

2,75 млн рублей составил в октябре средний размер ипотечного кредита в РФ (данные НБКИ)

Классификатор строительной информации заработал в тестовом режиме **с. 4** Стартует проект по льготному ипотечному кредитованию ИЖС **с. 4** В общем объеме продаваемого жилья растет доля квартир с отделкой **с. 6**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№48 (10625) 4 декабря 2020

Вся власть советам

НОСТРОЙ предлагает
реформировать систему
техрегулирования

Алексей ТОРБА

В Госдуме прошло заседание секции Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете по транспорту и строительству. На нем обсуждались предложения Технического совета «Национального объединения строителей» по реформированию системы технического регулирования. С докладом по этому вопросу выступил председатель Техсовета НОСТРОЙ Равиль Умеров.

По мнению разработчиков предложений, действующая система технического регулирования имеет ряд существенных недостатков. К ним относится, прежде всего, отсутствие центра разработки нормативных документов в области строительства и единого подхода к нормированию и установлению требований. Нет четкого разграничения между обязательными и добровольными требованиями и единого понятийного аппарата. Отсутствуют методология разработки нормативных документов и единый подход к финансированию их разработки.

По словам Равиля Умерова, систему технического регулирования в строительстве надо реформировать на основе разграничения обязательных и добровольных требований. При этом обязательные требования к надежности и безопасности зданий и сооружений, применяемые на обязательной основе в целях обеспечения соблюдения требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», должны содержаться в нормативных технических документах, утверждаемых Минстроем России. В каждом своде правил при их переработке и актуализации необходимо выделять разделы, содержащие обязательные требования.

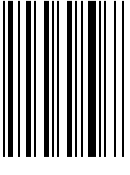
При Минстрое России предлагается создать Научно-технический совет по стандартизации (НТСС), а внутри него — Координационный совет по стандартизации (КС НТСС).

Окончание на с. 5

ISSN 0491-1660



2 0 0 4 8 >



91770491166776

Игра в меньшинстве

Индустриальное жилищное строительство
ведется всего в четверти российских городов



SHUTTERSTOCK.COM

Алексей ЩЕГЛОВ

Уровень развития жилищного строительства в российских городах и обеспеченность россиян жильем стали темами масштабного исследования, проведенного Общероссийским народным

фронтм и Рейтинговым агентством строительного комплекса. Эксперты ОНФ и РАСК проанализировали ситуацию во всех 1117 населенных пунктах, которые в настоящее время имеют городской статус. В городах в настоящее время проживают 73% россиян и вводит-

ся 92% всего строящегося в стране жилья.

Согласно рекомендациям ООН, средняя обеспеченность жильем в стране должна составлять не менее 30 кв. метров на человека, однако в России этот показатель хоть и растет, но все еще остается ниже рекомендо-

ванного уровня. По данным Росстата, он составляет чуть более 26 кв. метров. Цифра, содержащаяся в исследовании ОНФ и РАСК, — 27,8 кв. метра — немного отличается от росстатовской, но все равно ниже ооновской. Кроме того, за средним показателем скрываются значительные диспропорции, развитие жилищного строительства характеризуется крайней неравномерностью. «Весь его объем приходится всего на 308 городов, — сообщил генеральный директор РАСК Николай Алексеенко. — В оставшихся 809 городах профессиональными застройщиками не строится ни одного квадратного метра жилья». Это значит, что жители этих городов не могут улучшить свои условия проживания за счет нового строительства и не имеют возможности воспользоваться льготными условиями ипотечного кредитования, так как оно распространяется только на вновь возводимые МКД.

Более чем в половине российских городов (665) обеспеченность квадратными метрами на душу ниже, чем в среднем по стране. Больше всего таких городов в Приволжском, Сибирском и Уральском федеральных округах.

Окончание на с. 6

Денежный вопрос

Какие факторы сдерживают развитие
проектного финансирования

Андрей МОСКАЛЕНКО

К декабрю 2020 года общая сумма кредитных линий, открытых банками для застройщиков в рамках проектного финансирования, превысила 2 трлн рублей. Примерно 45% этих средств уже получены компаниями и вложены в строительство. На заемные средства в стране сегодня возводится уже

почти половина всех новых жилых площадей. Однако процесс развивается неравномерно, эксперты отмечают значительные различия в объемах проектного финансирования по регионам.

Объемные достижения

Использование нового механизма финансирования жилищного строительства стало обязательным с 1 июля 2019 года. На

сегодняшний день, по данным «ДОМ.РФ», из 98,7 млн кв. метров строящегося в России жилья 45,3 млн «квадратов» (46%) возводится в рамках проектного финансирования с использованием эскроу-счетов. За полтора года этот показатель почти сравнялся с объемами строительства жилья с прямым привлечением средств граждан (47,1 млн кв. метров/ 48%). Оставшиеся 6% (6,3 млн «квадратов») новостроек возводятся застройщиками за счет соб-

ственных средств — без ДДУ и банковских кредитов.

По данным Центробанка РФ, тридцать коммерческих банков в рамках одобренных кредитных линий уже реально выдали компаниям-застройщикам свыше 833 млрд рублей. При этом объеме средств граждан, хранящихся на счетах эскроу, составляет сейчас 850 млрд рублей. Таким образом, получается, что текущая задолженность застройщиков перед банками с лихвой перекрыта деньгами населения, размещенными на счетах.

Окончание на с. 7

НОВОСТИ

КОРОТКО

РАЗГОВОР

О МИГРАНТАХ

Министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин провел встречу с послом Республики Таджикистан в РФ Имомудином Сатторовым, в ходе которой стороны обсудили вопросы, представляющие взаимный интерес. На переговорах особое внимание было уделено вопросам привлечения в строительную сферу РФ высококвалифицированных специалистов из числа граждан Таджикистана. Составлялся обстоятельный обмен мнениями о механизмах дальнейшего взаимодействия в рамках соглашения между Таджикистаном и РФ об организованном наборе граждан РТ для осуществления временной трудовой деятельности на территории России. Ирек Файзуллин выразил готовность к дальнейшему расширению сотрудничества в данном направлении. Со своей стороны, глава дипломатической миссии Таджикистана еще раз отметил заинтересованность его страны в использовании возможностей российского бизнеса в инвестировании в строительный сектор, сферу промышленности и инфраструктурные проекты.

НОВЫЕ СТИМУЛЫ

В Минстрой России поступили заявки от 78 регионов на участие в программе по стимулированию роста строительства жилья в 2021-2024 годах. Всего заявлено более тысячи объектов и мероприятий. Отбор на государственное финансирование в 2021 году прошли 68 заявок. Новыми регионами — участниками программы стали Алтайский, Забайкальский и Камчатский края, Республика Тыва, Смоленская, Томская, Московская, Мурманская, Оренбургская и Орловская области, республики Алтай, Калмыкия, Карелия, Коми, Ямало-Ненецкий автономный округ. За счет средств по программе «Стимул» финансируется строительство детских садов, школ, транспортной и инженерной инфраструктуры. В свою очередь, сокращение расходов строительных компаний на застройку жилых районов сдерживает рост цен на готовые квартиры и ускоряет темпы ввода в строй нового жилья. «Из года в год программа набирает популярность: растет объем выделяемых средств, регионов, подавших заявки, а главное — количество семей, которые могут воспользоваться результатами этой программы и приобрести жилье по доступной цене со всей необходимой инфраструктурой», — отметил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев.

МЕСТО ДЛЯ ЖИЛЬЯ

До 2030 года на вовлекаемых в оборот федеральных землях планируется построить 100 млн кв. м жилья. Об этом заявил замгенерального директора «ДОМ.РФ» Денис Филиппов. Для этого, по его словам, ежегодно в оборот нужно вовлекать не менее 3500 га земли. «Задача сложная, но при активном содействии регионов выполнимая», — считает топ-менеджер. На данный момент в рамках Федерального закона № 161-ФЗ в России в оборот вовлечены неиспользуемые федеральные земли общей площадью 41,4 тыс. га, в том числе в этом году — 3,7 тыс. га. На этих участках уже построено 12 млн кв. м жилья (в этом году — 2 млн кв. м). Общий же градостроительный потенциал вовлеченных территорий составляет более 85 млн кв. м жилья. При этом, как отметил Денис Филиппов, 25 тыс. га передано регионам без торгов, в том числе 11,8 тыс. га — с инфраструктурой для обеспечения жильем многодетных семей.

Миссия выполнима

Для достижения национальной цели регионам надо ежегодно строить по 0,82 кв. метра жилья на человека

Алексей ТОРБА

В среду, 2 декабря, вице-премьер Правительства РФ Марат Хуснуллин выступил на правительственном часе в Совете Федерации с докладом о мерах по развитию строительной отрасли и модернизации дорожно-транспортной инфраструктуры. Он отметил, что до 2030 года в стране предстоит реализовать жилищный проект, аналогов которому в мире не так много. К имеющимся 3,8 млрд кв. метров жилья предстоит добавить более миллиарда новых «квадратов». Многие специалисты сомневаются, что такой объем удастся возвести в столь сжатые сроки, однако Марат Хуснуллин выразил уверенность в том, что задача выполнима. Для того чтобы достичь заявленных целей, регионам надо ежегодно строить по 0,82 квадратных метра в расчете на каждого человека. В настоящее время такими темпами строят всего 13 регионов, но и всем остальным это вполне по плечу. Ведь на такие показатели вышли не самые богатые регионы, такие как Ульяновская и Тамбовская области, а Белгородская область уже 15 лет строит больше квадратного метра на человека в год, значит такую планку могут взять и остальные регионы.

Вице-премьер еще отметил важную роль, которую сыграла для жилищного строительства программа льготной ипотеки под 6,5%. Марат Хуснуллин назвал эту меру поддержки отрасли самой успешной. Во втором квартале

Справочно

■ Не менее амбициозные задачи предстоит решить и в дорожном строительстве. В 105 городских агломерациях доля автодорог с нормативным состоянием должна составить не менее 85%, а на региональных дорогах — не менее 60%.

Проверил Ростов

Вице-премьер Марат Хуснуллин побывал с рабочим визитом в столице ЮФО



Гендиректор ГК «ЮгСтройИнвест» Юрий Иванов, вице-премьер РФ Марат Хуснуллин и губернатор Ростовской области Василий Голубев (слева направо) на строительстве микрорайона Вересаево в Ростове-на-Дону

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Еще в начале ноября во время транспортно-го форума в Москве вице-премьер Марат Хуснуллин пообещал губернатору Ростовской области Василию Голубеву посетить регион и слово свое сдержал. На минувшей неделе зампред правительства вместе с главой Минстроя России Иреком Файзуллиным приехали в Ростов-на-Дону. В ходе рабочих встреч обсуждалась реализация национальных проектов «Безопасные и качественные автодороги», «Жилье и городская среда»,



Вице-премьер РФ Марат Хуснуллин в Совете Федерации

Цитата в тему

ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР МАРАТ ХУСНУЛЛИН (КОММЕНТИРУЯ РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЕДИНЫХ ГОСЗАКАЗЧИКОВ В ГРАЖДАНСКОМ И ТРАНСПОРТНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ): «Проблема у нас не в строителях, а в заказчике, в голове. Мы не умеем составлять технические задания, не умеем управлять, а потом говорим, что строители плохо строят»

из-за пандемии коронавируса стали падать объемы строительных работ. Но благодаря льготному ипотечному кредитованию в жилищное строительство уже было привлечено 865 млрд рублей, из которых 120 млрд рублей составили личные сбережения граждан в виде первоначального взноса. Таким образом, решение о снижении ставки ипотеки дало колоссальный эффект. А всего, по оценке вице-пре-

Кроме того

■ «В течение двух месяцев планируется сделать рекомендательными еще 30% строительных норм и правил», — заявил Марат Хуснуллин. По его словам, это приведет к ускорению и удешевлению строительного процесса. Зампред правительства сообщил также, что в весеннюю сессию было принято рекордное число «строительных» поправок — 50, еще 30 корректировок нормативной базы на подходе.

мера, в результате реализации программы в стройку будет вложено около 2 трлн рублей. Кроме того, под влиянием льготной ипотеки стали снижаться ставки в коммерческих банках. Большие перспективы, по мнению Марата Хуснуллина, у сельской и дальневосточной ипотеки. «Если бы мы не поддержали (отрасль), то у нас бы еще плюсом появилось тысяч сто обманутых дольщиков. Я уж не говорю о том, что все строительные организации встали бы», — охарактеризовал значение мер, связанных с ипотечным кредитованием, Марат Хуснуллин. Он не согласился с мнением, что запуск льготной ипотеки стал главной причиной роста цен на жилье. «Говорить, что рост цен (произошел) только из-за ипотеки, — это абсолютно необъективно», — сказал Марат Хуснуллин. По мнению зампреда правительства, подорожание новостроек было обусловлено целым комплексом факторов, в числе которых переход жилищного строительства на проектное финансирование, из-за чего стоимость денег выросла на 2-12%, а это увеличило себестоимость строительства. Хуснуллин также указал, что себестоимость квадратных метров увеличилась из-за ослабления курса рубля, поскольку 8-10% себестоимости жилья эконом-класса и до 30-40% себестоимости жилья комфорт-класса приходится на импортные составляющие.

не только российского, но и европейского уровня.

Кроме этого, вице-премьер посетил два строящихся жилых микрорайона — Левенцовский и Вересаево. Оба микрорайона застраиваются комплексно, одновременно с жильем возводятся социальные объекты, и это, по мнению вице-преьера, хорошая тенденция. Например, в Вересаево до конца 2026 года построят 30 многоквартирных домов общей площадью 541 тыс. кв. метров, параллельно идет создание социальной инфраструктуры, средства на которую заложены в областном бюджете. На вопрос вице-преьера, как отразились изменения условий ипотеки на покупательском спросе, представитель компании-инвестора ответил, что после снижения процентной ставки объем жилья, приобретенного по ипотеке, существенно вырос.

Что касается проблемы дольщиков, то, начиная с 2016 года, восстановлены права свыше 3,2 тыс. человек, купивших жилье в 39 проблемных домах. На 2020-2022 годы в областном бюджете на региональные меры по обеспечению прав участников долевого строительства заложено почти 1,9 млрд рублей. В этом году удалось сдать в эксплуатацию четыре проблемных объекта, и до конца года, как ожидается, будут сданы еще три.

