

Ниже 8% может опуститься до конца 2020 года средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам

Утверждены критерии отнесения жилых помещений к стандартному жилью **с. 2** Минстрой России провел конференцию «ЖКХ в условиях пандемии» **с. 3** Таяние мерзлоты угрожает многим сооружениям в Арктике **с. 11**



Издаётся
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№23 (10600) 12 июня 2020

Цены как СИМПТОМ

Пандемия вызвала
«повышение температуры»
на рынке стройматериалов

Ольга КОПЫЛОВА

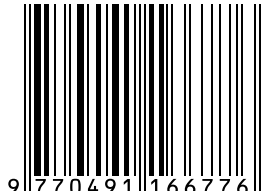
В конце марта по итогам заседания президиума правительственной комиссии по региональному развитию вице-премьер Марат Хуснуллин дал поручение Минпромторгу и органам исполнительной власти субъектов федерации контролировать стоимость строительных материалов и ресурсов. Со своей стороны, Ситуационный центр по поддержке строителей НОСТРОЙ совместно с отраслевыми саморегулируемыми организациями вел, начиная с марта, постоянный мониторинг цен на строительные материалы. Для этого была подготовлена сокращенная версия сводной номенклатуры ценообразующих строительных ресурсов. На протяжении двух с половиной месяцев строительные организации направляли в свои СРО информацию о закупочных ценах на строительные материалы. Обобщенные данные еженедельно обновлялись на официальном сайте НОСТРОЙ.

Как выяснилось в результате мониторинга, за время действия ограничительных мер, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19), в регионах был зафиксирован прирост цен на строительные материалы. В пятнадцати регионах прирост цен составил в среднем 4-7%, в десяти — 10%. Удорожание свыше 10% произошло в Псковской, Свердловской, Калининградской областях, Красноярском и Краснодарском краях, в Республике Карелии и ХМАО.

В некоторых регионах по отдельным позициям прирост цен превышал 15%. Так, например, арматура подорожала в среднем по стране на 7,5%, а в Кемеровской области — на 15%. Цены на металлопрокат в среднем выросли на 8%, в Калужской области опять же на 15%. Закупка цемента теперь обойдется строителям на 9% дороже, а в Тверской и Новосибирской областях — на 15%.

Окончание на с. 9

ISSN 0491-1660



2 0 0 2 3 >



91770491166776

Время не ждет

Сроки проведения административных процедур
в строительстве могут сократиться в два раза



SHUTTERSTOCK.COM

Алексей ТОРБА

Сокращение сроков возведения объектов с сохранением качества и соблюдением требований безопасности становится сегодня одним из магистральных направлений развития строительной отрасли. В разработанном правительством общена-

циональном плане восстановления российской экономики речь идет о новом ритме строительства. По данным Минстроя России, сегодня продолжительность возведения здания с нормативным сроком строительства 1 год занимает в «обычном» режиме до 38 месяцев! Менее 20% этого времени уходит на проектирование и соб-

ственно строительство, все остальное — «бумажная» работа, получение и оформление всякого рода разрешений. Оптимизация административных процедур позволит сократить эти сроки в разы, при этом доля времени на проектирование и строительство может вырасти до 70%. Иными словами, реализовать проект по возведе-

нию здания с нормативным сроком строительства в 1 год с учетом согласований можно будет за 18 месяцев. О том, что уже сделано и что еще предстоит сделать для устранения административных барьеров и ускорения строительства, в интервью «Стройгазете» рассказал заместитель министра строительства и ЖКХ России Дмитрий ВОЛКОВ.

«СГ»: Минстрой уже несколько лет занимается «разбюрокрачиванием» процесса строительства. Не могли бы вы рассказать об основных направлениях этой работы?

Дмитрий Волков: Мы в министерстве определили пять основных направлений, или шагов, которые необходимо сделать для того чтобы ускорить строительство, не допуская при этом удорожания или снижения безопасности. Эти шаги касаются рабочей документации, экспертного и проектного сопровождения, территориального планирования, типового проектирования, технического нормирования и особого регулирования для чрезвычайных ситуаций.

Окончание на с. 5

Заводи мотор!

Меры поддержки строительной отрасли
согласованы на 90%

Андрей МОСКАЛЕНКО

Работа над «Общенациональным планом действий по восстановлению российской экономики после ограничительных мер, введенных из-за пандемии» в части поддержки строительной отрасли будет завершена на следующей неделе. Об этом министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев заявил 9 июня, выступая на V

ежегодном форуме РБК «Недвижимость в России». «Уверен, что 19 июня документ появится в окончательном варианте, потому что все мероприятия в нем на данный момент уже согласованы на 90%, а самое главное — понятно, по какой процедуре их реализовывать», — заявил глава Минстроя России, добавив, что практически все члены правительства, участвующие в обсуждении нацплана, сходятся

на том, что стройка — основной локомотив экономики. По словам Владимира Якушева, строительство дает серьезный мультипликативный эффект, за каждым работающим сегодня на стройплощадке стоят 6-8 занятых в других отраслях. «Мы показали, сколько сейчас отрасль платит налогов, сколько может платить, если будет развиваться дальше», — подчеркнул министр. Он напомнил, что апрель и май были непростым для российского рынка недвижимости: произошло пятипроцентное снижение ввода жилья по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. «Сейчас очень важно, чтобы ситуация

выровнялась», — сказал министр. Среди мер, которые помогают сегодня восстановить спрос на жилье, Владимир Якушев отметил запуск льготной ипотеки под 6,5% годовых, на которую выделено 6,5 млрд рублей.

Дополнительное финансирование от государства в размере 30 млрд рублей уже получил «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства». Это позволит решить проблемы почти 10 тыс. дольщиков, достроив для них 115 проблемных домов в 24 регионах страны.

Окончание на с. 2

НОВОСТИ

КОРОТКО

ЕДИНСТВО ТЕРМИНОВ

Центральный секретариат ИСО готовит к публикации двуязычный международный стандарт ИСО 6707-1:2020 «Здания и сооружения — Словарь — Часть 1: Основные термины». Готовящийся документ станет первым двуязычным стандартом ИСО на английском и русском языках в сфере строительства. Подготовленная с участием экспертов ТК 465 «Строительство» русскоязычная версия стандарта, в которую были внесены необходимые правки для полного соответствия ее английскому варианту, была передана в центральный секретариат ИСО. По словам директора ФАУ «ФЦС», заместителя председателя ТК 465 «Строительство» Андрея Басова, в ближайшее время ожидается оформление сводной версии проекта стандарта. Введение двуязычного стандарта поможет обеспечить эффективное взаимодействие отечественных компаний с международным сообществом благодаря использованию единого терминологического языка.

НАЗНАЧЕН
КОНТРОЛЕРОМ

ФАУ «РосКапСтрой» определено как единственный исполнитель услуг строительного контроля по 57 объектам и линейным сооружениям Иркутской области. Соответствующее распоряжение подписал премьер-министр РФ Михаил Мишустин. Предельный срок, на который будут заключены контракты на проведение строительного контроля, составляет два года с даты подписания распоряжения. Напомним, программа восстановления жилья, объектов связи, социальной, коммунальной, энергетической и транспортной инфраструктур, гидротехнических сооружений, административных зданий, поврежденных или утраченных в результате наводнения на территории Иркутской области, утверждена правительством РФ 23 сентября 2019 года. Ответственным исполнителем и координатором программы является Минстрой РФ. Программа включает в себя восстановление 176 объектов, включая капитальный ремонт и строительство социальных учреждений, защитных дамб и объектов инженерной защиты в городах Тулуне и Нижнеудинске, а также в Тулунском, Зиминском, Куйтунском, Черемховском, Тайшетском, Чунском, Нижнеудинском и Слюдянском районах.

СБЕРЕЧЬ ТЕПЛО
И ДЕНЬГИ

В этом году будет проведен энергоэффективный капитальный ремонт семи многоквартирных домов во Владимире и в районце Кольчугино Владимирской области. На эти цели регион получил около 24 млн рублей из средств Фонда содействия реформированию ЖКХ. Финансовая помощь фонда покрывает примерно 40% общей стоимости запланированных работ. Энергоэффективный капремонт позволяет снизить потребление коммунальных ресурсов благодаря модернизации инженерных систем. Во всех жилых зданиях запланирована установка автоматических тепловых пунктов. С помощью датчиков эти приборы будут регулировать параметры теплоносителя в системе отопления. Кроме того, предусмотрено улучшение теплозащиты наружных стен и окон в подъездах, а также теплозащиты крыш. Там, где необходимо, будут заменены трубы внутридомовых систем отопления с одновременной тепловой изоляцией. Намечена также замена ламповых светильников на энергоэффективные осветительные приборы и установка системы автоматического контроля и регулирования освещения. Подсчитано, что годовая экономия расходов на оплату коммунальных ресурсов после проведения означенных работ несколько превысит 7 млн рублей.

Не «ЭКОНОМИТЬ»!

В России утверждены критерии стандартного жилья



Андрей МОСКАПЕНКО

Шестого июня вступил в силу приказ Минстроя России №237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью». Новые требования к недвижимости позволят поднять качественные характеристики новых квартир и домов на более высокий уровень, считают в главном строительном ведомстве страны. «Мы полностью исключаем использование понятия «жилье эконом-класса», переходя к определению «стандартного жилья», — подчеркнул заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин. — В данном сегменте рынка первичной недвижимости за последние годы действительно реализуется

довольно много достойных проектов, которые сложно назвать жильем экономического класса».

