная с выходом к воде. Для водных прогулок предусмотрена лодочная станция.

В информационно-выставочном павильоне можно будет разместить экспозицию, посвященную истории города, и проводить различные мероприятия, связанные с местными промыслами. С террасы павильона будет открываться вид на арт-объект в виде силуэта утраченной церкви Рождества Богородицы. На открытых площадках вокруг озера планируется проводить экскурсии и различные мастер-классы.

Для детей построят новую детскую площадку, для взрослых — комьюнити-центр, где будут проходить фестивали и местные праздники. Зимой на озере можно устроить каток и хоккейную площадку, места для катания на лыжах, строительства снежных городков и зимней рыбалки.

В процессе создания концепции благоустройства были разработаны рекомендации по дополнению существующих правил благоустройства и оформления парков, заборов и размещения дополнительных элементов на фасадах. Эти рекомендации были утверждены администрацией Богородска.



2025.GOVERNMENT.NNOV.RU

## Справочно

■ В 2019 году на Всероссийский конкурс проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях было подано 330 заявок из 77 регионов. В итоге было выбрано 80 проектов-победителей из 46 субъектов. Победители получают субсидии из федерального бюджета в размере от 40 до 85 млн рублей. Проекты должны быть реализованы в течение 2019-2020 годов.

ПРОЕКТ



# Платформа культуры и отдыха

В Риге железнодорожный склад превратили в концертный зал



## Справочно

■ New Hanza — проект комплексного развития территории площадью 24,5 га. План развития участка предусматривает возведение многофункциональных зданий, в том числе для конференций и мероприятий, парк, Латвийский музей современного искусства, рядом с которым расположатся офисные и жилые здания.

Оксана САМБОРСКАЯ

Архитектурное бюро Sudraba Arhitektūra завершило работу над проектом Hanzas Perons, что в переводе означает «Платформа Ганза». Проект предусматривает превращение старого железнодорожного склада в Риге в многофункциональное пространство с концертным залом. «Платформа Ганза» станет центром «инфраструктурно-творческого» квартала «Новая Ганза» (New Hanza), формирующегося на границе исторического центра столицы Латвии.

Реконструированный склад — один из пятнадцати, которые когда-то стояли у железнодорожных путей. Практически все здания были сочтены ненужными и снесены. Но последнему повезло: его признали памятником индустриального наследия. Склад находится в охранной зоне исторического центра Риги, которая включена в список мирового наследия UNESCO. По большому счету это единственное сегодня архитектурное свидетельство важного торгово-промышленного периода в истории латвийской столицы.

Здание площадью 4400 кв. м модернизировано по проекту Рейниса Лиепиньша. В целом оно сохранило свой исторический облик,

но в нем появились и новые элементы. Так, например, архитекторы придумали внешнюю несущую стальную конструкцию, которая укрепляет и расширяет первоначальный объем. На южном фасаде создано новое пространство, которое служит главным входом в центр, здесь разместился главный вестибюль.

Бывшие железнодорожные платформы, расположенные по обе стороны бывшего склада, тоже стали частью нового проекта: они застеклены, и летом здесь можно устроить веранды. В проекте использован и сохранившийся отрезок железнодорожного пути, на нем архитекторы из Sudraba Arhitektūra построили «призрачный поезд» — стальной павильон в виде старого железнодорожного вагона.

Основным местом проведения концертов и выставок станет зал размером 15 на 80 м. Еще на стадии проектирования был проведен опрос среди организаторов различных культурных мероприятий с тем, чтобы выяснить их потребности и ожидания. Для создания оптимальной акустики были привлечены специалисты мирового уровня. Старые складские стены частично интрьерера, «декорацией», которая придает помещению особый шарм. Надо заметить, что исторические материалы и детали сохранены везде, где это было возможно, а новые «вставки» из бетона, стали и стекла составляют с ними яркий контраст.

Офисные помещения, необходимые для работы центра, разместились на восточной части проекта и спрятаны за главным залом. После окончания работ новый культурный центр сможет принимать до 2300 человек одновременно.