Справочно

■ Ростовская область намерена выполнить годовой плановый показатель по вводу жилья в объеме 2,3 млн кв. метров. На 1 ноября этого года уже сдано в эксплуатацию свыше 1,87 млн «квадратов» жилья.



GUBERNATORSTAVKRAI.RU

Город взялся за «ум»

Георгиевск начнет с интеллектуализации общественного транспорта

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Город Георгиевск (Ставропольский край) станет участником ведомственного проекта Минстроя России «Умный город», в ближайшие пять лет здесь будет проведена цифровизация городского хозяйства. По российским меркам Георгиевск — небольшой город с населением чуть более 66 тысяч человек, и, как многие малые и средние города, он нуждается в модернизации транспортной и иной инфраструктуры.

Внедрение технологий «умного города» в Георгиевске начнут с интеллектуализации общественного транспорта. Как сообщили в городской администрации, в рамках первого этапа преобразований планируется уста-

новить 18 «умных» остановочных павильонов. Около 270 единиц общественного транспорта уже оборудованы датчиками ГЛОНАСС, с помощью которых будет осуществляться связь с остановками. Благодаря этому появится возможность отслеживать движение автобусов и маршруток в режиме онлайн, узнавать время прибытия с точностью до секунд. Аналогичная информация будет доступна и в мобильных приложениях.

Кроме того, будет продолжена работа по направлению «безопасность». Сегодня в местах массового скопления людей — на территории автовокзала, в городских скверах и парках, а также в учебных заведениях — установлено порядка 200 камер видеонаблюдения. Рабочая группа по цифровизации городского хозяйства при администрации города предложила дополнительно смонтировать двадцать интеллектуальных видеокamer: десять — на распознавание лиц и десять — на распознавание государственных регистрационных знаков транспортных средств.

Кроме Георгиевска проекты по цифровизации реализуют еще несколько городов Ставропольского края — Ставрополь, Невинномысск, Пятигорск, Ессентуки, Кисловодск, Лермонтов, Минеральные Воды и Железноводск. Как отметил директор Регионального информационно-аналитического центра Ставропольского края Сергей Рудометкин, главная цель цифровизации городского хозяйства — повышение качества жизни и эффективности обслуживания горожан за счет внедрения инновационных технологических решений.

Справочно

«Умный город» — ведомственный проект Минстроя России, реализуемый в рамках нацпроектов «Жилье и городская среда» и «Цифровая экономика». Стандарт «Умного города» включает мероприятия по восьми направлениям: городское управление, «умное» ЖКХ, инновации для городской среды, «умный» городской транспорт, интеллектуальные системы общественной и экологической безопасности, инфраструктура сетей связи, туризм и сервис.

Драйверы будущего

Подведены итоги конкурса студенческих проектов

Владимир ТЕН

Более ста студенческих проектов стали победителями и лауреатами конкурсной программы V Всероссийского фестиваля «Драйверы современного развития города». В состязании принимают участие студенты, занимающиеся архитектурным, дизайнерским, ландшафтным проектированием, в качестве конкурсных работ могли быть представлены проекты, выполненные за последние три года. Каждый участник мог заявиться в одной или нескольких номинациях, среди которых «Архитектура жилых зданий и частных домов», «Дизайн общественных пространств и благоустройство городских территорий», «Реставрация существующих и исторических зданий», «Храмовое зодчество» и другие. Всего организаторы фестиваля получили 953 проекта, в создании которых участвовали студенты 85 высших учебных заведений России и стран СНГ.

Директор ГБУ «Мосстройинформ» Юлия Куликова отметила, что текущая ситуация с распространением коронавирусной инфекции не позволила организовать очную церемонию закрытия фестиваля и лично наградить участников конкурса. «Творческий



Выставка конкурсных работ

смотр не стал от этого менее интересным, жюри пришлось достаточно нелегко в выборе лучших проектов, — отметила Юлия Куликова. — Я поздравляю победителей и благодарю участников!»

По мнению руководителя Департамента градостроительной политики Москвы Сергея Левкина, подобные фестивали дают молодым архитекторам отличный шанс заявить о себе, а тем, кто интересуется архитектурой, познакомиться с актуальными течениями и тенденциями. «Не сомневаюсь, что полученный молодежью опыт будет способствовать решению задач по созданию комфортного и современного города», — заключил руководитель департамента.

Маска, я вас знаю!

Названы лауреаты ежегодной премии Urban Awards

Оксана САМБОРСКАЯ

Ежегодно премия в области нового строительства и территориального развития Urban Awards присуждается лучшим жилым проектам с точки зрения технического оснащения, архитектуры, благоустройства, инфраструктуры и развития городской среды в целом. В этом году местом проведения торжественной церемонии был выбран зал Diamond Hall в event-комплексе Grand Ballroom. Из-за пандемии мероприятие проводилось в ставшем уже привычным формате «бал-маскарад» — маски и перчатки были частью обязательного дресс-кода. Впрочем, сохранять интригу участникам церемонии удавалось недолго — гости узнавали друг друга и представленные на конкурс проекты, что называется «с первой ноты».

Лучшими жилыми комплексами Москвы стали «Резиденции архитекторов» (бизнес-класс / AFI Development), «Кварталы 21/19» (комфорт-класс / ВекторСтройФинанс) и дом «Жизнь на Площиче» (элит-класс / АО «Дон-Строй Инвест»). Лучшим ЖК в Новой Москве признан Russian Design District (Группа «Родина»). Лучший клубный дом — Stoleshnikov 7 (BMC Девелопмент), а комплекс года с лучшей архитектурой — Собрание клубных домов ORDYNKA (Insigma Group / архбюро AI Studio). Награду как лучший жилой комплекс комфорт-класса Московской области получил ЖК «Императорские Мытищи» (ГК «Гранель»).

Отдельная группа номинаций — строящиеся ЖК. Здесь лучшими в Москве призна-

ны «Павелецкая Сити», 1-я очередь (бизнес-класс / MR group), Врубеля, 4 (премиум-класс / АО «ИНТЕКО»), жилой квартал LIFE-Варшавская, этап 2.2 (комфорт-класс / Группа компаний «Пионер») и Victory Park Residences (элит-класс / ANT Development). Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса Московской области — Миниполис Рафинад (Девелоперская группа «Сити-XXI век»).

Пока чиновники и депутаты спорят о дальнейшей судьбе такого формата недвижимости, как апартаменты, участники рынка продолжают получать свои законные премии в этой группе номинаций. Лучшими комплексами апартаментов в Москве признаны KAZAKOV GRAND LOFT (бизнес-класс / Coldy), апарт-отель YE'S Technopark (комфорт-класс / Группа компаний «Пионер»), комплекс апартаментов HILL8 (премиум-класс / девелоперская группа «Сити-XXI век») и Cameo Moscow Villas (элит-класс / STONE HEDGE).

А вот такие категории, как благоустройство и комплексное освоение территорий, ни у кого сомнений не вызывают. Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры — в ЖК «Селигер Сити» (MR group), а лучшие проекты комплексного освоения территорий в Москве и Московской области — соответственно homecity (PPF Real Estate Russia) и Миниполис Серебрица (девелоперская группа «Сити-XXI век»).

Самым инвестиционно привлекательным проектом назван квартал жилых небоскребов Headliner (ГК «КОРТРОС»).

24 - 26 МАРТА 2021 ГОДА
МОСКВА

XVI ВСЕРОССИЙСКИЙ
ФОРУМ-ВЫСТАВКА

ГОСЗАКАЗ

ВРЕМЯ
РОССИЙСКОЙ
ПРОМЫШЛЕННОСТИ

www.forum-goszakaz.ru

Подробности по телефону:
8 (800) 250-99-84

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Юлия ПАВЛОВА, Сергей ВЕРШИННИН

Классификатор строительной информации открыт для пользователей на сайте ФАУ «ФЦС» с 1 декабря 2020 года, там же можно ознакомиться с описанием методов взаимодействия КСИ с другими информационными системами. Классификатор необходим для унификации информационных моделей объектов капитального строительства и ускорения процесса внедрения BIM-технологий в России. Подобные стандарты приняты во многих странах, где активно развиваются технологии информационного моделирования. После размещения КСИ в публичном пространстве все пользователи через разработанные механизмы информационного обмена смогут интегрировать его в используемое программное обеспечение.

«Классификатор строительной информации представляет собой единый язык общения участников строительного процесса, он обеспечит обмен данными между информационными системами и возможность однозначной идентификации элементов информационной модели, — отметил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин. — Система также создаст основу для перевода нормативно-технических документов в электронный вид. В конечном итоге КСИ послужит отправной точкой для возможной автоматизированной проверки информационной модели объекта капитального строительства».

Принцип работы классификатора прост — он внедряется в программное обеспечение вендоров, и благодаря этому все участники инвестиционно-строительного процесса автоматически начинают общаться на одном языке на уровне систем. Предусмотрено два этапа реализации передачи информационной модели. На первом этапе для того, чтобы не создавать дополнительных барьеров и не нарушать существующий порядок обмена данными, предлагается классифицировать только элементы информаци-

Есть классификатор!

Участники строительного процесса получают единый язык общения



онной модели в форматах открытых данных (ifc). В дальнейшем, при вступлении в действие регламентов о составе информационной модели, дополнить ее атрибутивной информацией (XML). Важно, что КСИ предусматривает возможность установления связей с иными классификаторами, например, Классификатором строительных ресурсов, Московской системой классификаторов и др.

По словам Ирека Файзуллина, классификатор строительной информации создается на основе двух основополагающих принципов — использования мирового опыта создания классификаторов и применения отечественной нормативно-технической документации. «Для выбора методики класси-

Цитата в тему

РУКОВОДИТЕЛЬ КОМИССИИ ПО BIM ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА МИНСТРОЯ РФ МИХАИЛ ВИКТОРОВ: «Рассмотрение КСИ проходило в расширенном составе рабочей группы комиссии по цифровизации... В целом сообщество приняло разработку благожелательно. Каких-то резких замечаний, несогласия не было. Я считаю, это хорошая основа для того, чтобы в течение достаточно короткого времени собрать замечания (по классификатору). После этого данный материал планируется вынести на комиссию с последующей рекомендацией принятия и внедрения. Так что процесс идет достаточно хорошо»

кации и кодирования проанализированы лучшие мировые практики внедрения BIM-технологий и выбраны наиболее прогрессивные, при этом сохранено соответствие наполнения класси-

фикационных таблиц отечественной нормативной базе», — подчеркнул министр.

КСИ был разработан ФАУ «ФЦС» в рамках создания единого цифрового пространства в сфере строительства. Методическую основу классификатора составили результаты прикладных научных исследований, а также нормативные правовые акты, определяющие правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства. Сформированная структура КСИ соответствует требованиям международного стандарта ISO 12006-2:2015. При разработке структуры также были учтены рекомендации международного стандарта ISO 81346-12:2018.

В настоящее время классификатор строительной информации состоит из 21 классификационной таблицы строительной информации, в случае необходимости КСИ может быть дополнен. Согласно утвержденным правовым актам, КСИ является частью ГИСОГД РФ. До ввода ГИСОГД РФ в эксплуатацию, запланированного на 2022-й год, классификатор будет размещен в виде информационного ресурса на сайте ФАУ «ФЦС». В настоящее время идет работа по разработке межгосударственного стандарта «Информационное моделирование в строительстве. Принципы классификации и кодирования информации» для обеспечения наполнения и ведения КСИ.

Несколько дней назад КСИ был представлен на заседании рабочей группы Комиссии по цифровизации строительной отрасли Общественного совета Минстроя России. Эксперты рабочей группы отметили высокую степень проработки КСИ. Было принято решение о продолжении работы по актуализации классификатора с возможной апробацией его на пилотных проектах капитального строительства.

Далее — везде

Пилотная льготная ипотека на ИЖС может быть запущена по всей стране

успешной реализации она может быть расширена и применена на федеральном уровне.

Анонсируя запуск льготной ипотеки на ИЖС, глава финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» Виталий Мутко сообщил, что в рамках «пилота», по предварительным оценкам, может быть выдано кредитов на 2,2 млрд рублей. На субсидии «ДОМ.РФ» планирует направить 300 млн рублей из своей прибыли.

«Мы видим большой потенциал развития сегмента ИЖС и постоянно работаем над улучшением условий кредитования, — рассказал заместитель председателя правления «Банка ДОМ.РФ» Данила Литвинов. — Снижение процентной ставки должно дать импульс программе. Предлагаемая нами ставка приближена к ставке по льготной ипотеке на новостройки, являющейся сейчас драйвером спроса на рынке».

По мнению банкира, популярности программы будет способствовать и то, что субсидируемый заем можно направить как на строительство дома с одновременным приобретением земли, так и на строительство дома на уже имеющемся в собственности участке. Что касается

географии возможного строительства, то будущий дом может быть расположен на расстоянии до 50 км от ближайшего крупного населенного пункта. Кроме того, клиенты банка могут построить дом не только на землях населенных пунктов, но и на землях сельскохозяйственного назначения.

«Не сомневаюсь, что программа найдет отклик у участников рынка и покупателей, — добавляет генеральный директор «Фонда ДОМ.РФ» Денис Филиппов. — В случае успешного пилота данной программы, я уверен, что она может быть рассмотрена на более широком федеральном уровне по аналогии с льготной программой ипотечного кредитования на многоквартирные дома».

Справочно

■ Сегодня в России рассматриваются разные модели развития ИЖС. Планируется, что объемы ввода индивидуальных домов превысят к 2024 году 40 млн кв. метров. Такую задачу поставил глава государства, выступая в феврале с посланием Федеральному собранию. Позже в отрецензированной версии паспорта нацпроекта «Жилье и городская среда» появилась цифра 50 млн «квадратов» в год к 2030-му. Для достижения этой цели в октябре Владимир Путин поручил правительству до 1 июля 2021 года разработать меры, направленные на предоставление ипотеки россиянам на строительство индивидуальных жилых домов. Программу поддержки ИЖС ранее разработал и Минстрой России. Документ предусматривает меры по стандартизации рынка ИЖС, повышению качества и ликвидности частного жилья, снижению рисков кредиторов, стимулированию ИЖС с привлечением специализированных подрядчиков, расширению рынка за счет вовлечения в оборот новых земельных участков.