В частности, теперь к категории стандартного жилья будут относиться частные дома площадью до 150 кв. м на земельном участке не более 1500 «квадратов», блоки площадью до 130 кв. м в составе жилого дома блокированной застройки, квартиры общей площадью не более 100 кв. м. Квартира может быть расположена в многоквартирном доме, в который обеспечен беспрепятственный доступ инвалидов, а также в доме, которому присвоен класс энергетической эффективности не ниже «В».

В документе также описываются требования к внутренней отделке стандартного жи-

лья. Обязательными элементами являются металлическая дверь и межкомнатные двери, окна с подоконниками, выровненные стены (окрашенные или оклеенные обоями). Потолки также должны быть выровнены и покрашены. Допустимо использование натяжных систем или других потолочных конструкций. Санузлы необходимо оборудовать сантехникой, осветительными приборами, вентиляционными решетками, ревизионными люками и гидроизоляцией пола с выравнивающей стяжкой и керамическими покрытиями. Обязательными элементами в кухне становятся мойка с тумбой и плита.

Напомним, что решение отказаться от термина «жилье эконом-класса», вызвавшего у многих ассоциации с «жильем для бедных», и ввести вместо него понятие «стандартное жилье» было принято еще в январе 2018 года. Соответствующий закон подписал тогда президент РФ. Однако необходимые критерии отнесения жилого помещения к «стандартному» документально были оформлены только в конце апреля текущего года.

Участники рынка в большинстве своем не возражают против замены «эконом-класса» на «стандарт», но считают, что разработанные Минстроем критерии должны носить рекомендательный характер и служить своего рода ориентиром для рынка. Если смотреть на дело с этой точки зрения, то надо признать, что застройщикам есть куда стремиться. К примеру, в Москве, по оценкам управляющего партнера компании «Метриум» Марии Литинецкой, минстроевскому «стандарту» соответствует только треть строящихся объектов. Сегодня передача покупателям квартир с полной отделкой далеко не всегда предполагает, например, наличие сантехники, еще реже в квартирах устанавливаются плиты, духовые шкафы или варочные панели. «В целом по стране отделка такого уровня — еще большая редкость, примерно 10-15% квартир», — отмечает эксперт.

Заводи
мотор!

с.1

Рассказал Владимир Якушев и о компенсации процентных ставок по кредитам застройщиков для продолжения строительства жилья. По словам министра, вся необходимая нормативная документация по субсидированию займов до размера ключевой ставки ЦБ РФ принята, идет прием заявок. Оценить эффект от данной меры, по мнению главы Минстроя, можно будет уже в конце года.

В свою очередь, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, также принимавший участие в форуме, отметил, что субсидирование ставки — очень хороший способ поддержать отрасль. «Любой застройщик заинтересован в том, чтобы фактически в два раза уменьшить кредитную нагрузку. В среднем сейчас кредитная ставка у застройщика — 9,5% годовых. Сейчас ее предлагается снизить до 5,5%. Объем субсидирования в размере 12,4 млрд рублей позволит просубсидировать 50% кредитной нагрузки девелоперов».

Прокомментировал представитель профсообщества и затронутую министром тему востребованности льготной ипотеки и ее влияния на восстановление покупательского спроса. «Субсидирование ипотечной ставки до 6,5% годовых, безусловно, позитивно сказывается на спросе, на желании взять кредит», — рассказал Антон Глушков. — Однако параллельно с увеличением заявок на получение льготного займа НОСТРОЙ зафиксировал небывалый процент отказов со стороны кредитных учреждений. Если ранее это было 2-3%, то мониторинг, который мы сделали неделю назад, показал, что процент отказов



со стороны банков достиг 7%. Банки отказывают, в основном, если потенциальный заемщик работает на предприятии отрасли, признанной пострадавшей от коронавируса. Кроме того, все банки отмечают, что с каждым годом качественных заемщиков в целом становится все меньше».

Привел глава нацобъединения и данные своего другого исследования, проведенного НОСТРОЙ по поручению Минстроя России, показавшего падение спроса на жилье в апреле во всех субъектах РФ (за исключением крупных) в среднем до 65%. «Сегодня уже отмечается положительная динамика, — добавил Антон Глушков. — На конец мая — начало июня (в сравнении с мартом этого года) падение значительно сократилось и составило в зависимости от регионов в среднем по рынку 13-15%».

По словам президента НОСТРОЙ, конечно, российскому рынку жилищного строительства сейчас тяжело, и, чтобы пройти период снижения спроса и сокращения возможностей населения — потенциальных покупателей, строительная отрасль нуждается в максимальной господдержке. «Стройку часто называют локомотивом экономики, по моему мнению, отрасль, скорее, является зеркалом

Цитата в тему



«СЕГОДНЯ ОБСУЖДАЮТСЯ И ДРУГИЕ ФОРМЫ ПОДДЕРЖКИ СТРОЙКОМПЛЕКСА. Постоянно происходит генерация идей — застройщики предлагают разные варианты. Мы на площадке правительства

находимся в постоянном диалоге между запросами отрасли и Минфином», — заявил в рамках форума РБК глава Минстроя России Владимир Якушев

экономики — так как в нее привлекаются частные и государственные инвестиции, то стройка отражает состояние всей экономики и зависит от общей экономической ситуации и инвестиционного климата в стране», — резюмировал Антон Глушков, предположив, что в целом 2020 год пройдет для стройотрасли все же спокойно — без существенных изменений как со стороны спроса, так и с точки зрения значительных колебаний объемов строительства.



SHUTTERSTOCK.COM

Зиму никто не отменял

Сфера ЖКХ нуждается в новых механизмах поддержки

Алексей ЩЕГЛОВ

Министерство строительства и ЖКХ России и Общественный совет при Минстрое провели на этой неделе конференцию на тему «ЖКХ в условиях пандемии — вызовы и решения». Как отметил в своем выступлении министр Владимир Якушев, в условиях пандемии пришлось мобилизовать все ресурсы, чтобы коммунальные услуги предоставлялись в срок и надлежащего качества, и отрасль с этим справилась. При этом существенно возросли затраты коммунальщиков, в том числе на проведение противоэпидемиологических мероприятий. В большинстве регионов нашли возможности поддержать предприятия отрасли, но надвигаются новые задачи. «Подго-

товку к зиме никто не отменял, особенно это касается северных районов», — сказал глава Минстроя России.

Министр констатировал, что в апреле во многих субъектах произошло двукратное падение собираемости платежей за ЖКУ. Сегодня платежная дисциплина постепенно восстанавливается, тем не менее, необходимо искать новые решения и механизмы поддержки отрасли. «Безработица несет проблему снижения доходов граждан, что неминуемо спровоцирует уменьшение оплаты ЖКУ, поэтому необходимо сформулировать новые предложения, которые попадут в общенациональный план по восстановлению экономики РФ в послекризисный период», — заявил Владимир Якушев. В частности, речь идет о предоставлении финансовых гарантий регионам, субсидировании процентных ставок по кредитам, которые предоставляются предприятиям ЖКХ и др. «Правда, у субъектов

отношение к этим мерам поддержки разное, — сказал Владимир Якушев. — В первую очередь они пытаются решить (проблемы) в рамках уже существующих региональных полномочий. Кто-то будет использовать новые инструменты, а кто-то еще думает, но это уже технические моменты». Сейчас работа по выработке мер поддержки ЖКХ продолжается.

Председатель Общественного совета при Минстрое России Сергей Степашин заявил, что ОС поддерживает инициативу о включении ЖКХ в число отраслей, наиболее пострадавших от кризиса. Сегодня в зоне особого внимания совета оказались предприятия водопроводно-канализационного хозяйства, осуществляющие обслуживание МКД. Многие из них оказались в сложной ситуации и нуждаются в поддержке. При этом Сергей Степашин вновь раскритиковал решение о временной отмене пени за несвоевременную оплату ЖКУ и некоторые другие меры, которые, по его мнению, спровоцировали рост неплательщиков. Решение проблемы поддержки населения глава ОС видит в совершенствовании системы адресной социальной поддержки. В частности, предлагается скорректировать условия предоставления гражданам субсидий — оказывать помощь тем семьям, у которых расходы на ЖКУ превышают 15% дохода (сейчас — 22%). По мнению главы ОС, это способствовало бы своевременной оплате коммунальных услуг. «Эти предложения были сформулированы и по согласованию с Минстроем РФ в соответствующем письме направлены в адрес курирующего отрасль вице-преьера Марата Хуснуллина», — сказал Сергей Степашин.

Кроме того

■ Глава Минстроя Владимир Якушев в своем выступлении коснулся также проблемы обновления лифтового хозяйства в регионах. Он, в частности, сказал, что речь может идти о выделении финресурсов на субсидирование затрат на замену лифтов в МКД. По словам министра, при этом могут быть использованы лизинговые и иные механизмы.

ЦКАД «на карандаше»

Проблемы строительства магистрали будут решаться в приоритетном порядке



RUSSIANHIGHWAYS.RU

ЦКАД — один из крупнейших инфраструктурных проектов России

Владимир ТЕН

Первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин провел выездное оперативное совещание по вопросам строительства Центральной кольцевой автодороги. Вместе с первым заместителем председателя правления госкомпании «Автодор» Алексеем Борисовым он проехал 260 км по первому, третьему и четвертому пусковым комплексам ЦКАД. «По поручению вице-преьера Марата Хуснуллина такие совещания будут проходить регулярно, — сообщил первый замглавы Минстроя РФ. — Чтобы участки магистрали вводились вовремя, необходимо найти «узкие места» законодательства, снижающие темпы строительства, и принять эффективные решения для их устранения. Это совместная работа всех сторон, участвующих в возведении объекта. Мы будем контролировать соответствие этапов стройки «дорожной карте» во избежание срывов плановых сроков».