Андрей АЛЕКСЕЕВ

С декабря в «Банке ДОМ.РФ» стартовала пилотная программа льготного кредитования индивидуального жилищного строительства (ИЖС) для семей с детьми. Ипотека по ставке от 6,1% предоставляется заемщикам до 36 лет, имеющим хотя бы одного ребенка в возрасте до 19 лет. По условиям программы максимальная сумма займа составит 12 млн рублей для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей и до 6 млн рублей для других субъектов РФ. Минимальный первоначальный взнос — 20%, срок кредитования — до 20 лет. Стоит отметить, что условия экс-

периментального кредитования ИЖС практически идентичны условиям правительственной программы ипотеки с господдержкой на покупку квартир в новостройках, при этом минимальная ставка по кредиту даже ниже.

На кредитные средства можно купить готовый дом от профессионального застройщика или возвести типовой дом комплексной застройки или дом по индивидуальному проекту на территории с транспортной и социальной инфраструктурой. В случае «самостоятельного» строительства должен быть обязательно заключен договор с подрядной компанией. Программа будет действовать до 30 июня 2021 года. В случае ее



SHUTTERSTOCK.COM

Вся власть советам

Справочно

■ В перечень нормативных актов, в которые, по мнению НОСТРОЙ, необходимо внести изменения, входят Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федеральный закон от 29 июня 2015 года № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации» и сопутствующие им документы. Предлагается также разработать и утвердить постановление Правительства России «О системе нормативного регулирования в строительстве».

с.1

→ НТСС будет постоянно действующим совещательным органом, принимающим решения о представлении на утверждение нормативных технических документов в области строительства, проектирования и др. В его состав войдут представители федеральных органов исполнительной власти, разрабатывающих нормативные технические документы. НТСС будет согласовывать своды правил, программы разработки сводов правил, перечень обязательных к применению межгосударственных и национальных стандартов в строительстве и предложения по включению нормативно-технических документов в Реестр документов в области инженерных изысканий и проектирования.

КС НТСС будет разделен на секции по отраслям строительства. Он будет состоять из председателей профильных технических комитетов по стандартизации и представителей профессионального сообщества изыскателей, проектировщиков и строителей. Его основными функциями станут обобщение предложений заинтересованных лиц по программе стандартизации, формирование полного перечня разрабатываемых нормативных технических документов в строительстве на текущий год и его согласование с Минстроем России и Росстандартом, прием от заинтересованных участников извещений о начале разработки технических документов.

Переработанные своды правил и разделы с обязательными требованиями должны согласовываться с НТСС и утверждаться Минстроем России. Перечень обязательных стандартов и межгосударственных стандартов в строительстве разрабатывается КС НТСС, согласовывается НТСС и утверждается Минстроем России по согласованию с Росстандартом.

Не все участники совещания согласились с предложениями НОСТРОЙ. Так, ответственный секретарь Экспертного совета, профессор Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова Светлана Бачурина, комментируя предложение о создании нового единого центра разработки нормативных документов в области строительства, напомнила участникам заседания о работе «Федерального центра нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» (ФАО «ФЦС»). Она также отметила роль Реестра документов в области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса, введенного Федеральным законом от 27 июня 2019 года, который является хорошей основой для взаимодействия со смежными отраслями. В целом, по ее мнению, необ-

ходимости в кардинальных изменениях системы технического регулирования сейчас нет. «Если мы организационную структуру начнем ломать, не думаю, что будет много успехов», — резюмировала Светлана Бачурина.

Схожую позицию занимает и директор Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Сергей Гончаров. Комментируя предложения НОСТРОЙ, он напомнил, что задача технического регулирования — это, с одной стороны, повысить эффективность строительства, чтобы оно было выгодным, быстрым и технологичным, а с другой стороны — обеспечить его безопасность. Бизнес, конечно, заинтересован в эффективности, в максимальном снижении числа обязательных требований, а государство заботится, в первую очередь, о безопасности граждан. «Это два основных столпа, на которых все наши предложения и должны базироваться», — заявил Сергей Гончаров. — И учитывая те задачи, которые стоят, — миллиард квадратных метров до 2030 года, нецелесообразно полностью ломать систему, целесообразнее заниматься тонкой настройкой тех проблемных моментов, которые есть в существующей системе».

Руководитель департамента напомнил, что в системе технического регулирования происходят серьезные изменения, которые особенно ярко проявились в текущем году. Речь, в частности, идет о постановлении правительства № 985 от 4 июля 2020 года, которое отменило постановление № 1521 и утвердило новый перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Число обязательных требований было сокращено на 30%, примерно до семи тысяч. И эта работа не останавливается, сегодня уже рассматриваются изменения 985-го постановления в части уменьшения количества обязательных требований. Ежегодно изменяется около 130 документов технического регулирования, причем эти изменения базируются на научно-исследовательских работах. Только в текущем году в документы технического регулирования будут внесены более двадцати новаций.

Работу по совершенствованию системы технического регулирования Минстрой ведет не единолично, он привлекает к ней представителей бизнеса. Сейчас, по словам Сергея Гончарова, министерство разрабатывает своды правил совместно с «Капитал Групп», группой компаний «Самолет», Газпромнефтью и Росатомом, которые фактически являются функциональными заказчиками. «Система технического регулирования, конечно же, должна совершенствоваться, она не может стоять на месте», — заключил представитель Минстроя России. — В этом отношении мы, несомненно, открыты для новых предложений и для тех предложений, которые при обеспечении требуемого уровня безопасности нам позволяют удешевлять строительство».

СРОчно В НОМЕР

Настояли на своем

Профсообщество создало прецедент по устранению адмбарьеров в строительстве

Алексей АНДРЕЕВ

Впервые в России отраслевая саморегулируемая организация (СРО) выиграла суд об упрощении регламента выдачи разрешений на строительство. В ноябре Свердловский областной суд полностью удовлетворил иск «Гильдии строителей Урала» к региональному Минстрою об исключении из Административного регламента выдачи разрешений на строительство (РС) положений, касающихся согласования архитектурно-градостроительного облика (АГО). В частности, предусматривающих обязательное наличие среди документов, необходимых для получения РС, эскизного проекта, одобренного администрацией Екатеринбурга. Согласно решению суда, которое вступит в силу в конце декабря (если не будет подано апелляционной жалобы), подобная практика согласования АГО станет для застройщиков добровольной.

«Наш основной аргумент был в том, что исчерпывающий перечень документов для выдачи разрешений на строительство предусмотрен Градостроительным кодексом РФ. Требовать какие-то иные документы по закону запрещено», — поясняет заместитель директора «Гильдии строителей Урала» Александр Кислых. — Теперь же при выдаче РС официально нельзя будет проверять наличие согласованного АГО. И невозможно станет отказывать по причине его отсутствия».

Примечательно, что иск был подан не от имени конкретных местных строительных компаний, чьи права были нарушены, а региональной СРО в интересах ее членов. Такая возможность предусмотрена федеральным законом. «Уникальность этого случая состоит в том, что суд признал СРО надлежащим истцом в деле о защите прав всего строительного комплекса», — подчеркивает президент «Гильдии строителей Урала» Вячеслав Трапезников. — Этот прецедент, насколько нам известно, является первым в России». По словам главы СРО, сам факт добровольного согласования АГО — это, в первую очередь, «защита от произвола чиновников». Вячеслав Трапезников уверен, что новый формат работы над обликом будущего объекта капитального строительства станет действительно важным механизмом, позволяющим сбалансировать интересы общества и бизнеса. «Мы убеждены, что востребованность этой процедуры у застройщиков теперь только вырастет, хотя они и раньше ей пользовались», — отмечает он.

Позицию саморегуляторов поддерживали в местной прокуратуре и комиссии Думы Екатеринбурга по городскому хозяйству. Первая направила в местный парламент соответствующий протест, а комиссия его приняла.

Одобрят судебное решение и бывший главный архитектор Екатеринбурга, член правления свердловского отделения Союза архитекторов России Михаил Вяткин, отмечая, что согласование АГО в целом — избыточная процедура. «Согласовывать нужно то, на что ты давал задание, а не говорить «нравится/не нравится» на конечной стадии», — считает эксперт. — Нужно выдавать задание в самом начале проектирования, чтобы архитектор и заказчик знали, что от них требует городская администрация. Иначе это все — субъективное мнение одного человека».

Архитектор также уверен, что и без согласования АГО с обликом города будет все хорошо. «Говорят, начнется вакханалия, неизвестно что», — рассказывает Михаил Вяткин. — Я этого не боюсь. Сегодня строители и архитекторы, особенно в Екатеринбурге, достаточно образованы в творческом отношении. Ошибки неизбежны, но, чтобы их минимизировать, застройщики могут обращаться к профессионалам. Например, при свердловском Союзе архитекторов действует экспертно-консультативный совет, готовый дать заключение по любому объекту. И такой возможностью могут пользоваться как строители, так и администрации городов».

ЖИЛЬЕ



АЛЕКСАНДР РЮМИН / ФОТО ИТАРТАСС

Игра в меньшинстве

2,3
млн семей

стоят на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий (данные Росстата)

с.1

Более 70% из них — малые города с населением до 50 тысяч человек, но есть и большие — с населением более 100 тысяч человек, в их числе Новокузнецк, Магнитогорск, Нижний Тагил, Волжский, Мурманск, Комсомольск-на-Амуре, Нижнекамск, Орехово-Зуево, Шахты. Характерный пример — Нижневартовск, где живут 278 тысяч человек, а обеспеченность жильем составляет меньше 20 кв. метров на человека, и строится в год менее 1 кв. метра на душу.

Практически полностью строительство жилья профессиональными застройщиками отсутствует в Ненецком и Чукотском автономных округах, Еврейской АО, Камчатском крае, Карачаево-Черкесии и Магаданской области, где живут в общей сложности 1,2 млн человек. Недалеко ушли от нуля и строят меньше 0,1 кв. метра на одного жителя еще в 11 регионах, где проживают уже около 10 млн человек, в их числе Новгородская и Мурманская области, Республика Мордовия и Республика Коми.

Среди регионов-лидеров по душевому показателю жилищного строительства Калининградская и Рязанская области, Москва и Московская область, Краснодарский край (1,4 кв. метра на жителя), Ленинградская область (1,5 кв. метра) и Санкт-Петербург, в котором возводится более 2 кв. метров на одного жителя. Однако в последних двух субъектах в основном строятся однокомнатные квартиры. Так, например, в Ленинградской области они составляют 75% от всего возводимого жилья. Еще в девяти регионах (Якутия, Приморский край, Крым, Омск, Санкт-Петербург, Краснодарский край, Кемерово, Адыгея, Бурятия) доля однокомнатных квартир более 60%. И эксперты считают, что такой тренд нельзя считать позитивным. Среди покупателей маленьких квартир велика доля бездетных молодых людей. В будущем многие из них обзаведутся семьями и вновь окажутся в стесненных условиях. «Многокомнатные квартиры не превышают 15% в общем объеме строящегося жилья», — сообщил Николай Алексеенко. — Нужно это учитывать и

как-то менять, потому что в перспективе это не увеличивает обеспеченность населения жильем».

Руководитель тематической площадки ОНФ «Жилье и городская среда» Елена Цунаева также считает, что жилищное строительство в России ведется крайне неравномерно и сконцентрировано в крупных агломерациях. Однако из этого, по ее мнению, не вытекает необходимость форсирования строительства во всех городах-аутсайдерах. «Проблема многоплановая. Мы, разумеется, далеки от мысли, что надо строить везде, где не строится», — заявила Цунаева. — Нужно анализировать нюансы социальной ситуации, рынка труда и строительной отрасли в регионах».

Тем не менее, чтобы к 2024 году выйти на показатель, предусмотренный Единым планом по достижению национальных целей развития, — 90 млн кв. метров жилья в год, необходимо уже в 2022 году иметь объем текущего строительства в 120-125 млн кв. метров. Это означает, что, как минимум, в 17 регионах нужно увеличить объем ввода жилья до более чем 1 млн кв. метров в год, что почти в 1,5 раза больше, чем сейчас. Это весьма непростая задача в нынешней ситуации. В этом году число уникальных брендов застройщиков сократилось на 26% (с 3 тысяч до 2 с небольшим тысяч). «Почти 800 застройщиков за последний период ушло с рынка по разным причинам: невозможность кредитоваться, низкая маржинальность, низкая покупательная способность», — сказал глава РАСК. В итоге проблема строительства в средних и небольших городах еще больше обострилась. А ожидать быстрого выхода на эти низкомаржинальные рынки новых федеральных застройщиков сложно. «Главный вопрос, удастся ли в будущем нарастить предложения жилья до такого уровня в столь короткий период?» — констатировал Николай Алексеенко.

Как подытожил заместитель руководителя исполкома ОНФ Арсений Беленький, назрела необходимость в создании программы поддержки строительной отрасли в регионах. «Следует разработать механизмы по удешевлению перехода на проектное финансирование», — заявил он. — К 1 июля 2021 года глава государства поручил принять меры поддержки низкомаржинальных проектов строительства жилья — для жилья под социальную, некоммерческой аренды. Возможно, это именно те инструменты, которые будут пользоваться большим спросом у людей, которые себе ипотеку позволить не могут».

Справочно

■ В качестве мер, способных активизировать жилищное строительство в депрессивных регионах и повысить обеспеченность населения жильем, эксперты предлагают создание более привлекательных условий работы застройщиков на низкомаржинальных рынках; разработку программ реновации и обновления жилфонда, включая прямой госзаказ; создание специализированного госзастройщика, работающего исключительно в регионах, где нет частных девелоперов; развитие рынка доступной социальной аренды.