Как известно, ЦКАД является одним из проблемных объектов транспортной инфраструктуры, строительство его идет с немалыми трудностями и задержками. В настоящее время ЦКАД-3 (от М-11 «Нева» до М-7 «Волга») готов более чем наполовину. Практически на всем протяжении участка, за исключением нескольких километров, уложено твердое покрытие.

ЦКАД-1 (от М-4 «Дон» до 11-го км А-107 «Московское малое кольцо») готов на 65%. Здесь пока нет сквозного технологического проезда, так как переустроено менее половины объектов инженерных коммуникаций, возведены не все искусственные сооружения.

ЦКАД-4 (от М-7 «Волга» до М-4 «Дон») готов менее чем наполовину. Планом-графиком строительства его сдача планировалась в следующем году, но теперь принято решение ускорить работы, в том числе и на искусственных сооружениях. Так, для экономии времени обе части основного хода четвертого пускового комплекса на пересечении с М-5 «Урал» решено строить одновременно.

«Задача — запустить автомобильное движение по основному ходу ЦКАД до конца 2020 года, — подчеркнул Ирек Файзуллин. — В целом по объекту отмечаю, что многое еще предстоит сделать, Минстрой всегда готов оказать необходимое оперативное содействие в вопросах, которые касаются нашей компетенции». В частности, для того чтобы ускорить строительство, министерство совместно с дорожниками планирует пересмотреть ряд требований и нормативов, которые тормозят развитие дорожной сети.

Будем здоровы

Завершился первый тур конкурса на лучший проект районной больницы

Оксана САМБОРСКАЯ

Во второй тур Всероссийского конкурса на лучший архитектурный проект центральной районной больницы вышло 18 работ. Их представили 12 проектных организаций из Москвы, Санкт-Петербурга, Казани, Воронежа и Красногорска (Московская область). Шесть проектов разработано для больницы на 80 коек, пять — для больницы на 240 коек и семь — для больницы на 400 коек. Конкурс не только решает важную задачу проектирования современных больниц для районных центров, но и помогает воссоздать в России институт типового проектирования.

Как отметил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Владимир Якушев, опыт экстренного развертывания больничных мощностей, который мы получили в последнее время, убеждает нас в том, что институт типового проектирования необходимо возродить как можно скорее. Типовое проектное решение позволяет сократить темпы строительства, оптимизировать экономику проекта и в кратчайшие сроки адаптиро-



МИХАИЛ КОЛОВАНОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА, МОСКВА

Больницы в районных центрах будут построены по типовым проектам

вать проект к условиям любого региона, считает министр.

Напомним, что по условиям конкурса участники должны предложить архитектурный проект, который можно будет адаптировать для строительства в любых климатических условиях, кроме районов вечной мерзлоты, участков со сложной гидрогеологией и зон, характеризующихся сейсмической активностью выше шести баллов. Компании-конкурсанты также должны разработать проектные предложения по компоновке функционально-технологических зон объекта с возможностью их применения при застройке

геометрически сложных земельных участков городских поселений.

По результатам конкурса с победителями и призерами будут заключены договоры о приобретении в собственность Российской Федерации исключительного права использования конкурсных проектов. Лучшие типовые проекты будут включены в создаваемую библиотеку типовых проектов объектов капитального строительства.

Инициаторы конкурса — Минстрой и Минздрав России. Организатором конкурса выступает ФАУ «ФЦС», оператор конкурса — Союз архитекторов России.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Расчет без брака

Специалисты обсудили порядок определения начальной цены и составления сметы контракта



вам Сергея Головина, порядок определения НМЦК на ПИР, услуги техзаказчика, подрядные работы и достройку незавершенным строительством объектов достаточно прост. Сначала сметная документация, которая прошла экспертизу, переводится из цен на дату ее составления в цены на дату формирования НМЦК, а затем в цены периода исполнения контракта. Этот алгоритм и описывает методика формирования НМЦК, утвержденная Минстроем России. В соответствии с ней, для пересчета цен сметной документации в цены НМЦК используются индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по видам экономической деятельности (строительство), публикуемые Федеральной государственной службой статистики (Росстатом) для соответствующего периода. Вместо индексов Росстата могут также применяться квартальные индексы изменения сметной стоимости Минстроя России.

На следующем этапе для пересчета из цен на дату формирования НМЦК в цены на дату формирования периода исполнения контракта применяются индексы-дефляторы Министерства экономического развития РФ по строке «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)». Прогноз индексов-дефляторов Минэкономразвития дает по годам. Однако период строительства объекта может быть как больше, так и меньше года, тогда, согласно разъяснениям Минстроя, надо годовой индекс перевести в месячный, а затем в квартальный. Кроме того, для объектов, которые финансируются за счет средств бюджета субъектов РФ, могут использоваться индексы, которые определяют органы статистики этих субъектов (на практике это относится, в основном, к Москве).

Все это дало строителям возможность учитывать прошедшую и будущую инфляцию, и тем самым снизить риск не уложиться в смету.

Однако, как отметил Сергей Головин, в связи с этим возникло много вопросов. И наиболее важный из них: как определить затраты НМЦК на услуги по исполнению функции технического заказчика по составлению проекта сметы контракта, когда сметная стоимость еще не сформирована? Отвечая на этот вопрос, представитель Минстроя сообщил, что 2 июня ведомство утвердило методику на содержание службы технического заказчика и направило ее в Минюст. Согласно этому документу, затраты на содержание заказчика определяются расчетным способом, исходя из планируемой стоимости объекта и численности персонала, обслуживающего этот объект. Расчет величины затрат производится по вышеописанному алгоритму: сначала применяются индексы Росстата или субъекта, а потом Минэкономразвития. Такой же порядок распространяется на формирование затрат НМЦК на стройконтроль и авторский надзор.

Сергей Головин также подробно рассказал о последовательности работ по составлению сметы контракта. Сначала осуществляется детализация объекта строительства по конструктивным решениям (элементам) и комплексам (видам) подрядных работ и затрат, затем определяется объем работ по этим конструктивным решениям и комплексам, после чего распределяются доли затрат в пределах твердой договорной цены и, наконец, формируется смета контракта по установленной форме с учетом тендерного снижения. Но здесь пока еще есть нерешенные вопросы, связанные с тем, что устарели многие положения МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации». Этот основной документ, предписывающий, как составлять сметную документацию, уже давно обсуждается профессиональным сообществом, и в настоящее время, как сообщил Сергей Головин, методика уже доработана с учетом поступивших замечаний. По его словам, в планах Минстроя России до конца июня утвердить и эту методику.

Справочно

Порядок определения начальной (максимальной) цены контракта (НМЦК) и методика составления сметы контракта утверждены приказом Минстроя России №841/пр. от 23 декабря 2019 года.

Алексей ТОРБА

Порядок определения начальной (максимальной) цены контракта (НМЦК) и методика составления сметы контракта были в центре внимания участников недавнего вебинара по ценообразованию, организованного Минстроем России, ФАУ «Главгосэкспертиза России» и НОСТРОЙ. Выступивший на мероприятии заместитель директора департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России Сергей Головин напомнил, что раньше утверждаемые ведомством сметные нормативы использовались для формирования сметной стоимости строительства, а затем и для определения НМЦК и для оплаты выполненных работ. Однако за время строи-

тельства объекта сметные нормативы вместе с расценками, которые они содержали, вследствие инфляции устаревали, и возникал перерасход ресурсов. Нередко правоохранительные органы трактовали такое отклонение от НМЦК как нецелевое использование средств, а иногда даже как хищение, в связи с чем возбуждались уголовные дела. Изменения, внесенные в статью 8.3 Градостроительного кодекса РФ и статью 110.2 федерального закона №44-ФЗ, позволили устранить это противоречие. Теперь сметные нормативы используются только для определения сметной стоимости строительства и НМЦК, а составление сметы контракта, на основании которой производится оплата выполненных работ, осуществляется без использования сметных нормативов. Теперь, по сло-



Министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев

Угадали с форматом

тельные итоги работы экспертов в условиях пандемии и обсудил новые направления в деятельности организации. «Пандемия рано или поздно закончится, и мы обязаны сделать на основе полученного опыта правильные выводы, в том числе о необходимости изменить формат работы института строительной экспертизы, — подчеркнул глава Минстроя. — Практика «Главгосэкспертизы России», оперативно перешедшей на дистанционный формат работы без снижения качества и объемов оказываемых услуг, показала правильность курса на цифровизацию, принятого в отрасли. Эти выводы важно учесть и использовать для дальнейшего развития института строительной экспертизы, так как именно от него во многом зависит развитие и всей строительной отрасли».

Начальник «Главгосэкспертизы России» Игорь Маньков рассказал, что

производительность труда экспертов в последнее время растет. Информационные системы ГГЭ работают в полном объеме, в Единый госреестр экспертных заключений поступает все больше данных. «1 июня в реестр было загружено 570 заключений — это самый высокий результат за все время функционирования системы, — отметил Игорь Маньков. — В последние дни в среднем в сутки загружается по 300-350 заключений, а всего в ЕГРЗ содержится уже более 71500 заключений».

Справочно

В настоящее время в системе объединенных коммуникаций «Главгосэкспертизы России» проводится порядка 12 тыс. рабочих конференций в месяц, что в шесть раз превышает показатели до пандемии.

Участники заседания обсудили также изменения в уставе «Главгосэкспертизы России». В список целей ее деятельности добавлено экспертное сопровождение, а также формирование единой цифровой среды для управления процессами при решении вопросов строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов.

Кроме того, наблюдательный совет расширил список полномочий ГГЭ в сфере ценообразования. Ведомство будет рассматривать проекты укрупненных нормативов цены строительства и выпускать заключения по результатам, изучать предложения об утверждении сметных нормативов, формировать и актуализировать перечень юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, обязанных представлять информацию для формирования сметных цен строительных ресурсов. Члены набсовета также одобрили переименование Казанского филиала Главгосэкспертизы в связи с расширением его полномочий и зоны ответственности — теперь филиал будет называться Приволжским.

Набсовет одобрил новые направления деятельности Главгосэкспертизы

Алексей ТОРБА

Наблюдательный совет «Главгосэкспертизы России» под председательством министра строительства и ЖКХ Владимира Якушева рассмотрел предвари-



SHUTTERSTOCK.COM

Время не ждет



Дмитрий Волков

с.1

«СГ»: Давайте начнем по порядку — с рабочей документации, экспертного и проектного сопровождения...

Д.В.: Во исполнение поручения президента Минстроем России был разработан законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части уточнения правового статуса рабочей документации на объект капитального строительства». Предлагаемые этим документом изменения позволят обеспечить планомерный переход от нынешнего одностадийного к многостадийному проектированию и «встроить» в строительный процесс возможности внесения и оценки изменений в проекте без остановки строительства. По сути, законопроект не создает новый механизм, но возвращает отрасль к советскому опыту и международной практике многостадийного проектирования. До настоящего времени понятие рабочей документации не было отрегулировано. Теперь застройщик или технический заказчик получит право принимать решение о разработке рабочей документации без подготовки проектной документации. Это позволит дополнительно экономить до шести месяцев в крупных проектах, а также гибко управлять стоимостью и, в конечном счете, экономить средства инвестора или госу-

приятием рабочей документации уже прошел процедуру всех необходимых согласований в правительстве.

«СГ»: Какие перемены ожидаются в сфере территориального планирования?

Д.В.: Министерством подготовлены проекты нормативных актов, которые дадут возможность разрабатывать и утверждать проекты планировки территории до изменения генпланов, СТП и ПЗЗ. Фактически это означает, что проектирование и начало строительства могут вестись параллельно с решением земельных вопросов. Данные нормативные акты также могут быть приняты в ближайшее время.

«СГ»: В последние годы Минстрой активно продвигает идею возрождения типового проектирования. Насколько использование типовых проектов ускоряет процесс строительства?

Д.В.: Разработан законопроект о внесении изменений в Градостроительный кодекс в целях введения типового проектирования. Использование типового проектного решения при гарантированном качестве исключает необходимость прохождения большинства длительных процедур, в том числе экспертизы. В настоящее время министерство проводит работу по созданию библиотек проектов повторного применения.

В УСКОРЕННОМ РЕЖИМЕ

Эксперты ПК 3 «Строительство. Основные положения нормирования», ПК 10 «Жилые, общественные и производственные здания и сооружения» и ПК 11 «Проектирование и строительство транспортных сооружений» в ускоренном режиме готовят предложения по совершенствованию технического регулирования, в том числе по вводу в нормативную базу практики строительства быстровозводимых зданий и сооружений. «Подкомитетам при участии ФАУ «ФЦС» необходимо дать предложения для разработки нормативно-технической и, если потребуется, нормативно-правовой базы под быстровозводимые здания, — заявил заместитель министра строительства и ЖКХ России Дмитрий Волков в ходе недавнего онлайн-совещания с руководящим составом и членами подкомитетов. — Мы должны создать условия, при которых быстровозводимые здания действительно будут строить оперативно». При этом замминистра призвал учитывать опыт строительства таких объектов Министерством обороны Российской Федерации.

дарства. В настоящее время законопроект прошел все необходимые согласования в правительстве и может быть принят в ближайшее время.

Что касается экспертного и проектного сопровождения, то включение в прошлом году этого понятия в Градостроительный кодекс позволило вносить изменения в проект строительства без необходимости проводить повторную экспертизу. Следующий планируемый нами шаг — ввод экспертного сопровождения на этапе концепции или подготовки обоснования инвестиций. Соответствующий законопроект с отрегулированным по-

«СГ»: Что будет сделано для уменьшения числа обязательных требований при проектировании и строительстве и сокращения количества СТУ?

Д.В.: Минстрой России переработал 90% массива сводов правил и стандартов, включенных в последнюю редакцию «Перечня 1521», и разработал проект обновленного перечня, содержащий на 30% меньше обязательных требований. По мнению Минстроя, следующим шагом должно быть создание «одноканального» технического регулирования, когда разрабатывать документ может каждая компетентная организация, а за

выпуск документа будет отвечать только одно ведомство. Именно при такой организации работы проблема коллизий, дублирования, попросту хаоса в нормировании будет полностью решена. Предлагается заменить перечень отдельных обязательных требований компактными и систематизированными обязательными к применению строительными нормами, содержащими минимальные требования безопасности. В соответствии с современными принципами строительного нормирования, требования к характеристикам зданий и сооружений, включая их составные части и системы, предусматривается устанавливать в строительных нормах в виде требований к готовой продукции вне зависимости от ее конструкции и исполнения. При этом строительные нормы не будут содержать требований по применению определенных объемно-планировочных или конструктивных проектных решений, материалов определенных видов и марок, правил проведения работ и других требований описательного характера, за исключением случаев, когда из-за отсутствия указанных требований не может быть обеспечено соблюдение требований технического регламента. Такого рода требования предусматривается устанавливать в сводах правил для применения на добровольной основе. Применение строительных норм дополнительно может уменьшить количество обязательных требований еще примерно на четыре тысячи. Разработаны соответствующие изменения в технический регламент о безопасности зданий и сооружений. Документ внесен в правительство, и мы ожидаем его принятия в самые короткие сроки.

В 2019 году законодательно урегулирован единый реестр, где должны содержаться все документы, необходимые для экспертизы и государственного строительного надзора. Это важнейший инструмент для работы представителей строительного рынка. Подзаконные акты, необходимые для работы реестра, разработаны, прошли все этапы согласования и также могут быть приняты в ближайшее время.

Применение строительных норм, сокращение обязательных требований и создание «одноканального» технического регулирования позволят существенно уменьшить потребность в получении СТУ, сделать эту потребность не широкой практикой, а исключением из правил. Это облегчит работу строителей. Например, в 2017 году количество разрабатываемых СТУ составило более 2,5 тыс. штук, в 2019 году эта цифра увеличилась практически вдвое и составила более 4,5 тыс. При этом на получение СТУ уходит до двух месяцев, а стоимость варьируется в среднем от 500 тыс. до 3 млн рублей.

«СГ»: Очевидно, что процессы строительства в чрезвычайных ситуациях отличаются от тех же процессов, протекающих в «штатном режиме». Каким в министерстве видят техрегулирование в условиях ЧС?

Д.В.: Да, фактором, важность которого мы осознали в последнее время особенно четко, становится порядок работы в условиях чрезвычайной ситуации. Любые, даже самые совершенные правила, рассчитанные на регулярный порядок, в этом случае, как правило, не годятся. При этом понятно, что месяцы строительства в чрезвычайных условиях являются слишком длительным сроком. Поэтому при ЧС все процессы, включая проектирование и строительство, необходимо осуществлять строго параллельно. Особый порядок реализации строительных проектов позволит получать разрешительную документацию, возводить и оформлять объект за время, которое не превосходит нормативный срок проектирования и строительства. Если типовое модульное здание можно построить за пять недель, то его нужно уметь строить за пять недель вместе с разрешениями, процедурой выбора исполнителей, сдачей в эксплуатацию и оформлением прав на объект недвижимости.

В настоящее время проводится серия рабочих совещаний с руководителями подкомитетов технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство», направленных на выработку предложений, отвечающих на вызовы времени. Так называемая «новая реальность», в которой оказался весь мир в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, показала, что эпидемиологическая обстановка отражается абсолютно на всех сферах жизнедеятельности общества. Процессы в строительной отрасли уже перестраиваются. Перед нами стоит задача проанализировать и решить, как должно измениться техническое регулирование, чтобы отрасль преодолела экономические последствия пандемии и продолжила свое развитие. Хочу особо отметить, что Минстрой России при проведении работы, направленной на снижение административной нагрузки и оптимизации нормативно-технической базы, сохраняет приверженность своей миссии — обеспечению безопасности зданий и сооружений.

ЖИЛЬЕ

Завтра уже наступило

Ставки по ипотеке снижаются досрочно



Справочно

■ Ипотечный рынок восстанавливается быстрее других сегментов потребительского кредитования, утверждают в ВТБ. В мае банк выдал 24,7 тыс. жилищных кредитов на 62,4 млрд рублей, за год увеличив показатели на 34,5%. В целом с начала года объем выдачи ипотеки этим кредитным учреждением достиг 311,4 млрд рублей, что на 23% превышает результат января-мая 2019 года.