На все готовое

Треть строящегося в России жилья продается с отделкой

Андрей МОСКАЛЕНКО

Рост доли квартир с отделкой в общем объеме продаваемого жилья является одним из трендов развития рынка. Как показал анализ проектных деклараций застройщиков, опубликованных в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), сейчас более чем в 2,9 тыс. строящихся домов можно купить квартиру «под ключ» или с предчистовой отделкой. Общая площадь этих объектов составляет 34,6 млн кв. метров, или 35% всего возводимого в России многоквартирного жилья. При этом, если взять двадцать регионов с объемами жилищного строительства свыше 1 млн кв. метров в год, то в шести покупка «готовой» квартиры возможна более чем в половине всего строящегося жилья. Лидирует по квартирам с отделкой Свердловская область, где данная опция предлагается в 83% нового жилья (сейчас в регионе строится 3,1 млн кв. метров). Далее следуют Красноярский и Ставропольский край (по 62% из 2,2 и 1 млн «квадратов» соответственно), Новосибирская область (60% из 2,7 млн кв. метров), Воронежская область (59% из 1,5 млн кв. метров), Пермский край (58% из 1,4 млн кв. метров). В десятку «отделочных

регионов» входит и Москва. Однако доля жилья с ремонтом, доступного в столице, составляет 37% из 16,1 млн строящихся «квадратов». Шире всего это предложение представлено в столичных новостройках стандарт- и комфорт-класса. Аналитики компании «Метриум» насчитали в городе свыше 9 тыс. «готовых» квартир, отметив, что в ноябре доля продаваемых квартир с отделкой в указанных сегментах достигла 72% против 57% годом ранее.

«На рынке новостроек становится больше качественного жилья, которое по критериям готовности практически не уступает вторичному жилью», — заявил «Стройгазете» заместитель руководителя аналитического центра «ДОМ.РФ» Никита Белоусов. — В квартиры с ремонтом «под ключ» можно сразу заезжать и жить, в квартирах с предчистовой отделкой все шумные и пыльные ремонтные работы уже проведены застройщиком, покупателю остается определиться с финишными материалами».

Повышенный интерес к жилью с отделкой отмечает и директор департамента развития продукта ГК ФСК Петр Кирилловский. «В 2020 году спрос на такие квартиры в проектах компании увеличился на 20-25%, — пояснил он «Стройгазете». — Это связано, в том числе, и с текущими низкими ставками по ипотеке, покупатели используют возможность включить затраты на ремонт в стоимость кредита».

Однако будущие новоселы все же хотят участвовать в отделке своего жилья. По словам представителя ГК ФСК, не менее 60% опрошенных компаний клиентов, заинтересованных в приобретении квартир с

отделкой, хотели бы иметь возможность повлиять на выбор цвета и фактуры стен и напольного покрытия, а 74% хотели бы сами выбрать межкомнатные двери, 80% — сантехнику. Специально для них застройщик запустил недавно новую опцию — «Конструктор отделки», с помощью которого можно создать индивидуальный дизайн-проект квартиры еще на этапе ее выбора, узнавая сразу оценку стоимости выбранных материалов, а также финальную стоимость квартиры вместе с выбранным вариантом отделки.

При этом, как подчеркивают в «ДОМ.РФ», цена «готовой» квартиры, как правило, увеличивается ненамного, поскольку за счет оптовых цен закупок стройматериалов ремонт от девелопера обходится дешевле самостоятельного.

Все эксперты, опрошенные «СГ», ожидают, что в ближайшем будущем востребованность квартир с отделкой будет только расти. А способствовать этому, по мнению Никиты Белоусова, будут также и новые требования к строительству стандартного жилья, вступившие в силу в июне 2020 года. «Согласно приказу Минстроя России (№ 237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью». — «СГ»), под стандартным жильем подразумеваются исключительно квартиры с отделкой, — напоминает аналитик «ДОМ.РФ». — В них обязательно наличие напольного покрытия, сантехники и кухонной плиты, входной и межкомнатных дверей, оконных блоков, а стены должны быть выровнены и окрашены либо оклеены обоями. Эти критерии позволят повысить качественные характеристики квартир».

35%

строящегося сейчас в России жилья предлагается с ремонтом «под ключ» или с предчистовой отделкой

Денежный вопрос



64 млрд рублей

составила общая сумма эскроу-счетов, раскрытых к концу ноября по 299 девелоперским проектам в 55 регионах

еще 144 млрд — на Санкт-Петербург», — сообщил он.

Говоря о неравномерном распространении проектного финансирования по регионам, Олег Мельниченко отметил, что это не всегда связано с финансовыми аспектами. «Есть ряд регионов, в которых традиционно более развитым является индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), на которое, как мы знаем, институт проектного финансирования пока не распространяется, хотя этот вопрос прорабатывается», — сообщил Мельниченко. По мнению сенатора, было бы полезно ускорить распространение механизма проектного финансирования на ИЖС, это стимулировало бы развитие индустриального способа строительства частных домов.

Проблемные места

Участники слушаний ознакомились и с некоторыми проблемами, связанными с внедрением проектного финансирования. Первая заключается в нежелании банков предоставлять средства для низкомаржинальных проектов. «Сейчас в правительстве подготовлен проект документа, предусматривающего субсидирование процентной ставки по кредитам, выдаваемым застройщикам, которые реализуют низкомаржинальные проекты жилищного строительства», — напомнил Олег Мельниченко. Однако пока не ясно, насколько масштабной может быть господдержка таких проектов.

Вторая группа проблем связана с отсутствием исчерпывающего перечня документов, которые застройщики должны представить в банк для получения проектного финансирования, а также с длительными сроками рассмотрения заявок. «Установление предельного срока рассмотрения банками заявок застройщиков и исчерпывающего перечня документов для получения кредита рассматривается регулятором как применение рыночного механизма регулирования», — отметил сенатор. В этой связи он напомнил о поручении главы государства правительству и ЦБ РФ принять меры, направленные на сокращение сроков предоставления застройщикам проектного финансирования и упрощение порядка его предоставления.

Третья проблема, которая с самого начала реформы очень волнует застройщиков, касается отсутствия механизма поэтапного раскрытия счетов эскроу при достижении определенной степени строительной готовности объекта. Наличие такого механизма в условиях отсутствия у застройщиков свободных денежных средств позволило бы обеспечить застройщиков дополнительными финансовыми ресурсами. Однако ЦБ РФ по-прежнему выступает против предоставления застройщикам досрочного доступа к деньгам дольщиков. «Мы пока не готовы поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу, поскольку все-таки это создает достаточно существенные риски с точки зрения защиты прав наших граждан», — заявила Ольга Полякова. Она подчеркнула, что и экономический эффект от поэтапного раскрытия счетов эскроу не вполне очевиден, поскольку ставка должна будет возрастать по мере перечисления этих денежных средств застройщику. Впрочем, зампред ЦБ не исключила, что к более предметному обсуждению данного вопроса можно будет вернуться через год-два.

с.1

В ходе недавних парламентских слушаний председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олег Мельниченко сообщил, что профильный комитет направил в регионы и федеральные органы исполнительной власти запросы с целью выяснить положение дел с проектным финансированием. «Анализ полученной информации позволяет с уверенностью говорить о состоявшемся переходе на проектное финансирование деятельности застройщиков», — заявил сенатор. По его словам, более половины регионов уже имеют сегодня проекты, реализованные с использованием проектного финансирования. «При этом следует особо подчеркнуть, что ни один дом,

строющийся сейчас таким образом, пока не стал проблемным», — заявил Мельниченко.

Со своей стороны, заместитель председателя ЦБ РФ Ольга Полякова отметила, что у российских банков имеются сегодня достаточные ресурсы для кредитования строительства жилья. По ее мнению, цифры говорят сами за себя. «Я не помню за всю историю существования российского банковского сектора, чтобы у нас был такой объем лимита на строительный сектор», — заявила она. — По сравнению с началом года этот показатель прибавил свыше 1 трлн рублей (на 1 января сумма открытых кредитных линий равнялась 922 млрд рублей. — «СГ»). Мы не отмечаем таких темпов кредитования ни по одной другой отрасли, как в строительстве, в условиях пандемии мы наблюдали в апре-

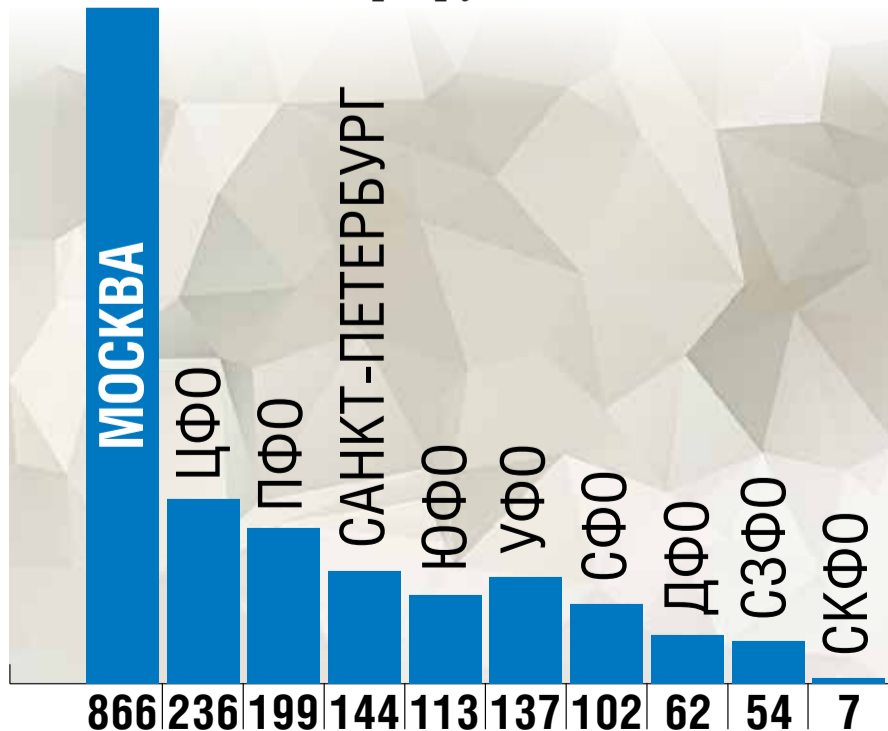
ле-мае небольшое снижение, но оно быстро сменилось дальнейшим подъемом». Но самое главное, по мнению Ольги Поляковой — это процентная ставка, которая выплачивается сейчас застройщиками. «Она находится практически на минимальных уровнях, — отметила зампред ЦБ РФ. — По тем данным, которые мы получаем от банков, в ряде случаев ставка достигает 0,5%, что существенно ниже ключевой, и тем более — рыночной».

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков высказал мнение, что проектное финансирование перестало вызывать опасения у застройщиков и по качественным проектам привело к экономии затрат. Если раньше отчисления в Фонд дольщиков составляли порядка 1,2% от стоимости по ДДУ, то теперь нагрузка снизилась в среднем до 1%.

Неравномерные регионы

Вместе с тем из статистических данных хорошо видно, что проникновение проектного финансирования в практику жилищного строительства происходит неравномерно. Есть регионы-лидеры, это порядка 24 субъектов, где доля строительства по новым правилам превышает 60%. Среди них — Республика Мордовия, Воронежская, Пензенская, Новгородская, Оренбургская области и другие. В двух субъектах — в Курганской области и Калмыкии — с использованием проектного финансирования возводится 100% нового жилья. Однако есть регионы, у которых данный показатель ниже 30%, это, например, Республика Дагестан и Республика Северная Осетия – Алания, Ивановская и Владимирская области. И есть ряд регионов, в которых практика применения механизма проектного финансирования отсутствует вовсе, — это Республика Ингушетия, Карачаево-Черкесская Республика, Мурманская область. На этот «перекус» обратил внимание и Антон Глушков. «Если посмотреть статистику по распределению кредитных договоров по проектному финансированию, то почти половина из них (866 млрд из 2 трлн рублей) приходится на Москву,

Объем проектного финансирования в России, млрд рублей



Источник: ЦБ РФ (по состоянию на 23 ноября 2020 года)

Пошел на повышение

Как девелоперский проект стал городским районом



Район «Академический» в Екатеринбурге

Справочно

■ ГК «КОРТРОС» основана в 2005 году. За это время введено в эксплуатацию свыше 3,11 млн кв. метров недвижимости. Девелопер работает сейчас в Москве, Московской области, Екатеринбурге, Перми, Санкт-Петербурге, Ярославле, Краснодаре и Сочи. Общий портфель будущих проектов компании составляет 8 млн «квадратов».

Андрей МОСКАЛЕНКО

Тридцатого октября премьер-министр РФ Михаил Мишустин подписал распоряжение о присвоении географического наименования «Академический» новому району Екатеринбурга. Событие это весьма примечательное — впервые в новейшей истории России официальный статус городского района получила территория, застроенная «с нуля» частным инвестором. Пятнадцать лет назад, в 2005 году, ГК «КОРТРОС» приступила к реализации проекта комплексного освоения территории (КОТ) на юго-западе Екатеринбурга. Строительство стартовало в 2007 году, а первые дома были сданы в эксплуатацию в 2009-м. К сегодняшнему дню на земельном участке в 1300 гектаров уже возведено свыше 3 млн кв. метров жилья, коммерческой недвижимости и социальных объектов. В «Академическом» сейчас живут более 70 тыс. человек, работают четыре школы, рассчитанные на 3750 учеников, 11 детских садов на 2170 мест, поликлиника, станция скорой помощи, отделение полиции, почты, МФЦ и т.д. При этом концепцией дальнейшего развития района предусмотрено строительство еще 7 млн «квадратов» нового жилья и инфраструктуры, включая дворец единоборств, детскую академию тенниса, медицинский кластер и др.

Для обретения «Академическим» официального статуса восьмого района Екатеринбурга остается внести изменения в региональное законодательство. Ожидается, что все формальности будут улажены к лету 2021 года, и после этого начнется работа по формированию администрации района, созданию районного отдела ЗАГС, суда, прокуратуры и т.д. «Нам предстоит решить еще множество организационных вопросов, ведь подобного опыта создания новой административно-территориальной единицы нет ни у кого в стране, — подчеркивает мэр Екатеринбурга Александр Высокинский. — Но учитывая достигнутые объемы и перспективы строительства в районе, уверен, что присвоение «Академическому» нового статуса будет только способствовать его дальнейшему развитию и повышению комфорта жителей».

Опережая время

«С самого начала создания «Академического», когда он еще существовал лишь на бумаге, мы уже видели



Цитата в тему

ВЕНИАМИН ГОЛУБИЦКИЙ, ПРЕЗИДЕНТ ГК «КОРТРОС»: «Принципы комплексного освоения территории, заложенные в екатеринбургском «Академическом», мы теперь берем за основу при реализации всех своих девелоперских проектов»

его новым районом Екатеринбурга с самой привлекательной и комфортной средой обитания, — вспоминает президент ГК «КОРТРОС» Вениамин Голубицкий. — Поэтому и проектировали, и строили его как своего рода «город в городе» — с прогнозной численностью населения в 325 тысяч человек. И теперь для нас особенно приятно осознать, что наши смелые идеи становятся реальностью».