Андрей МОСКАЛЕНКО

Правительство будет прилагать усилия к тому, чтобы процентные ставки по ипотечным кредитам снижались быстрее, чем это было предусмотрено ранее. В разработанном недавно проекте «Общенационального плана действий по восстановлению российской экономики после пандемии» поставлена задача снизить ставки до 8% и менее. Напомним, что, согласно паспорту национального проекта «Жилье и городская среда», такого уровня планировалось достичь только в 2024 году.

Ставка действительно может упасть ниже 8% уже в этом году, но произойдет это в основном благодаря вмешательству государства. В общенациональном плане отмечается, что существенная доля ипотечных кредитов будет выдана в рамках госпрограммы субсидирования ставок, заработавшей в стране с 20 апреля. Ставка по субсидированной ипотеке составляет сейчас 6,5% годовых. Льготный кредит на покупку квар-

тиры в новостройке можно оформить до 1 ноября. По расчетам, программа позволит выдать до 250 тыс. жилищных займов и дополнительно привлечь в сферу жилищного строительства не менее 900 млрд рублей. При этом в кабмине не исключают возможность продления программы до конца года или даже на весь 2021 год. За это сегодня активно выступают многие игроки рынка. «Давление» на ставки будет оказывать и дальнейшая реализация ипотечных госпрограмм для отдельных категорий населения, таких, как «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека», «Сельская ипотека».

Как и предсказывали специалисты финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», благодаря запуску программы удалось остановить сокращение ипотечного кредитования (падение спроса на кредиты в апреле составило 15-20%). В мае объем ипотеки вновь стал расти и даже превысил докризисный уровень. За месяц в стране было выдано свыше 87 тыс. кредитов на общую сумму в 205 млрд рублей.

Это на 8% больше в деньгах и на 1,4% по числу сделок, чем в мае 2019 года. Около трети займов пришлось на ипотеку с господдержкой. В пятерку регионов-лидеров по выдаче льготной ипотеки вошли Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Краснодарский край и Тюменская область. «Это оказалась эффективная антикризисная мера, позволившая тем, кто планировал покупку, не откладывать сделки», — заявили «Стройгазете» в компании «ДОМ.РФ», являющейся оператором программы.

Как отмечает генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко, росту объемов жилищного кредитования способствовало также последовательное снижение ключевой ставки ЦБ РФ. По состоянию на 5 июня средневзвешенная ставка 15 крупнейших банков, выдавших 97% всех ипотечных займов на новостройки, уже достигла 8,5% годовых. И это явно не предел, особенно учитывая переход регулятора к стимулирующей денежно-кредитной политике. По оценкам российских экономистов, ЦБ продолжит использовать такой мощный рычаг, как снижение ключевой ставки.

Впрочем, не следует забывать, что привлекательность ипотеки определяется не только процентной ставкой, но и другими факторами — размером первоначального взноса, суммой займа и ежемесячными выплатами. Аналитики «ДОМ.РФ» уже подсчитали, что ипотечная программа с господдержкой позволяет снизить переплату по жилищному кредиту почти на треть (всупе с другими льготами экономия может составить до 2,5 млн рублей). Послабления могут коснуться и других существенных условий кредитования. Так, 30 мая Минфин России внес в правительство проект постановления о снижении первоначального взноса по субсидируемой ипотеке с 20 до 15%. Пока, правда, решение по этому вопросу не принято.

Что касается уровня ипотечных ставок в более отдаленной перспективе, то на этот счет в «ДОМ.РФ» дают осторожные оценки. «Уровень ставки в 2024 году будет зависеть от развития макроэкономики, — заявили обозревателю «Стройгазеты» в компании. — Сейчас из-за влияния форс-мажорных факторов какой-то точный прогноз дать сложно. Однако при целевом сценарии развития — реализации всех мер, запланированных нацпроектом и дорожной карты по развитию рынка ипотеки и ипотечных ценных бумаг, — дополнительное снижение ставок может составить еще около 1 процентного пункта, а средние ставки по ипотеке снизятся до 7%».

Действенное средство

Сделки с использованием льготной ипотеки могут составить до половины продаж новостроек

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

«Райффайзенбанк» и консалтинговая компания MACON провели онлайн-исследование с целью выяснить, как программа льготной ипотеки под 6,5% может повлиять на первичный рынок жилья в десяти крупных российских городах и какова доля новостро-

ек, которые могут быть проданы в рамках данной программы. В опросе приняли участие более тысячи человек, которые в ближайшее время планируют приобрести недвижимость в кредит. Среди респондентов 41% составляли мужчины и 59% — женщины. Большинство опрошенных относилось к возрастным группам 26-35 и 36-45 лет (по 34%). 42% зарабатывают ежемесячно от 30 тыс. до 60 тыс. рублей, 40% — менее 30 тыс. рублей. Как показало исследование, в ближайшие месяцы доля сделок с использованием льготной ипотеки в общем объеме продаж нового жилья составит в среднем не менее 50%, что дает основание считать субсидирование процентных ставок действенным механизмом поддержки отрасли.

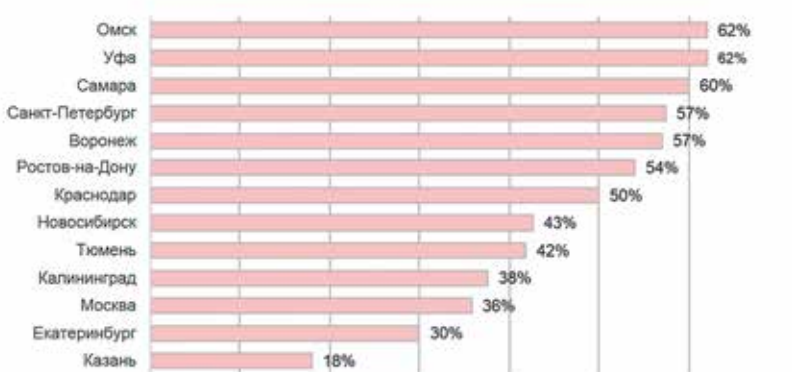
Так, например, в Краснодаре сегодня возводится 5,1 млн кв. м жилья. При этом нераспроданной остается 41 тыс. квартир. Из них для потенциальных покупателей льготной ипотеки доступно чуть более 20 тыс., то есть примерно 50%. Напомним, что по условиям программы минимальный первоначальный взнос должен составлять не менее 20% стоимости жилья. Максимальная стоимость квартиры, которую можно купить в рамках программы, составляет 10 млн рублей в Москве и Санкт-Петербурге и 3,75 млн рублей в других российских регионах. Как показало исследование, льготной ставкой в Краснодаре планируют воспользоваться 86% респондентов, рассматривающих возможность приобретения жилья в кредит. Большинство покупателей (66%) планируют улучшить жилищные условия и собираются жить в купленной квартире сами. 27% покупают квадратные метры для детей или роди-

телей, и всего 7% рассматривают покупку как инвестиционное вложение (планируют в дальнейшем сдавать квартиру или перепродать по более высокой цене). Как выяснилось, 46% опрошенных хотят приобрести двухкомнатную квартиру. Этот же вариант пользуется большей популярностью у тех, кто приобретает недвижимость для собственного проживания. Однокомнатную квартиру планируют купить 34% опрошенных, причем «однушки» больше привлекают «инвесторов». 16% респондентов склоняются к «трешке», 2% — к с четырьмя и более комнатами, 2% — к студии. По условиям льготной программы в Краснодаре можно приобрести трехкомнатную квартиру в стандартном классе площадью до 77 кв. м.

В другом крупном городе юга России, Ростове-на-Дону, сегодня возводится 2,5 млн кв. м многоэтажных домов. Нереализованными остается около 24 тыс. квартир, из них в рамках программы льготной ипотеки может быть продано почти 13 тыс. (54%). Относительно высокая доступность жилья по госпрограмме объясняется в первую очередь более низкой ценой недвижимости на первичном рынке. Средняя стоимость одного «квадрата» в Ростове составляет 56,6 тыс. рублей (стандарт-класс — 47,9 тыс. рублей). Для сравнения: в Казани этот показатель равняется 85 тыс. рублей, в Екатеринбурге — 81 тыс. рублей. С помощью льготной ипотеки в Ростове можно приобрести трехкомнатную квартиру стандарт-класса площадью до 78 кв. м.

Как считает генеральный директор консалтинговой компании MACON Илья Володько, в зависимости от города цены на новостройки могут отличаться в три раза, и в итоге города с наиболее высокой стоимостью квадратного метра в меньшей степени ощущают преимущества данной программы.

Доля жилья на первичном рынке, подходящего под условия госпрограммы льготного ипотечного кредитования



Данные консалтинговой компании MACON

Андрей МОСКАЛЕНКО

Без проектов, без удорожания, без особого спроса — таким был май на московском рынке массовых новостроек. «В мае на первичном рынке массового сегмента отмечалось затишье, — рассказала «Стройгазете» управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая. — Продажи велись в 86 жилых комплексах (ЖК). При этом за месяц новых девелоперских проектов и новых корпусов в уже существующих ЖК в столице не появилось, а в некоторых комплексах застройщики даже специально снимали часть лотов с реализации». Все это, по словам эксперта, привело к снижению общего объема предложения до 13645 квартир (минус 3,9%), или 804,8 тыс. кв. м (минус 3,1%).

Значительная часть текущего предложения была сосредоточена в ЮВАО (22,6%) и СВАО (21%). Больше всего квартир массового сегмента продава-

Справочно

■ 1,84 млн «квадратов» нового жилья построили за пять месяцев столичные застройщики. Об этом «СГ» сообщили в Департаменте градостроительной политики Москвы, уточнив, что с учетом домов, построенных за счет города, ввод с начала года составил 1,89 млн кв. м, что составляет 52,5% от установленного для столицы нацпроектом «Жилье и городская среда» годового плана.