По словам девелопера, подобная реализация проекта «с нуля», буквально в чистом поле, позволила изначально выработать единую концепцию будущей застройки, связав между собой все инфраструктурные, планировочные и эстетические элементы. С тех пор КОТы стали главным продуктом «КОРТРОСА», а его первенец — «Академический» — площадкой для отработки инновационных решений, которые впоследствии воплощаются в других проектах компании.

«Академический», в частности, стал пионером в деле применения «умных» технологий. Здесь была создана система энергоэффективности, включающая в себя системы рекуперации тепла и обогрева домов «теплыми полами». В результате удельное потребление энергоресурсов в районе на 30% ниже, чем в среднем по Екатеринбургу, а жители тратят на коммунальные услуги примерно на 25% меньше. Показания счетчиков при этом автоматически передаются в управляющую компанию, а оплатить ЖКУ или узнать о состоянии систем жизнеобеспечения можно, не выходя из квартиры, с помощью смартфона. А скоро, к примеру, жители района смогут дистанционно общаться и с госструктурами — соответствующее соглашение с местным МФЦ девелопер подписал на прошедшем этой осенью в Екатеринбурге Форуме 100+.

«Когда мы начинали внедрять эти решения на старте реализации «Академического» — это был шаг, опережающий время, — рассказывает Вениамин Голубицкий. — Сейчас это данность». При этом «умными» в «Академическом» становятся не только отдельные дома. Системные решения, позволяющие сделать жизнь и более комфортной, и, что немаловажно, безопасной, применяются в масштабе всего района. Так, благодаря многоуровневой системе видеонаблюдения, включающей в себя около 4 тысяч камер, количество правонарушений в «Академическом» в 10 (!) раз ниже, чем в среднем по городу.

«Но, пожалуй, самое главное — это то, что проект «Академический» задал модель нового образа жизни, — считает глава «КОРТРОСА». — С принципиально иной идеологией, заключающейся в сотрудничестве и добрососедстве, формировании комьюнити. Жители района сами выходят на субботники, благоустраивают территорию, проводят культурно-массовые мероприятия, спартакиады. Это новый уровень социальной ответственности».

Объединяя усилия

Реализация и развитие «Академического» позволила также «обкатать» механизмы взаимодействия бизнеса с властями. В 2007 году район стал первым, экспериментальным инвестиционным проектом в сфере жилищного строительства, реализовать который предстояло на условиях государственно-частного партнерства (ГЧП). С 2008-го по 2020-й год в развитие проекта было вложено в общей сложности свыше 78 млрд рублей, из них 68 млрд составили инвестиции компании в объекты недвижимости и инженерную инфраструктуру, остальное — бюджетные деньги.

«Это очень важно, что вопрос создания инфраструктуры в районе не является исключительно проблемой девелопера, на это привлекаются средства федерального центра, области и города, — отмечает Вениамин Голубицкий. — И в настоящее время, с учетом кризисной ситуации, подобные совместные проекты приобретают еще большую значимость». По мнению главы «КОРТРОСА», именно крупные КОТы способны сейчас поддержать строительную отрасль России — они создают дополнительные рабочие места, генерируют спрос на стройматериалы... 70% объемов текущего жилищного строительства приходится на большие города, а в них лучше идти путем создания КОТов, объединяя усилия всех участников — от государства до инвесторов. «Вот только, чтобы сложить такую конструкцию, нужно иметь систему нормативных документов, — уверен Вениамин Голубицкий. — В первую очередь необходимо специальное постановление правительства, регламентирующее «жизнь» таких проектов и учитывающее длительный цикл их реализации, потому что масштабный инвестиционный проект — это огромные вложения и огромные риски. В частности, девелопер считает, что государство могло бы быть более гибким в части законодательства в сфере налогообложения. «Получается так: если вы купили огромную территорию для такого, как у нас, проекта, то периодически ставки налогообложения только растут, — поясняет глава «КОРТРОСА». — Понятно, что это делается для того, чтобы земля не простаивала, но у нас длинный проект на 9 млн «квадратов», два из них уже построили, а за земли, на которых еще только планируем строить, платим повышенные налоги. Почему? Если территории успешно осваиваются, ставка могла бы и снижаться. Ведь речь идет лишь об одной из фаз проекта, с которым мы еще десятилетие будем с работать».

И таких комплексных, «долгоиграющих» проектов в портфеле компании, по словам Вениамина Голубицкого, сейчас свыше 90%. Точечной застройкой «КОРТРОС» практически не занимается ни в одном из 8 регионов своего присутствия, включая Москву, где реализуется достаточно объемный проект Headliner (свыше 400 тыс. кв. метров недвижимости). «А если говорить о проекте, сомасштабном «Академическому», то такой мы как раз начинаем в Перми. Губернатор края и городские власти нас уже поддержали. Если все удастся, фактически это будет новый центр Перми», — обещает девелопер.

Без детсада не входить!

В Петербурге создадут комиссию по обеспечению новостроек социальными объектами



Школа в Калининском районе Санкт-Петербурга

Цитата в тему

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ИГОРЬ КРЕСЛАВСКИЙ:
«У нас по правилам землепользования и застройки жилые объекты должны быть обеспечены инфраструктурой. Жилье, не обеспеченное «социалкой», строиться не будет. И так уже накоплен большой дефицит»

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Северной столице планируется организовать специальную градостроительную комиссию, которая будет решать вопросы обеспечения новых жилых районов социальными объектами. Возглавит комиссию губернатор Петербурга Александр Беглов, ее регламент и состав сейчас обсуждаются, окончательное решение о том, когда новый орган приступит к работе, будет принято в ближайшее время.

Как говорится в пояснительной записке, градостроительная комиссия должна обеспечить системный подход к развитию территорий Петербурга. Она будет рассматривать концепции новых проектов с точки зрения «определения возможности обеспечения территории... объектами социальной инфраструктуры, а также источников финансирования...». Вариантов сотрудничества города и застройщиков несколько. Так, например, комиссия может рекомендовать девелоперу разработать проект необходимых соцобъектов для включения их в городскую адресную инвестиционную программу, а затраты на их строительство возьмет на себя город. В другом случае заявителю может быть рекомендовано самому спроектировать и построить «социалку», а затем передать ее в городскую собственность безвозмездно или же на основании договора купли-продажи.

По словам заместителя председателя комитета по строительству Евгения Барановского, девелопер будет обязан строить детские сады, школы и поликлиники пропорционально объемам строительства жилья. По мнению экспертов, это позволит избежать ситуаций, когда застройщику последнего свободного пятна в квартале приходится решать вопросы с местами в школах и садиках для всех домов, построенных ранее другими девелоперами.

Напомним, что еще в 2012 году девелоперов обязали в добровольно-принудительном порядке строить соцобъекты одновременно с жильем. Сейчас практически каждому застройщику при согласовании проекта планировки территории и получении разрешения на строительство предлагается заключить с городом договор на строительство и безвозмездную передачу соцобъектов в казну. В противном случае бизнесу просто не получить соответствующую граддокументацию. Однако эксперты отмечают, что сегодня распределение социальной нагрузки на девелоперов вызывает большие нарекания, так как вопросы эти часто решаются в закрытом режиме — в результате кто-то получает по максимуму, а кто-то отделяется косметическим ремонтом соседней школы. При этом, как утверждают участники рынка, в Смольном нет никаких точных формул расчета нагрузки для новых проектов. Каждый раз требования высчитываются индивидуально и «на глазок». Это не

Справочно

■ По данным комитета по строительству, на 1 ноября 2020 года между Петербургом и застройщиками заключены соглашения о создании 376 объектов социального назначения (205 детских садов, 68 школ, 42 объекта здравоохранения и пр.). По оценкам экспертов, общая сумма инвестиций в них со стороны бизнеса составит 95,1 млрд рублей. В 2020 году в Петербурге планируется ввести 60 соцобъектов: 37 — по Адресно-инвестиционной программе (то есть построенных за счет бюджета) и 23 — инвесторские.

устанавливает не только строителей, но и прокуратуру, которая, по словам участников рынка, не раз требовала сделать процесс принятия решений прозрачнее.

По данным аналитиков, «социалка» — существенная статья расходов девелопера. «В Петербурге стоимость строительства одного места в детсаду в среднем — 0,6-0,8 млн рублей, в школе — около 1,1-1,3 млн рублей, в целом затраты на объекты социнфраструктуры составляют около 5-9% общего объема инвестиций», — подсчитал директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев.

Как утверждает заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолов, расходы на строительство социальных объектов — школ и детских садов — в проектах компании составляют примерно 10 тыс. рублей на 1 кв. метр продаваемой площади.

«Возведение объектов социальной инфраструктуры — обязанность государства, — считает заместитель гендиректора «Строительного треста» Беслан Берсиров. — Бизнес готов помогать в их строительстве, но необходимы общие и понятные правила работы: девелоперы не могут за свой счет возводить и школы, и детские сады, и дороги».

В Смольном говорят, что в настоящее время идет активное обсуждение регламента работы градостроительной комиссии. Соответствующий проект постановления разослан по всем городским комитетам и ведомствам, чтобы собрать все замечания и предложения. Заинтересованность в скорейшем начале работы новой структуры проявляют не только застройщики, но и банкиры, так как Смольный обещает, что, если в каких-то проектах возникнет вопрос с банковскими кредитами, то город будет готов давать гарантии выкупа социальных объектов. Власти надеются, что затеянные нововведения пойдут на пользу всем — они облегчат работу застройщиков, сделают процедуры разрешения на строительство понятными и, в конечном итоге, станут стимулом для дальнейшего развития городских территорий.

Пандемия определила сознание

Более половины москвичей считают необходимым строительство новых больниц и поликлиник

Антон МАСТРЕНКОВ

Пандемия коронавируса оказала глубокое влияние на жизнь общества, изменила поведение людей и их отношение ко многим проблемам, в том числе и в сфере строительства. Об этом шла речь на недавней конференции «Строительная отрасль в условиях пандемии: риски и новые возможности», прошедшей в Москве.

В ноябре этого года Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ) провел среди жителей столицы опрос с целью выяснить, строительства каких объектов они ждут в первую очередь? Обилие информации о пандемии и обоснованные опасения москвичей за свое здоровье и здоровье своих близких стали причиной того, что в столице ощутимо вырос запрос на строительство новых медицинских центров и больниц. «Если год назад только 40% жителей считали первоочередной задачей медицинское строи-

тельство, то сегодня этот показатель составляет 54%», — рассказал генеральный директор ВЦИОМ Валерий Федоров.

Надо отметить, что столичные власти прислушиваются к мнению горожан и в ближайшие годы планируют увеличить объемы строительства объектов здравоохранения. «Один из важных акцентов в строительной сфере Москвы в ближайшие годы будет сделан именно на возведении медицинских объектов, — сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев. — Только с начала 2020 года введено девять таких зданий, а в ближайшие три года на средства бюджета города планируется построить еще 64 объекта здравоохранения». В числе этих объектов будут как районные поликлиники общего профиля, расположенные в жилых кварталах, так и крупные специализированные медицинские центры.

Об опыте в сфере медицинского строительства участникам конференции рассказал генеральный директор Фонда международного медицинского кластера «Сколково» Ильдар Хайруллин. Сегодня там начи-



Новая детско-взрослая поликлиника в Бутырском районе Москвы

нается строительство настоящего медицинского молла. «Это многофункциональный медицинский центр, внутренние помещения которого легко адаптируются под любую медицинскую технологию, — сказал гендиректор Фонда. — Архитектурные решения разработаны таким образом, чтобы на этих площадях была подвижная среда, чтобы кто-то из новых участников, входящих в наш проект, мог развернуть здесь свою клинику». В здании помимо медучреждений разместятся кафе и магазины.

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



Станция «Некрасовка» Московского метрополитена

Метро как искусство

Конкурсы помогают формировать архитектурный облик новых станций столичного метрополитена

Справочно

■ За последние восемь лет в Москве открылось 47 новых станций метро, и в ближайшем будущем планируется вводить в строй по 10-12 новых станций в год.



Алена Панфилова-Корсакова

Елена НАДЕЖДИНА

Отношение к метро в Москве особое, многие станции столичной подземки признаны памятниками архитектуры, в работе над ними в свое время принимали участие знаменитые художники и скульпторы. Для того чтобы архитектурный облик новых объектов соответствовал высокому уровню, Москомархитектура проводит конкурсы проектов, в которых принимают участие не только российские, но и международные архбюро. О том, как проходят такие конкурсы и чем московский опыт метростроения отличается от европейского, в интервью «Строительной газете» рассказала главный архитектор бюро Blank Architects Алена ПАНФИЛОВА-КОРСАКОВА.

«СГ»: Ваше бюро регулярно участвует в конкурсах на проектирование станций метро Москвы. Какое техническое задание получают участники конкурсов?

Алена Панфилова-Корсакова: Для нас участие в конкурсах на создание дизайна новых станций метро уже традиция. В 2017 году мы победили с проектом дизайна станции «Рижская» Большого кольца (проектное название «Ржевская») и вышли в полуфинал с дизайном станции «Шереметьевская», в 2020 году стали финалистами в конкурсе на дизайн станций «Кленовый бульвар 2» и «Проспект Маршала Жукова». Мы не исключение: открытый конкурс на дизайн ряда станций объявляется ежегодно, и принять участие в нем могут бюро со всего мира. Сам конкурс проходит в два этапа. Первый включает в себя отбор заявок на основании портфолио и эскизного видения станций. На этом этапе техническое задание еще очень условно, и у архитекторов есть возможность осмыслить дизайн широко и креативно. На втором этапе техническое задание детализируется. С каждым годом задания для архитекторов становятся все более тщательными и подробными, отражают больше деталей и нюансов. Меняется и механизм принятия решений, например, в конкурсе 2017 года за финалистов голосовали горожане, и наш проект стал лучшим по итогам народного голосования. Сейчас финальное решение выносит жюри.



Проект станции «Кленовый бульвар 2»

«СГ»: Для каждой ли станции проводят такие конкурсы?