А рынок здесь тихий

В мае предложение и цены на жилье в столице не росли



лось в объектах, находящихся на стадии отделочных работ (38,8%), и в домах на этапе монтажа этажей (32,1%). Значительно меньше лотов предлагается в корпусах на начальной стадии строительной готовности

(16,4%) и в готовых домах (12,7%).

В структуре предложения по типологии лидируют двухкомнатные квартиры. На их долю приходится 40,7% предложения. Однокомнатные и трехкомнатные лоты занимают 27,2% и

20,6% рынка. Квартир-студий заметно меньше, их доля составляет 9,3% от общего предложения. Доля многокомнатных квартир невелика — всего 2,2%.

Практически половина всего экспонируемого жилья представлена квартирами с готовым ремонтом — 48,8%. На квартиры без отделки приходится 40% рынка. Оставшаяся часть лотов — квартиры с отделкой white box (11,2%).

Примечательно, что в мае московские застройщики впервые за последнее время не стали пересматривать цены. По подсчетам «Метриума», средняя цена «квадрата» в минувшем месяце составила 187750 рублей, что практически идентично показателю апреля — прирост составил всего 0,1%. В разрезе округов ценовая ситуация также оставалась стабильной — зафиксированы незначительные колебания «метров» в пределах ±1%.

Средневзвешенная стоимость квартиры в массовом сегменте по итогам мая составила 11,1 млн рублей, увеличившись на 0,9% по сравнению с апрелем. Примерно такой прирост показали квартиры всех типов, кроме студий (там отмечено незначительное снижение средней цены на 0,4%). Студии остаются самым доступным по цене жильем в Москве, такая квартира площадью 11 (!) «квадратов» в ЖК «МуСрасе на Фрезерной» предлагается за 3,652 млн рублей. При этом средний размер дисконта в мае не превысил стандартные 5%.

«Покупательская активность фактически замерла в первой половине месяца, — подчеркивает Мария Литинецкая. — Помимо мер по самоизоляции, сыграли свою роль праздники — многие уехали на дачи. Однако две последние недели мая прошли существенно активнее, и это дает надежду на реализацию отложенного спроса в июне».

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА В МОСКВЕ (ПО ТИПОЛОГИИ)

Количество комнат	Средняя площадь (кв. м)	Средняя цена «квадрата» (руб.)	Средняя стоимость жилья (руб.)
Студия	26,4	198537	5242651
1	40,9	199322	8153231
2	62,7	184178	11554627
3	84,6	182443	15440565
4	114,8	199278	22876224
В целом по рынку	59,0	187750	11073798

Источник: «Метриум» (участник партнерской сети CBRE)

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

После резкого апрельского падения спрос на жилье в Петербурге в мае вырос. Об этом представители ведущих строительных компаний рассказали на онлайн-встрече с руководством городского комитета по строительству.

«В апреле людям было не до квартир, они беспокоились о своих доходах и своей жизни, — заявил заместитель гендиректора компании «ЛенРусСтрой» Максим Жабин. — В мае все немного привыкли к новым реалиям и стали потихоньку снова изучать рынок». Однако каждый дом, по словам Жабина, приходилось сдавать в «жесточайших условиях». Если передача ключей в доме на 200 квартир до этого занимала не более четырех дней, то в условиях пандемии процедура растягивалась на полтора месяца. По словам руководителя компании, пандемия многому научила девелоперов, заставила ускорить внедрение онлайн-сделок и ряда сопутствующих услуг, например, предоставления такси для доставки клиентов до офиса. Такие формы работы многие компании планировали внедрить и раньше, но все откладывали. «За два месяца в экономике произошли колоссальные изменения, она перешла из режима потребления в режим осознанного потребления, — сказал Максим Жабин. — И все, что мы сегодня внедряем, должно быть перенесено в новые реалии экономики, строителям надо жить по-новому».

Гендиректор компании «Ленстройтрест» Валерия Малышева считает, что самыми сложными стали первые дни апреля, когда число первичных обращений сократилось на 50%, а в офис вооб-

Осознанное потребление

Пандемия заставила переосмыслить «стиль жизни» и застройщиков, и покупателей жилья

**Кроме того**

■ Как сообщил заместитель председателя комитета по строительству Петербурга Евгений Барановский, к концу года ожидается ввод в эксплуатацию примерно 3,4 млн кв. м жилья. Еще примерно 300 тыс. «квадратов» комитет планирует получить от сданных проблемных объектов. «В целом прогноз по ситуации на рынке у меня оптимистичный, потому как серьезных подвижек по срокам строительства объектов мы не ждем», — заявил Барановский.

ще никто не приезжал. Многие покупатели отказывались получать ключи от уже введенных квартир, желая дожидаться снятия режима самоизоляции. Случались и проблемы с подрядчиками, когда их при выезде из города на областные объекты останавливали и разворачивали. Во второй половине апреля ситуация стала улучшаться, и май,

по словам Малышевой, оказался на удивление успешным. Причину этого она видит в запуске льготной ипотеки под 6,5% годовых.

Директор управления привлечения инвестиций Группы RBI Дмитрий Фалкин рассказал, что, несмотря на пандемию, спрос на элитное жилье оставался высоким. А вот бизнес-класс, где цена

квадратного метра начинается от 200 тыс. рублей, остается невостребованным. Покупатели такой недвижимости — это как раз представители реального сектора экономики, которые больше всего и пострадали от этого кризиса. «Им есть где жить, но пока у них нет понимания о перспективах собственного бизнеса, они находятся на паузе», — полагает Фалкин.

По мнению экспертов, пандемия повлияла на покупательские предпочтения. Дни, проведенные в самоизоляции, заставили людей переосмыслить свой стиль жизни, у многих появилось желание уехать из города и приобрести загородную недвижимость. А если и покупать городскую квартиру, то большей площади, чтобы было где уединиться от домочадцев на случай, если и дальше придется работать «на удаленке».

Подвод итоги дискуссии, президент Союза строительных организаций Ленинградской области Руслан Юсупов отметил, что, хотя в первые дни «президентских каникул» у застройщиков и была легкая паника, то сейчас ситуация стабилизировалась. «У региональных властей не так много механизмов поддержки девелоперов, но вот федеральный центр сделал для этого достаточно много, — отметил Юсупов. — У меня вообще сложилось мнение, что власти в период пандемии переживали за застройщиков даже сильнее, чем сами застройщики за себя».

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



АЛЕКСАНДР АВИЛОВ / АГН «МОСКВА»

Из ТЦ в МФЦ

Оксана САМБОРСКАЯ

Как торговые центры будут выходить из кризиса

Торговля непродовольственными товарами приняла на себя основной удар во время действия «режима самоизоляции». Многие торговые центры были закрыты почти три месяца, арендаторы испытывали серьезные сложности с оплатой аренды. И, как считают эксперты, последствия пандемии будет еще долго сказываться как на работе существующих ТЦ, так и на планах застройщиков по вводу новых площадей.

Новые вводные

Аналитик департамента исследований и аналитики Cushman & Wakefield Евгения Сафонова считает, что крупные объекты с арендуемой площадью более 40 тыс. кв. м, ввод которых планировался на IV квартал, будут перенесены на следующий год (по данным компании, это шесть торговых центров общей арендуемой площадью 360 тыс. кв. м). В столице год начинался ударно. По словам заместителя управляющего директора Центра развития недвижимости Besar Asset Management Дарьи Каневой, общий объем введенных в начале 2020 года качественных торговых площадей составил 147,2 тыс. кв. м. GLA. Это на 66% больше, чем в IV квартале 2019 года. Самым крупным «открытием» начала года стал «Остров мечты» (80 тыс. кв. м GLA). Всего же ко вводу в 2020 году в Москве было заявлено около 400 тыс. кв. м. GLA. Но из-за пандемии, как поясняет Дарья Канева, сроки ввода и открытия многих объектов будут, скорее всего, сдвинуты на конец года. А Евгения Сафонова полагает, что будут вводиться только небольшие районные торговые центры, которые более устойчивы к кризисам и не будут испытывать серьезных проблем с заполняемостью и посещаемостью (например, районные центры ADG Group в Москве).

Пока, впрочем, только отдельные торговые центры объявили о переносе открытия на вторую половину 2020-го или на 2021 год. «Если говорить о Москве, то здесь корректировка прогноза не будет значительной, так как крупнейшие объекты находятся на завершающей стадии строительства, — считает старший аналитик отдела иссле-

дований рынка компании CBRE Екатерина Сизанова, — но все же не менее 10% объема торговых площадей, заявленных к вводу в 2020 году, могут быть перенесены на 2021-й». В регионах перенесут открытие несколько крупных объектов, и уже сейчас можно говорить о том, что перенос составит как минимум 20%.

Не начал — не строй

Более сложная ситуация складывается с торговыми центрами на начальной стадии строительства. По словам Дарьи Каневой, бесперебойное финансирование требуется как на стадии строительства, так и на этапе предввода объекта. Несколько проще, по мнению эксперта, положение у тех, кто еще не начал строить. «Из новых проектов наименее пострадают те, которые сейчас находятся в начальной стадии реализации — еще на бумаге, —



КИРИЛЛ ЗАКОВ / АГН «МОСКВА»



АЛЕКСАНДР АВИЛОВ / АГН «МОСКВА»

полагает ведущий консультант RealJet Роман Кокорев. — У девелоперов есть время внести изменения в проект, сократить площади либо вообще пересмотреть концепцию. Также они могут провести дополнительные маркетинговые исследования и внести соответствующие кор-

Справочно

■ По данным департамента исследований и аналитики компании Cushman & Wakefield, сейчас в России на стадии строительства находится 1,25 млн кв. м торговых площадей. Ожидалось, что в строй будет введено около 600 тыс. кв. м торговых площадей, но из-за пандемии прогноз пришлось скорректировать до 300 тыс. кв. м.



СЕРГЕЙ ВЕДИШНИН / АГН «МОСКВА»

ректировки в архитектурную концепцию или концепцию всего ТЦ».

«Если торговый центр находится на начальной стадии строительства, в большинстве случаев процесс замораживания, — говорит заместитель генерального директора УК SVN Алексей Соколов. — Заморозка строительства принесет меньше затрат».

Решение замораживать стройку или нет будет приниматься в каждом случае отдельно, считает Евгения Сафонова. «Девелоперам будет необходимо просчитать, что для них менее рискованно — замораживать стройку, имея обязательства по кредитам и не получая прибыли, или открываться с небольшим количеством арендаторов, получать от них минимальный доход, но оплачивать эксплуатацию здания», — говорит аналитик.

Смена имиджа

Многие эксперты предсказывают и такой сценарий, как изменение целевого назначения участка для строительства или концепции ТЦ. «Если говорить об участках, где намечается строительство торгового центра, то, возможно, стоит и пересмотреть его концепцию, и улучшить экономику, — говорит управляющий партнер компании RRG Денис Колокольников. — Например, на месте, где планировали построить ТЦ, построить многофункциональный центр с апартаментами или с гостиницей, офисами в зависимости от спроса. Возможно, даже изменить назначение, перевести его в жилье, а первые два этажа сделать в виде стилобата, который будет выполнять торговую и сервисную функции».

Заполняемость объектов остается главной проблемой отрасли. «Как правило, техническое открытие стоит делать при заполняемости в 60%, — отмечает руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate Валерий Трушин. — По моим прогнозам, в настоящих условиях новые объекты в 2020 году если и будут вводиться, то с заполняемостью на уровне 30%». Чтобы решить проблему, может потребоваться пересмотр концепций самих ТЦ. По мнению Валерия Трушина, для новых проектов текущая ситуация станет поводом для пересмотра формулы «шопинг плюс развлечение», она будет дополняться иными функциями, которые смогут расширить круг потребителей и поддержать работу в сложных ситуациях, подобных нынешней. Среди возможных дополнительных функций эксперт называет апартаменты или гостиницу, коворкинг, креативный кластер и др.

Впрочем, считает директор по стратегическому планированию Градостроительного института пространственного моделирования и развития «Гипрогор Проект» Галина Гланц, если концепция торгового центра была изначально разработана правильно и помимо собственно торговли предусматривала создание открытых общественных пространств, зеленых зон, мобильных event-площадок, то ее не придется кардинально пересматривать. «Запрос на многофункциональные площадки, которые можно быстро трансформировать, меняя их назначение в соответствии со спросом, появился еще до пандемии, COVID-19 только катализировал этот тренд, — утверждает Галина Гланц. — Пересмотр концепций может коснуться «архитектуры безопасности»: систем вентиляции, очистки и кондиционирования воздуха, устройств обеззараживания воздуха и поверхностей, материалов с улучшенными антибактериальными, антисептическими и дезинфицирующими свойствами».

Цитата
в тему

СЕРГЕЙ ЛАХАЕВ,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
НАЧАЛЬНИКА
ФАУ «ГЛАВГОС-
ЭКСПЕРТИЗА»:
«Расширен
перечень
видов информации
о цене
строительных
ресурсов, включая
предложения
поставщиков.
Также расширены
источники
информации
о стоимости
строительных
ресурсов
и предусмотрена
возможность
участия
в мониторинге
ФОИВ, субъектов
РФ, госкорпораций
и компаний
с государственным
участием
с верификацией
таких данных
Главгос-
экспертизой»
(из выступления
на вебинаре
НОСТРОЙ
по цено-
образованию
в строительстве
3 июня 2020 года)

Цены как СИМПТОМ

с.1

Цены на песок выросли более чем на 10%, а в Мурманской области — на 18%. Прирост цен на битум колебался в пределах 10% по стране, но в Краснодарском крае был зафиксирован рекордный показатель — почти 34%. Прирост стоимости алюминиевого профиля также держался в пределах 10%, но в Республике Карелии удорожание составило более 30%.

Уже в мае текущего года стало понятно, что официальные данные Минпромторга заметно отличаются от данных НОСТРОЙ. Это, в первую очередь, было связано с тем, что министерство аккумулирует сведения, поступающие от производителей, то есть цены первой продажи. На объединение же анализирует информацию, полученную от строителей, то есть цены продажи продукции конечному потребителю. В этом случае на конечную стоимость материалов и ресурсов влияет ряд факторов. Во-первых, цепочка посредников и поставщиков, включающих в цену свою прибыль. Во-вторых, логистические расходы. Третьим фактором удорожания стало ограничение из-за пандемии грузоперевозок между субъектами РФ в



марте-апреле текущего года, что привело к дефициту отдельных видов материалов в конкретных регионах.

Анализ ситуации в отрасли промышленности строительных материалов во время действия ограничительных мер позволил вернуться к обсуждению механизма и способов наполнения ФГИС

ЦС. В ФАУ «Главгосэкспертиза» уже приняли решение, о котором рынок говорил с начала реформы ценообразования, а именно о включении сведений поставщиков о ценах на материалы, ресурсы и конструкции. Техническая реализация данного решения уже прорабатывается учреждением.

После анализа полученных обобщенных данных эксперты НОСТРОЙ отметили, что сметные цены заключаемых государственных и муниципальных контрактов не соответствуют текущим рыночным ценам. Таким образом, профессиональное сообщество привлекло внимание Минстроя России к проблеме отсутствия актуальных индексов изменения сметной стоимости, учитывающих сложившееся повышение стоимости строительных материалов в марте-апреле 2020 года. Такое положение дел может привести к недоустойчивой и заниженной стоимости строительства и, как следствие, к невыходу строителей для участия в конкурентных процедурах, возможному срыву действующих контрактов и банкротству компаний-исполнителей. 24 апреля 2020 года прошло совместное совещание Минстроя России, ФАУ «Главгосэкспертиза России» и НОСТРОЙ, где в том числе обсуждался этот вопрос. По

результатам было принято решение об ускорении процесса выпуска индексов с применением расчетного метода.

В соответствии с утвержденным порядком, ФАУ «Главгосэкспертиза России» для проведения анализа и разработки индекса изменения сметной стоимости строительства должна получить соответствующее письмо за подписью высшего должностного лица субъекта Российской Федерации с отчетом о мониторинге строительных ресурсов и обосновывающих материалов (контюнктурный анализ). Национальное объединение строителей с участием региональных саморегулируемых организаций провело с профильными органами исполнительной власти регионов работу с целью ускорить представление данных в «Главгосэкспертизу России» и установление актуальных индексов на II квартал 2020 года. В результате к 1 июня 2020 года в 49 регионах индексы были утверждены, и работа ведется по актуальным ценам.

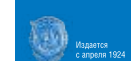
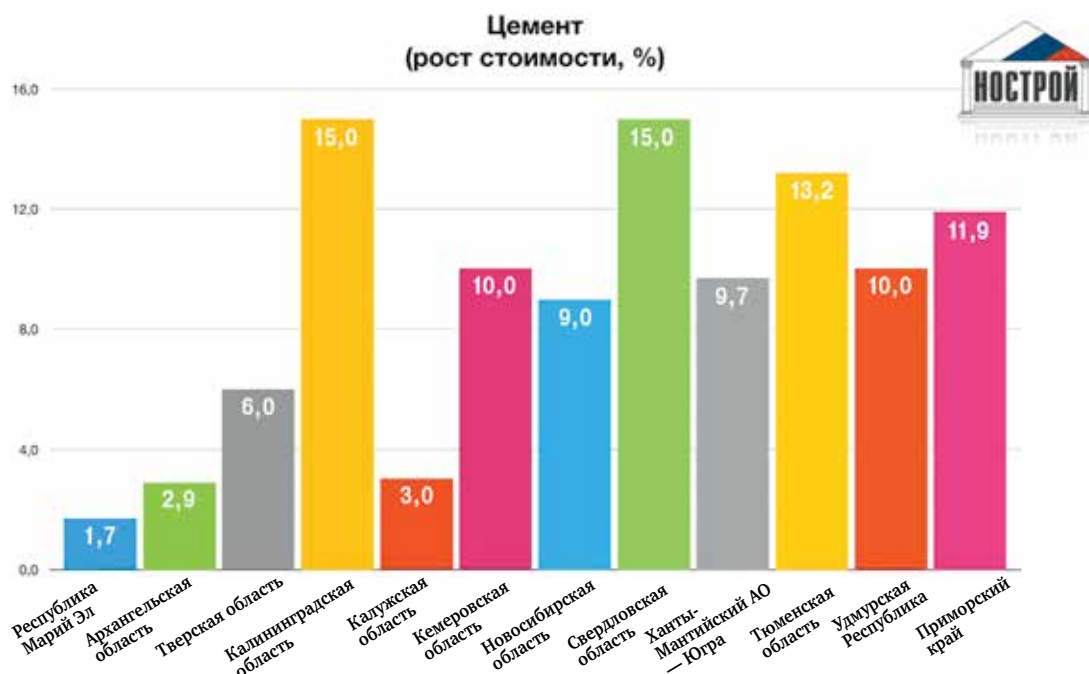
Отметим, что пять субъектов заявили об отсутствии необходимости в пересмотре существующего уровня цен. НОСТРОЙ проверил данную информацию. Так, например, в Курской области строители подтвердили, что корректировка на сегодняшний день действительно не требуется. А вот в Забайкальском крае подрядные организации зафиксировали еженедельный рост цен от 3 до 7% на разные виды материалов и ресурсов. Информация направлена в Минстрой России с просьбой учесть данные профессионального сообщества.