А.П.: Московский метрополитен развивается очень интенсивно, в год открывается до десяти станций, но на конкурс попадает не более двух-трех ежегодно. Конкурсные станции должны стать объектами уникального дизайна. Именно в этом — основная задача творческих состязаний. Стоит только посмотреть, насколько разные решения предлагали финалисты конкурса в этом году для одних и тех же локаций. На конкурсе нет ни одного похожего друг на друга проекта, и это очень благотворно влияет на развитие архитектурной среды в целом, мотивирует к диалогу, обсуждению концепций.

«СГ»: Какой путь идея проходит от эскизов до проработанного проекта?

А.П.: Как я уже сказала, на первом отборочном этапе архитекторы предоставляют свои портфолио и эскизные визуализации идей станции, чтобы продемонстрировать общий концептуальный посыл. Здесь важно передать замысел, вдохновить жюри. После рассмотрения заявок Москомархитектура объявляет финалистов конкурса. На следующем этапе бюро, прошедшие в финал, представляют уже полный детализированный проект с визуализациями для всех зон проектирования станций, деталями, планами отделок и светотехническими расчетами. Специальные согласования с городом на данном этапе не требуются, однако техническое задание, по которому мы работаем, настолько подробное, что его соблюдение уже делает проект реалистичным и реализуемым. К примеру, Московский метрополитен всегда использует в строительстве только российские материалы и имеет достаточно жесткие рамки по пожарной безопасности, легкости эксплуатации станции и долговечности применяемых решений. Все эти параметры мы учитываем уже в работе над проектом в финале, чтобы в случае победы его действительно можно было построить.

«СГ»: Если архитекторы выигрывают проект, в чем заключается их дальнейшая работа?

А.П.: После объявления победителей заключается договор на разработку буклета архитектурно-градостроительного решения и авторское сопровождение проекта. После этого начинается стандартная работа над реализацией архитектурного проекта — контроль и сопровождение, подробная проработка реализуемых решений и так далее. Например, после победы нашего проекта на дизайн станции «Рижская» БКЛ мы разрабатывали альбом архитектурно-градостроительных решений с последующим получением «Свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства». На этом активная фаза проекта для нас как для архитекторов завершается, но продолжается взаимодействие с Москомархитектурой. Тесный контакт города и архитекторов в процессе строительства станции дает возможность качественной реализации конкурсного проекта.

«СГ»: Насколько сложно архитекторам работать в жестких рамках норм? Не мешают ли строгие условия творить?

А.П.: Архитекторы всегда должны помнить, что метрополитен — это не только главная транспортная артерия города, но и наше архитектурное достояние. Сейчас, в отличие от советского времени, нет задачи создавать «дворцы для народа», но нужно предложить запоминающийся дизайн в очень сложном инженерном сооружении, главная функция которого — безопасная транспортировка пассажиров. Думать только о красоте и творческих экспериментах нельзя. Однако сложность работы над такими проектами не мешала нашим знаменитым предшественникам создавать под землей настоящие шедевры архитектуры. А они сегодня, в свою очередь, вдохновляют современных архитекторов на красивые и при этом функциональные проекты. Даже просто участие в таком конкурсе — всегда интересное упражнение для архитектора, хоть и с непредсказуемым результатом.

«СГ»: Архитектурные конкурсы в целом — хорошая европейская традиция, но проводятся ли в Европе конкурсы для станций метро?

А.П.: Думаю, что Москва в этом плане — совершенно уникальный пример, в том числе и в отношении горожан и города к развитию метро. Сорок восемь станций метро Москвы признаны объектами архитектурного наследия. Городу нужно, чтобы и новые станции, которые открываются, соответствовали историческим и продолжали традицию метрополитена. В странах Европы красивые метрополитены встречаются редко: архитектурно ценные станции есть в подземках Лондона, Стокгольма, Парижа, но при этом их значительно меньше, чем в московском метро. Подход к проектированию современных станций в Европе, в принципе, схож с московским — это, прежде всего, интеграция проекта в существующую городскую ткань, налаживание через архитектуру связей в контексте города, но при этом в европейских странах больше внимания уделяется функции, чем архитектуре. Вестибюли станций могут быть привлекательными на поверхности, но абсолютно стандартными внутри — как, например, в Роттердаме или том же Париже. В России же больше внимания на конкурсах уделяется внешнему виду, эстетике станций и на поверхности, и под землей. В целом наиболее активное развитие метро сейчас происходит в России и в Китае, Гонконге, и именно здесь появляются проекты, в том числе мировых архитектурных бюро.

Сергей ВЕРШИНИН

Пропуск на стройку

Изменения нормативной базы откроют путь более широкому применению композитных материалов

Минстрой России намерен содействовать более широкому применению композитных материалов в строительстве. Для этого в нормативной базе планируется отразить новые подходы к методам расчета конструкций с полимерной композитной арматурой, а также уточнить требования к проектированию усиления конструкций композитами. Как сообщили в ФАУ «ФЦС», соответствующая работа по внесению изменений в СП 295 «Конструкции бетонные, армированные полимерной композитной арматурой. Правила проектирования» и СП 164 «Усиление железобетонных конструкций композитными материалами. Правила проектирования» находится на завершающем этапе. Обновленные документы появятся в начале 2021 года.

Как известно, композитные материалы имеют целый ряд преимуществ, в их числе — высокая коррозионная стойкость, радиопрозрачность, высокие диэлектрические свойства. Простая технология изготовления и малый вес позволяют экономить на спецтехнике при возведении конструкций с применением композитной арматуры. При этом стоимость одного погонного метра стальной и композитной арматуры одного и того же диаметра примерно одинакова.

Композиты могут быть использованы для армирования конструкций при строительстве дорожно-транспортной и городской инженерной инфраструктуры, при строительстве шахт, тоннелей, морских и припортовых сооружений, сооружений, эксплуатируемых в условиях высоких электромагнитных полей, для армирования фундаментов, трубопроводов, опор линий электропередачи, конструкций, эксплуатируемых в условиях воздействия агрессивных сред. В гражданском строительстве композитную полимерную арматуру рекомендуется применять пока только для армирования фундаментов малоэтажных зданий.

Композитные материалы также часто используют для восстановления несущей способности железобетонных конструкций, которая могла снизиться в процессе эксплуатации сооружения, а также для того, чтобы избежать перегрузки конструкций при перепрофилировании объекта. Одним из главных плюсов усиления конструкций композитными материалами является возможность оставить сооружение в его габаритах. «Эта возможность крайне



актуальна для городов с плотной застройкой», — отметил замминистра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков. — Еще пара весомых аргументов в пользу этой технологии — не нужны энергозатратные сварочные работы и времезатратные «мокрые» технологии».

Однако, несмотря на очевидные плюсы, применение композитных ма-

териалов в России долгое время не получало развития, и связано это было, прежде всего, с отсутствием актуальной нормативной базы. «Сейчас мы шаг за шагом переламаываем ситуацию, в том числе путем пакетного обновления документов по стандартизации, когда под конкретную точечную задачу корректируется весь необходимый для внедрения технологии комплект сводов

правил и стандартов», — заявил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков. — В данном случае мы говорим о существенных уточнениях расчетной части проектирования».

Как сообщил главный научный сотрудник НИИЖБ им. А.А. Гвоздева АО «НИЦ «Строительство» Тахир Мухамедиев, в Изменение СП 295 включены новые положения по методам расчета конструкций с полимерной композитной арматурой, в том числе: диаграммы деформирования бетона при одноосном растяжении, расчет упругопластического момента сопротивления сечения с учетом неупругих свойств бетона растянутой зоны сечения, расчета прочности изгибаемых конструкций таврового или двутаврового сечений с высотой сжатой зоны, превышающей ее граничное значение.

«Экономическая эффективность Изменения 295 обеспечивается за счет более точной расчетной оценки прочности и трещиностойкости конструкций из бетона с полимерной композитной арматурой», — пояснил Тахир Мухамедиев. — Утверждение проекта документа будет способствовать снижению материалоемкости от 13% до 7% при обеспечении трещиностойкости и деформативности конструкций с композитной полимерной арматурой из бетона класса от В20 до В60 соответственно». Иными словами, при проектировании, например, типовых балок с углекомпозитной арматурой экономия за счет снижения расхода арматуры составляет в сегодняшних ценах приблизительно 760 рублей на погонный метр балки, или порядка 13% общего расхода композитной арматуры.

Говоря об Изменении СП 164 «Усиление железобетонных конструкций композитными материалами. Правила проектирования», Тахир Мухамедиев сообщил, что новые подходы, отраженные в документе, позволяют также снизить расход элементов усиления из композитных материалов на 5-7% при обеспечении жесткости конструкций из бетона класса от В40 до В15 соответственно.

КОММЕНТАРИЙ

Сергей БАРДОВСКИЙ, инженер строительной компании «Доринвест» (Липецкая область): «Композитная арматура всегда привлекала своими уникальными свойствами — гибкостью, малым весом, коррозионной стойкостью и стойкостью в агрессивных средах. Работать с таким материалом намного проще и дешевле. Конечно, в тех случаях, когда композит по всем параметрам способен заменить в конструкции металл. Мне пришлось работать с пластиковой арматурой несколько лет назад. При строительстве моста на автомобильной дороге мы использовали композитные прутки для армирования бетона дорожного покрытия. Работы были экспериментальными, точных параметров по модулям упругости и растяжения привести не могу, но проектные значения были в норме — мост до сих пор стоит без нареканий к бетонному покрытию. Меня поразило, насколько просто было работать с пластиком. Это, как в случае с металлическими и пластиковыми водопроводными трубами — никакой коррозии, простота в соединении, малый вес и минимум проблем в монтаже и обслуживании. Считаю, что менять нормативную базу по применению композитной арматуры нужно было давно».

Строительная газета Издаётся с апреля 1924

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»



Для индивидуальных подписчиков:

- **П2012** – на полгода
- **П3475** – на год

Для предприятий и организаций

- **П2011** – на полгода
- **П3476** – на год

ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Физический и моральный износ коммунальной инфраструктуры — одна из острых проблем сферы ЖКХ. Однако обновление коммунальных систем невозможно провести силами только муниципалитетов и регионов, для этого на местах не хватает денежных средств и компетенций, а перекладывать финансовое бремя модернизации на плечи граждан тоже нельзя. Поэтому к решению этой задачи необходимо подходить комплексно, объединяя усилия федерального центра, регионов, муниципалитетов и частных инвесторов. Одним из институтов, содействующих реализации проектов модернизации коммунальной инфраструктуры с привлечением внебюджетных средств, является сегодня Фонд содействия реформированию ЖКХ. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 1451 госкорпорация оказывает регионам финансовую поддержку, что позволяет уменьшить нагрузку на региональные и местные бюджеты и не включать дополнительные затраты в тарифы. Особое значение поддержка Фонда приобретает в малых и средних городах, где частный бизнес не проявляет заметного интереса к проектам в ЖКХ, а коммунальные системы, между тем, продолжают ветшать, растет аварийность.

Фонд ЖКХ оказывает методическую и консультационную поддержку муниципалитетам, помогает правильно сформировать проектную документацию и оптимально структурировать инвестиции. Поэтапный контроль за реализацией проектов позволяет Фонду эффективно управлять рисками и обеспечить достижение целевых показателей.

Финансовая поддержка госкорпорации может быть направлена на оплату части расходов по созданию, реконструкции и модернизации коммунальных объектов, на подготовку самого проекта, а также на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам и облигационным займам, привлеченным для его реализации. Хотя проекты модернизации коммунальной инфраструктуры с участием Фонда, в первую очередь, направлены на повышение качества коммунальных услуг, их реализация нередко способствует развитию территорий за счет увеличения существующих мощностей и прокладки сетей для подключения новых абонентов.

Модернизация коммунальной инфраструктуры отражается и на экологии. Если проектами предусмотрен перевод котельных с мазута и угля на газ, снижаются вредные выбросы в атмосферу, за счет внедрения современных технологий очистки сокращаются объемы неочищенных сточных вод.

Ресурсоснабжающие организации (РСО) в результате проведенных мероприятий могут сэкономить значительные средства. Этого удается добиться за счет снижения расходов на приобретение топливных и энергетических ре-



В поселке Новый (Удмуртская Республика) обновляется система теплоснабжения, проект финансируют Фонд ЖКХ и частные инвесторы

С ВЫГОДОЙ ДЛЯ ВСЕХ

Финансовая поддержка со стороны Фонда ЖКХ помогает решать проблему модернизации коммунальной инфраструктуры

Справочно

■ Наиболее востребованной формой поддержки является софинансирование капитальных затрат, которые регионы направляют на замену теплосетей, возведение очистных сооружений, установку блочно-модульных котельных, строительство канализационных коллекторов и других объектов коммунальных систем. Она была использована регионами в 94 из 99 проектов, реализуемых с участием Фонда. Совокупная стоимость этих проектов составила порядка 28,5 млрд рублей, из них средства Фонда — более 14,5 млрд рублей (51%), а средства из внебюджетных источников — порядка 9 млрд рублей (31%).



Реконструкция сетей тепло- и водоснабжения в Черепаново (Новосибирская область)

Чувашская Республика



В Новочебоксарске идет модернизация системы теплоснабжения

Масштабный проект по модернизации системы теплоснабжения реализуется при финансовой поддержке Фонда ЖКХ в городе Новочебоксарске. Он предусматривает реконструкцию четырех участков тепловых сетей, введенных в эксплуатацию в 1973 году. На сегодня срок их службы практически вдвое превысил нормативный, а уровень физического износа составляет более 80%. Из-за нарушения изоляции фактические потери тепловой энергии превышают нормативные на 23%, а потери теплоносителя — более чем на 50%. По предварительным оценкам, реконструкция объекта позволит ежегодно экономить около

2,6 млн рублей. Эти средства могут быть направлены на ремонт других изношенных участков тепловой сети.

Оренбургская область

В городе Ясном в завершающий этап вступило строительство блочно-модульной котельной отопительной мощностью 73,889 МВт. Объект возводится с соблюдением действующих норм и требований: было организовано резервное топливное хозяйство, обеспечено двойное подключение к системам водо- и электроснабжения. Власти рассчитывают, что котельная прослужит десятилетия.



Новая блочно-модульная котельная в городе Ясном построена при финансовой поддержке Фонда ЖКХ

В соответствии с соглашением между правительством Оренбургской области и Фондом ЖКХ объект введут в эксплуатацию в 2021 году. «Это крупнейший за последние десятилетия инфраструктурный проект в Ясном, порядка десяти лет город готовился к его реализации», — отметил губернатор Оренбургской области Денис Паслер. — Препятствием к реализации проекта является то, что котельная изношена на 90%, и мы не могли быть уверенными в бесперебойном теплоснабжении города».

Челябинская область

Во втором по величине городе региона Магнитогорске полным ходом идет реконструкция очистных сооружений, расположенных на правом берегу реки Урал. В этом году началась реализация первого этапа проекта — реконструкция сооружений биологической очистки, которые продлятся три года, оценивается примерно в 665 млн рублей. Работы по реконструкции финансируются за счет средств городского бюджета, треста «Водоканал» и Фонда ЖКХ. «Уже несколько лет мы вместе с губернатором и различными министерствами Челябинской области работаем над вопросом привлечения финансовых средств в город, —



Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА ФОНДА
ЖКХ ОЛЬГА СЕРДЮК:
«Сейчас мы вышли
на подготовку

и реализацию порядка тридцати проектов модернизации коммунальной инфраструктуры в год, в основном на сумму от 100 млн до 500 млн рублей каждый, с долей внебюджетных средств — свыше 30%. Есть понимание того, что стоящие перед жилищно-коммунальным хозяйством задачи могут решаться совместными усилиями органов власти, экспертов и бизнеса с использованием доказавшего свою результативность механизма поддержки Фонда»

сурсов, а также расходов на аварийно-восстановительные работы. Благодаря этому региональные бюджеты смогут сократить размер субсидирования коммунальных предприятий.

Выгоды реализации проектов модернизации с привлечением Фонда очевидны, и подтверждением этому является рост интереса муниципальных и региональных властей к сотрудничеству с госкорпорацией. С использованием финансовой поддержки Фонда уже построено и реконструировано 83 объекта в сфере тепло-, водоснабжения и водоотведения, обращения с ТКО, проложено около 115 км сетей. Еще 95 объектов и свыше 218 км сетей находятся в стадии строительства.

«Реализуемая Фондом программа дала возможность муниципалитетам справиться со сложной задачей по подготовке качественных инфраструктурных проектов и привлечению в них внебюджетных средств, — отмечает заместитель генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ Ольга Сердюк. — Предоставляемая поддержка позволяет сдерживать рост тарифов, и в итоге качество жизни улучшается, но плата за коммунальные услуги не растет сверх установленных индексов роста».



Магнитогорск получит современные очистные сооружения

рассказал глава администрации Магнитогорска Сергей Бердников. — Результатом стало подписание необходимых документов с Фондом ЖКХ, выделено финансирование в сумме 300 млн рублей, это почти половина того, что необходимо вложить в реконструкцию очистных сооружений на первом этапе». Целью проекта является качественная очистка сточных вод. Глава города напомнил, что в последние годы в Магнитогорске реализуется целый ряд мероприятий по повышению эффективности работы «Водоканала». При этом темпы прироста тарифа на воду удается удерживать на минимальном уровне.

Шаги к ЭКОНОМИИ



Замена узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии в многоквартирном жилом доме в Чебоксарах

Популярность энергоэффективного капремонта среди собственников жилья растет

Алексей ЩЕГЛОВ

Повышение энергоэффективности остается одной из важных задач, стоящих перед отечественной экономикой. Летом этого года Минэкономразвития представило в Правительство РФ обновленный план повышения энергоэффективности, предусматривающий снижение энергоемкости ВВП к 2030 году на 35% от уровня 2017 года. Добиться этого планируется за счет применения современных технологий в энергетике, на транспорте и в ЖКХ. В коммунальном секторе такая работа уже ведется. Три года назад в соответствии с постановлением Правительства РФ №18 Фонд ЖКХ начал оказывать собственникам жилья помощь при реализации проектов энергоэффективного капремонта. В 2017 году Фонд выделил средства на ЭКР 71 дома в 8 субъектах Федерации на общую сумму 48,66 млн рублей. После годового перерыва госкорпорация возобновила в 2019 году предоставление помощи, упростив условия ее получения. За прошлый год в Фонд из 18 регионов поступило 22 заявки на общую сумму 58,66 млн рублей на капремонт 82 домов. Двадцать заявок предусматривали возмещение части расходов на ЭКР, а две — возмещение процентов по кредитам.

Напомним, что для получения финподдержки Фонда на цели ЭКР необходимо провести предварительную оценку целесообразности выполнения энергоэффективных мероприятий и рассчитать примерную величину экономии энергоресурсов. Как правило, средняя экономия ресурсов в доме после проведения ЭКР достигает 15-20%, соответственно, уменьшаются и траты жителей за предоставленные ЖКУ. При этом, как показывает опыт Фонда ЖКХ, эффективность ЭКР напрямую зависит от правильности подбора энергоэффективных мероприятий и оборудования. В числе наиболее популярных решений, позволяющих достичь экономии энергоресурсов, можно назвать установку узлов управления и регулирования тепловой энергии (АУУ СО или АИТП) — при «перетопах», а также установку узлов управления и регу-



Теплоизоляция стен — одно из наиболее популярных решений, позволяющих добиться экономии энергоресурсов

лирования тепловой энергии (АУУ СО или АИТП) в сочетании с повышением теплозащиты ограждающих конструкций — при «недотопах».

Для популяризации идеи ЭКР Фонд ведет активную разъяснительную работу с представителями региональных органов власти, органами местного самоуправления и собственниками помещений в МКД. На сайте госкорпорации размещено приложение «Помощник ЭКР», которое помогает произвести расчеты по конкретному МКД и получить рекомендации по проведению в нем капитального ремонта с применением энергоэффективных технологий.

Кроме того, на портале «Реформа ЖКХ» в разделе «Модернизация жилья» в свободном доступе размещены все необходимые материалы по организации ЭКР и подаче заявок в Фонд ЖКХ на получение финансовой поддержки.

Сейчас в Фонде на цели ЭКР зарезервировано 684,32 млн рублей. По состоянию на 2 декабря в этом году одобрено 37 заявок от 27 субъектов на общую сумму 124,95 млн рублей на капремонт 130 домов.

К настоящему времени по 58 домам уже представлены и одобрены отчеты о выполнении работ, а средства поддержки Фонда перечислены в региональные бюджеты и скоро будут доведены до конечных получателей — собственников помещений в МКД. До конца года Фонд планирует одобрить еще семь заявок на ЭКР в 25 МКД на общую сумму 15,13 млн рублей.

«Подводя предварительные итоги года, можно констатировать рост интереса собственников жилья к теме энергоэффективного капремонта, количество поданных заявок на получение финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ в январе-октябре 2020 года в два с половиной раза превышает показатель за аналогичный период 2019 года, — отметил заместитель директора Департамента мониторинга региональных систем капитального ремонта и экспертно-методического обеспечения Фонда ЖКХ Андрей Ульянов. — География программы расширяется, растет количество получателей поддержки Фонда».

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



В Клину в доме № 62, корп. 2 по улице Чайковского установили автоматизированный узел управления системой отопления

17 ноября 2020 года правлением Фонда ЖКХ рассмотрен и утвержден отчет Московской области о выполнении ЭКР в доме № 62, корп. 2 по улице Чайковского

в Клину (общая площадь дома — 3,17 тыс. кв. м). В здании 1967 года постройки были выполнены работы по установке автоматизированного узла управления системой отопления (АУУ СО) с погодозависимым регулированием параметров теплоносителя в системе отопления. В результате расчетный размер годовой экономии расходов на оплату коммунальных ресурсов составляет 399,6 тыс. рублей (21,71%), а 110 жильцов теперь значительно улучшили условия своего проживания и получают более качественные коммунальные услуги по существенно меньшей стоимости. Изучив представленные документы, члены правления Фонда признали все реализованные в доме мероприятия завершенными и приняли решение о перечислении Московской области средств поддержки в размере 336 тыс. рублей. Общая стоимость работ на объекте составила 420 тыс. рублей, таким образом, собственникам жилья будет возмещено за счет средств Фонда ЖКХ 80% от всех затрат на капремонт. Надо отметить, это была первая заявка, представленная в Фонд властями Подмосковья.

ПЕРМСКИЙ КРАЙ



ЭКР позволил улучшить условия проживания в доме № 29 по улице Стахановской в Перми

В этом году Пермский край подал две заявки на получение финпомощи Фонда ЖКХ на цели ЭКР: первую — по четырем домам, вторую — по одному. Все дома,

включенные в первую заявку, расположены в столице края, их общая площадь составляет 26,78 тыс. кв. м. Общая стоимость реализованных в этих домах энергоэффективных мероприятий достигла 1452,48 тыс. рублей, из которых средства Фонда составляют 80%. В частности, в доме по адресу: ул. Академика Королева, 6, были завершены работы по установке автоматизированного узла управления системой отопления (АУУ СО) с погодозависимым регулированием параметров теплоносителя в системе отопления. Благодаря этому прогнозный размер годовой экономии расходов на оплату коммунальных ресурсов для 258 жителей этого дома составляет 284,88 тыс. рублей (10,21%). Аналогичные мероприятия были реализованы и в других МКД. В итоге общий размер годовой экономии расходов по оплате ЖКУ для 958 жителей четырех домов составляет внушительную сумму — 1648,37 тыс. рублей.

СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ



Энергоэффективный капремонт был проведен в доме № 4 на улице 9 Января в Ставрополе

Недавно правлением Фонда была одобрена заявка Ставропольского края на предоставление финподдержки по итогам капремонта с проведением энергоэффективных мероприятий

в четырех домах Пятигорска и трех домах Ставрополя. На эти цели Фондом будет выделено 4902,14 тыс. рублей, что составит 29,19% от стоимости реализованных работ. Всего в домах общей площадью 57,86 тыс. кв. м проживают 1516 человек. После установки современного оборудования, регулирующего подачу тепла в дома, жильцы начали получать существенную экономию при оплате счетов, ее расчетный годовой размер составляет 3367,85 тыс. рублей. Примечательно, что жители дома № 44 по ул. Мира в Пятигорске уже получали поддержку Фонда ЖКХ ранее. В прошлом году Ставропольский край подавал заявку на возмещение процентов по кредиту для выполнения работ по замене лифтового оборудования, установленного в этом доме. В этом году жители дома решили дополнить мероприятия по капремонту энергоэффективными и благодаря этому получат из средств Фонда ЖКХ еще 856 тыс. рублей (13,95% от стоимости работ).

Цитата в тему



ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ДЕПАРТАМЕНТА МОНИТОРИНГА РЕГИОНАЛЬНЫХ СИСТЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ЭКСПЕРТНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ФОНДА ЖКХ АНДРЕЙ УЛЬЯНОВ: «Важно подсказывать собственникам жилья и объяснять, какие меры оптимальны для их дома. Фонд ЖКХ намерен направлять усилия на то,

чтобы как можно большее количество людей смогли провести в своем доме энергоэффективный капитальный ремонт»

АРХИТЕКТУРА И ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Цитата
в тему

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ НАТАЛЬЯ ИБРАГИМОВА: «Исторические центры — самая большая задача на сегодня. Решив ее, мы сможем обеспечить устойчивое развитие города. Идентичность и наследие, туристическая привлекательность и торговые коридоры, культурная и событийная повестка, транспорт и жилье, благоустройство и зеленый каркас — все эти вопросы регулирует мастер-план»



Социокультурные исследования показали, что жители Оренбурга хотят, чтобы центр стал местом для неспешных прогулок в любое время года

Незастывшая история

В Оренбурге разработали план развития центральных районов города

Оксана САМБОРСКАЯ

Исторический центр Оренбурга — памятник градостроительного искусства XVIII века. Здесь сохранились историческая застройка и связанные с ней фрагменты благоустройства. Ценность представляет также система планировки города, сложившаяся в XVII-XIX веках. На се-

годняшний день в центре находятся 17 зданий — объектов культурного наследия федерального значения и 171 ОКН регионального значения. При этом Оренбург сталкивается с теми же проблемами, что и другие старинные российские города: исторические здания защищены официальным статусом, но с каждым годом все больше ветшают, а реставрацию провести невозможно из-за отсутствия финансирова-

Около

26 млрд рублей

потребуется на реализацию мероприятий, предусмотренных концепцией развития центра Оренбурга

ния и эффективных механизмов привлечения инвесторов.

Для того чтобы переломить ситуацию, в феврале 2020 года было принято решение разработать план развития и благоустройства городской среды на территории Оренбургской области. И вот недавно Департамент архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области и Центр развития архитектурной деятельности совместно с компанией ATLAS представили мастер-план — стратегию пространственного развития исторического центра Оренбурга до 2025 года. Результатом работ стал комплексный анализ города, включающий 3D-модель, схему благоустройства территорий, дизайн-код и др.

Главные задачи мастер-плана — сохранить историю и одновременно дать толчок развитию центральных районов города, повысить их привлекательность для жителей и туристов. Для этого необходимо создать понятные правила взаимодействия между жителями, бизнесом и администрацией и сформировать условия для привлечения инвестиций. «Мы ожидаем, что мастер-план Оренбурга станет рабочим инструментом для администрации области и города для привлечения инвесторов и поможет запустить процесс актуализации исторического центра», — заявила руководитель ATLAS Александра Сытникова.

Результатом реализации новой стратегии должно стать уплотнение застройки и увеличение в два раза объема предложения качественной жилой недвижимости в историческом центре. На 60% должно вырасти количество предприятий малого и среднего бизнеса. За счет модернизации существующих и создания новых культурно-досуговых объектов на 30% вырастет туристический поток. В десять раз увеличится площадь зеленых насаждений.

Как рассказали в компании ATLAS, к разработке мастер-плана привлекались представители разных групп жителей, общественные активисты, владельцы коммерческих предприятий. «Наша общая задача — найти оптимальный баланс, не просто сохранить уникальные памятники архитектуры, но и адаптировать их к современным условиям, наполнить функциями, включить в жизнь города, — пояснила одна из разработчиц плана Дарья Коваленко, — а новое строительство сделать предсказуемым, заложить оптимальные параметры застройки, чтобы не нарушать облик исторического центра и сформировать среду, отвечающую современным стандартам комфорта и качества».



▲ Территория возле стадиона «Калининград» превратится в спортивный парк

Оксана САМБОРСКАЯ

Премия The Pineapples 2020 в номинации International Future Place присуждена мастер-плану острова Октябрьский в Калининграде. Проект был разработан консорциумом в составе архитектурного бюро LDA Design (Великобритания), MAP Architects (Россия) и WSP (Великобритания). Эта международная команда победила в конкурсе, организованном в 2018 году «ДОМ.РФ» и КБ «Стрелка» по инициативе правительства Калининградской области. Перед участниками конкурса стояла задача разработать мастер-план острова с учетом перспективных планов развития территории — специального административного района (САР) и культурно-спортивного хаба. В шорт-лист номинации, кроме российско-бри-

Место для будущего

Мастер-план острова Октябрьский получил международную премию

танского проекта, попали проекты из Индии и Японии. Однако жюри отдало победу мастер-плану LDA Design/ MAP/ WSP, отметив продуманность связей острова с остальными частями Калининграда, а также «очень смелую работу со сложными участками».

Остров Октябрьский протянулся от центральной части Калининграда до административных границ города на востоке. Общая площадь территории проектирования составляет 385 гектаров, из которых 22% будут составлять зеленые территории (в восточной части острова будет создан экопарк площадью почти 100 гектаров). Предполагается, что на Октябрьском будут жить 86,5 тысячи человек. Площадь жилой застройки составит около 3 млн кв. метров, ее плотность будет снижаться от запада к востоку.

Мастер-план делает особый акцент на развитии территорий, обращенных к воде. Вдоль набережных планируется обустроить пешеходные зоны, связанные зелеными улицами. Предусмотрены также дополнительные водные объекты — искусственные каналы и фонтаны. Планируется также возвести шесть новых мостов, в том числе один велосипедный. Развитая сеть общественного транспорта свяжет остров с центром города, Южным и Северным вокзалами, появится маршрут водного такси.

Своеобразным ядром острова станет спортивно-культурный кластер, в который войдет пространство вокруг стадиона «Калининград» (здесь проходи-

ли матчи футбольного ЧМ-2018), парк с площадками для занятий спортом на свежем воздухе и культурно-образовательный музейный комплекс.

В западной части острова авторы проекта предполагают разместить бизнес-центры для крупных компаний-резидентов САР, а для развития малого и среднего бизнеса будут использоваться помещения на первых этажах домов. Помимо офисных зданий на острове появятся гостиницы и апартаменты. Реализация проекта комплексного освоения острова займет около 25 лет и будет проходить в шесть этапов.

«Реализация мастер-плана острова Октябрьский станет еще одним шагом на пути повышения качества среды российских городов, — подчеркнул заместитель генерального директора Фонда ДОМ.РФ Антон Финогенов. — При его создании применялись принципы стандарта комплексного развития территорий».

Справочно

■ Премия The Pineapples присуждается с 2019 года за качественную работу с городскими пространствами, расположенными за пределами Великобритании. Награды в нескольких номинациях могут получить как уже осуществленные проекты, так и находящиеся в процессе реализации.

Строить планы на восток

ПИК и Институт Генплана Москвы разработают стратегию пространственного развития Южно-Сахалинска



Губернатор Сахалинской области Валерий Лимаренко (слева) и президент ПИК Сергей Гордеев во время подписания инвестиционного соглашения по жилищному строительству в Южно-Сахалинске (сентябрь 2020 года)

Владимир ТЕН

Группа ПИК и Институт Генплана Москвы разработают стратегию пространственного развития Южно-Сахалинска. Ее положения лягут в основу проекта генерального плана столицы Сахалина, а также Правил землепользования и застройки (ПЗЗ). К работе над документом, который определит развитие города на ближайшие двадцать лет, будут привлечены эксперты компании «ПИК-Проект», сахалинские специалисты, а также градостроители и инженеры из испанской Fundacion Metgoroli и британских фирм Expedition и Steer. При подготовке стратегии будут учтены результаты исследований предпочтений населения и переговоров с инициативными группами местных жителей. Такой формат работы позволит максимально учесть запросы южно-сахалинцев, связанные, в том числе, с благоустройством и созданием качественной городской среды, модернизацией системы общественного транспорта, сохранением плотности и этажности застройки и защитой природы.

«ПИК-Проект входит в десятку крупнейших мировых архитектурных бюро, — заявил вице-президент по региональному девелопменту ПИК Алексей Алмазов. — У нас есть огромный опыт, который позволяет превращать спальные микрорайоны и производственные территории в качественно новые пространства для жизни людей, со всей необходимой инфраструктурой для проживания, работы и досуга». По словам представителя Группы ПИК, при разработке мастер-плана Южно-Сахалинска специалисты будут опираться на российский и международный опыт и самые современные технологии».

Со своей стороны, первый заместитель директора Института Генплана Москвы Олег Григорьев выразил уверенность, что результатом совместной работы станет качественный документ, который будет отвечать ожиданиям южно-сахалинцев. При этом сами жители Южно-Сахалинска смогут участвовать в подготовке предложений по развитию города. Благодаря запуску платформы «Мой город. Южно-Сахалинск» на сайте Института Генплана Москвы любой желающий сможет внести свои предложения, поделиться идеей. «Уже к концу текущего года мы планируем представить возможные сценарии развития города и стратегию пространственного развития на суд общественности, — сообщил Олег Григорьев. — Презентация пройдет в онлайн-формате, жители Юж-

но-Сахалинска смогут участвовать в обсуждении проекта дистанционно».

Напомним, что ранее ГК ПИК подписала с администрациями Сахалинской области и Южно-Сахалинска соглашение о совместной работе по развитию жилищного строительства. В рамках этого соглашения группа намерена до 2031 года возвести в Южно-Сахалинске 800 тыс. кв. метров жилья с инженерной и социальной инфраструктурой и потратить на эти цели порядка 120 млрд рублей. При этом планируется сделать ставку на проекты комплексного освоения территорий (КОТ). Разработка стратегии пространственного развития Южно-Сахалинска станет частью этой работы.

Справочно

■ Южно-Сахалинск — административный центр Сахалинской области, шестой по величине город на Дальнем Востоке. Расположен в южной части острова Сахалин, на реке Суоя. Население — свыше 200 тысяч человек (2020-й год).

В настоящее время рынок жилья Дальнего Востока и, в том числе, Сахалина недостаточно развит. По данным Единой информационной системы жилищного строительства, сейчас в Сахалинской области строится всего 146 тыс. кв. метров жилья, из них 95 тыс. кв. метров — в Южно-Сахалинске. Для сравнения: в Приморском крае возводится 874 тыс. кв. метров, но даже в таком крупном портовом городе, как Владивосток, отмечается нехватка качественных проектов, а на Сахалине ситуация еще хуже. Жилищная проблема является одной из причин значительного оттока населения с острова. Усилия властей сосредоточены сегодня на том, чтобы остановить этот процесс, в том числе путем строительства современного комфортабельного жилья с сопутствующей социальной-бытовой инфраструктурой. Об этом, в частности, говорил бывший министр по развитию Дальнего Востока и Арктики Александр Козлов (ныне глава Минприроды. — «СГ»), убеждая главу ПИК Сергея Гордеева всерьез заняться Дальним Востоком. Комплексная застройка изменит облик Южно-Сахалинска, сделает его более комфортным для жизни, создаст новые точки роста и поможет не только удержать имеющихся жителей, но и привлечь новых.

Реновация по-ростовски

Центр донской столицы застроят особняками «под старину»

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

Весной 2021 года исторический центр Ростова-на-Дону начнут застраивать по новым правилам. Речь идет о территории, ограниченной проспектом Сиверса и улицами Береговой, Красноармейской и Нахичевань. Жилье здесь возводить не будут, только социальные и деловые здания небольшой этажности, стилизованные под архитектуру конца XIX — начала XX века.

Аварийные дома, расположенные в центре донской столицы, можно разделить на две группы. В первую входят объекты культурного наследия, которые необходимо привести в изначальный исторический вид, во вторую — здания, которые не являются памятниками архитектуры, но находятся в охранной зоне того или иного ОКН. Надо признать, что здания-памятники, как правило, не вызывают повышенного интереса у инвесторов из-за множества ограничений и больших затрат на реконструкцию. По словам главы города Алексея Логвиненко, эти объекты, скорее всего, передадут в федеральную собственность, о чем уже существует предварительная договоренность. Дома-памятники приведут в порядок за счет федеральных средств и разместят в них различные государственные учреждения. А вот земельные участки под аварийными зданиями, не являющимися ОКН, планируют отдать инвесторам. Причем прежде, чем отдать участок под застройку, городская администрация должна будет снести находящееся на нем аварийное здание. В бюджете города уже заложены средства на снос этих объектов. Однако строить на месте снесенных домов многоэтажные здания будет нельзя — это запрещено недавними решениями городской



27

старых аварийных домов в историческом центре Ростова-на-Дону подлежат сносу

Думы. Правда, это не касается тех домов, которые уже строят или скоро начнут возводить, так как закон обратной силы не имеет, и мэрия не вправе отзываться выданные ранее разрешения на строительство.

Однако прежде, чем начнется снос аварийных домов, городским властям предстоит завершить работу над двумя важными документами — проектом объединенной зоны охраны и правилами землепользования и застройки. В первом как раз и будут определены санитарно-защитные зоны вокруг зданий-памятников, в которых запрещено любое строительство. Как ожидается, их площадь несколько сократится, что облегчит жизнь застройщикам-инвесторам. По прогнозам, проект объединенной охранной зоны пройдет все согласования к концу марта 2021 года, а затем правительство Ростовской области утвердит охранные зоны отдельным постановлением. По словам заместителя главы администрации Ростова Светланы Камбуловой, после утверждения охранных зон администрация города получит право выставлять участки в центре Ростова на аукцион. Но это касается только тех случаев, когда планируется капитальное строительство. Если же речь идет о том, чтобы разбить на территории парк или построить автостоянку, то достаточно будет снести аварийный дом и выполнить ряд формальностей (исключить снесенное здание из ЕГРН и др.).

Городскими властями готовится также проект изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Его планируют вынести на рассмотрение депутатов Гордумы в декабре текущего года. Как сообщил заместитель главы городской администрации Андрей Дикун, в документе будут оговорены вопросы архитектурного облика новых зданий (цветовые решения, облицовка и отделка фасадов). Благодаря этому инвесторы уже на стадии выдачи разрешения на строительство будут знать о существующих требованиях. Все вновь возводимые в историческом центре Ростова объекты должны быть выдержаны в стиле конца XIX — начала XX века. Как рассчитывают в городской администрации, первые новые здания в центре Ростова могут быть построены уже в 2022-2023 годах, и конкуренция среди застройщиков, как считают эксперты, будет высокой.

ПРОЕКТ



С африканским колоритом

В Йоханнесбурге будет построена президентская библиотека

Оксана САМБОРСКАЯ

Архитектурное бюро Adjaye Associates представило проект библиотеки имени президента Табо Мбеки в Йоханнесбурге (ЮАР). Планируется, что это будет многофункциональное здание, в котором помимо собственно библиотеки, читального зала и архивного центра разместятся музей, площадки для проведения выставок и различных публичных мероприятий, центр расширения прав и возможностей женщин, магазин, кафетерий и офисы. Площадь здания составит порядка 5400 кв. метров.

По словам архитектора Дэвида Аджайе, библиотека Табо Мбеки будет не только по содержанию, но и по форме связана с африканской традицией. Комплекс состоит из восьми полусфер, внешне напоминающих зернохранилища. По словам Дэвида Аджайе, такой дизайн служит метафорой, ведь библиотека — это, по сути, «хранилище для знаний». Полусферы соединены между собой общественным пространством-галереей. В куполах сделаны отверстия, по-разному ориентированные по отношению к солнцу, благодаря чему в каждой полусфере свой световой сценарий и своя неповторимая атмосфера.

Архитекторы постарались в полной мере использовать в проекте природные особенности Южной Африки. Солнце будет не только освещать здание, но и обеспечивать его энергией — на крыше планируется установить солнечные батареи. Геотермальное отопление и утепленные стены позволят накапливать тепло в течение дня и использовать его для обогрева здания ночью, когда температура снижается. Применение таких технологий позволит уменьшить влияние здания на окружающую среду.

«Новая библиотека, по моему мнению, должна отражать как африканское прошлое, так и африканское будущее, — заявил бывший президент ЮАР Табо Мбеки. — Это место, где мы будем писать сценарий более светлого и процветающего будущего. Я верю, что это здание станет центром африканского возрождения — местом, где будет культивироваться чувство африканской идентичности».

Архитектор Дэвид Аджайе имеет тесные связи с Африкой. Он родился в семье ганского дипломата в Дар-эс-Саламе (Танзания) в 1966 году, а в 1975 году переехал с семьей в Лондон. В 1994-м окончил Королевский колледж искусств и в том же году основал собственную архитектурную мастерскую, которая с 2000 года носит название Adjaye Associates. У фирмы есть офисы в Лондоне и Нью-Йорке. В 2021 году Аджайе был награжден золотой медалью Королевского института британских архитекторов RIBA, став первым чернокожим архитектором, удостоенным этой награды. Золотая медаль присуждается ежегодно тем, кто посвятил свою жизнь «развитию архитектуры». Аджайе известен также тем, что проектировал дома для таких знаменитостей, как Юэн Макгрегор и Александр Маккуин. В России известен как автор здания Московской школы управления «Сколково».

Справочно

■ Табо Мвуелва Мбеки (родился в 1942 году) — южноафриканский политический и государственный деятель, президент Южно-Африканской Республики с 14 июня 1999-го по 24 сентября 2008 года.



Строительная газета

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-76523
от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Главный редактор
М.А. Логинов

Учредитель
Ассоциация «Национальное
объединение строителей»

Адрес: 123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3

Редакция ООО «Новая Строительная газета»
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3, офис 5
Тел.: (495) 987-31-49
АО «Почта России»
П2012; П2011; П3475; П3476

Время подписания в печать:
по графику: 17.30 02.12.2020
фактическое: 17.30 02.12.2020

Отпечатано: ОАО «Московская газетная типография»
123995, Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
Тел.: (499) 259-53-54

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена.
Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя.
Рукописи не рецензируются и не возвращаются.

Номер заказа:
2434