Проводимая работа по утверждению актуальных индексов также окажет благоприятное влияние на реализацию такой меры поддержки строительной отрасли, как возможность корректировки цены контракта, заключенного до 1 марта текущего года. Такая возможность предусмотрена федеральным законом №98-ФЗ от 1 апреля 2020 года.

НОСТРОЙ намерен вести мониторинг цен на строительные материалы в регионах России и после прекращения действия режима повышенной готовности.

На
7%

и выше выросли в марте-апреле цены на строительные материалы в 17 субъектах РФ



Издано с апреля 1904
**Строительная
газета**

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
ГАЗЕТУ»**

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

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

ПОДПИСКУ
С КУРЬЕРСКОЙ
ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ
ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог
АО «Почта России»



Для индивидуальных
подписчиков:

- П2012 — на полгода
- П3475 — на год

Для предприятий
и организаций

- П2011 — на полгода
- П3476 — на год

ИНФРАСТРУКТУРА



Около

2

млрд
рублей —в такую сумму
обойдется
капитальный
ремонт Закской
противолавинной
галереи

Федеральная автомобильная дорога А-164 «Транскам» на территории Северной Осетии

Крутой маршрут

Дорожники Северной Осетии готовят Транскам к зимнему сезону

Владимир ТЕН

Федеральная Транскавказская автомагистраль (Транскам) — уникальный объект дорожной инфраструктуры. Это единственная круглогодичная дорога, соединяющая Северную и Южную Осетию, а также самый короткий путь из европейской части России в Закавказье, Турцию и Иран. Протяженность российской части трассы (автомобильная дорога А-164) от Алагиря до границы с Южной Осетией составляет около 97 км, длина участка от

южного портала Рокского тоннеля до Цхинвала — порядка 33 км, от Цхинвала до Гори — 32 км. На Транскам множество искусственных сооружений — мостов, подпорных стенок, оград, тоннелей и противолавинных галерей.

Идея строительства дороги через Главный Кавказский хребет витала давно и начала разрабатываться еще в XIX веке, но первые практические шаги в этом направлении были предприняты уже после революции. В 1930 году был утвержден план строительства дороги, но осуществить его помешала война. В 1971 году Совмин СССР принял постановление о строительстве дороги и автодорожного Рокского тоннеля в ее составе. Однако только в 1975 году были окончательно сформированы стройуправления и участки, а взрывные работы на прокладке трассы начались осенью 1976 года. Работы были плохо организованы и скоординированы, выделенные средства использовались часто не

по назначению. Как выяснилось, на деньги, предназначенные для строительства завода ЖБК и приобретения автотранспорта для Транскама, был построен завод другого профиля в районе Тбилиси, а приобретенные автомобили распределили по другим организациям. Только вмешательство Минтранса и Госстроя СССР позволило перебросить на проходку Рокского тоннеля необходимые горнопроходческие машины и комплексы, а также автотранспортные средства. В итоге из-за бюрократических игр и проволочек дорога была официально принята в эксплуатацию лишь в конце 1986 года. После распада Советского Союза Транскам перестал представлять собой единый инфраструктурный объект, часть его оказалась в юрисдикции независимой Грузии.

Сегодня Транскам считается одной из самых опасных российских трасс, эта дорога проходит через горный район с повышенной сейсмичностью и сложными климатическими условиями. На всем своем протяжении магистраль подвержена ударам стихии: в межсезонье это сели и камнепады, зимой — снежные лавины. Угрозу представляет и река Ардон, которая подмывает берега, разрушает дорожное полотно и мосты. Наиболее сложным считается участок от поселка Бурон до Рокского тоннеля. На этом участке наиболее лавиноопасным является 8-километровый отрезок от так называемого «Чертова моста» (86-й км трассы) до северного портала Рокского тоннеля — на этом участке расположено сто лавинных очагов. Именно здесь находится Закская противолавинная галерея протяженностью 827 м и высотой по габариту 4,5 м. В этом году начинаются работы по капитальному ремонту сооружения. Проектом предусмотрено восстановление и усиление железобетонных элементов и металлических гофроконструкций галереи. На участке также заменят дорожную одежду, для покрытия двухполосной проезжей части будет использован тяжелый бетон особой прочности толщиной 20 см. Для отвода воды с проезжей части устроят железобетонные лотки, а с нагорного участка — застенный дренаж. Будут также построены очистные сооружения для очистки сточных вод от песка и нефтепродуктов.

Помимо этого, дорожники также отремонтируют инженерные системы, электроосвещение и систему видеонаблюдения, дополнительно оборудуют вентиляцию, средства автоматики и противопожарную сигнализацию, установят телефонную связь с круглосуточным диспетчерским пунктом управления движением. Сейчас на объекте ведутся работы по возведению временного объезда на две полосы движения. Завершить работы планируется в декабре 2022 года.



Русский боевой шлем времен Ивана Грозного был найден при строительстве ЦКАД

Владимир ТЕН

Археологические изыскания — обязательная часть строительства любого дорожного объекта. Это требование законодательства, и расходы на раскопки закладываются в проекты строительства объектов транспортной инфраструктуры. При отводе земельных участков всегда проводится историко-культурная экспертиза. Благодаря этому ученым за последние годы удалось обнаружить немало ценных предметов, которые пополнили музейные экспозиции.

В Иркутской области при строительстве обхода Усоля-Сибирского были проведены археологические изыскания на месте стоянки древнего человека времен палеолита Мальта, открытой в Усольском районе около 90 лет назад. Здесь были найдены каменные

Артефакт на обочине

На строительстве федеральных инфраструктурных объектов ведутся археологические раскопки

лезвия и орудия для добычи огня. Сейчас работы идут в районе моста через реку Белую и у села Большая Елань. «Мы проводим спасательные работы по изъятию археологического материала и собираем информацию, необходимую для моделирования различных процессов, связанных с древними носителями культур, которые проживали на этой территории», — рассказала директор научно-исследовательского центра «Байкальский регион», доцент Иркутского госуниверситета Екатерина Лепнина. Ученые не исключают, что здесь могут быть обнаружены останки мамонтов и шерстистых носорогов. Только в нынешнем году планируется провести раскопки на площади 20 тыс. кв. м. Основной объем археологических изысканий здесь планируется выполнить в 2020-2021 годах, однако на сроках строительства это не отразится. Все работы будут выполнены по графику, заверил начальник отдела капитального строительства ФКУ Упрдор «Прибайкалье» Сергей Кокоуров.

А вот при подготовке к строительству Дальнего Западного обхода Краснодара на трассе М-4 «Дон», во время раскопок одного из десяти курганов, археологи обнаружили погребение сарматского воина. Оно относится к эпохе раннего железного века. Ученые установили, что это был взрослый мужчина лет сорока. Скорее всего, воин занимал высокое положение в общине — рядом со скелетом найдены железные наконечники стрел и метательных копий, фрагменты колчана с богатой бронзовой обкладкой. Сам воин укрыт войлочным плащом, фрагменты которого хорошо сохранились. В отличном состоянии оказались и два

глиняных кувшины с витыми ручками, один из которых был установлен в ногах, а другой у головы воина. В погребении также найдены останки животных, которые положили усопшему в качестве напутственной пищи. На этом месте ученым предстоит изучить еще два катакомбных погребения глубиной до шести метров. Они не были разграблены и хорошо сохранились, археологи надеются найти там артефакты в первозданном виде. Общая площадь раскопок на месте Дальнего Западного обхода Краснодара составляет 60 тыс. кв. м.



Погребение сарматского воина, обнаруженное при подготовке к строительству Дальнего Западного обхода Краснодара

Справочно

■ Трасса-обход Усоля-Сибирского включена в «Комплексный план модернизации и расширения транспортной инфраструктуры».

Владимир ТЕН

Режим разморозки

Авария в Норильске может быть следствием изменения климата

Двадцать девятого мая на территории ТЭЦ в Норильске произошла разгерметизация резервуара с дизельным топливом. В результате произошел разлив примерно 20 тыс. тонн нефтепродуктов, из них около 6 тыс. тонн попало в грунт, 15 тыс. тонн — в водоемы, в том числе в реки Далдыкан и Амбарную. По данным прокуратуры Красноярского края, общая площадь загрязнения составила 180 тыс. кв. м. Экологии региона нанесен серьезный ущерб. Глава Росприроднадзора Светлана Радионова сообщила, что ПДК вредных веществ на водных объектах превышена в десятки тысяч раз. В Норильске была объявлена чрезвычайная ситуация федерального уровня. Возбуждены уголовные дела по ч. 1 ст. 254 УК РФ («Порча земли»), по ст. 250 УК РФ («Загрязнение вод») и по ст. 246 УК РФ («Нарушение правил охраны окружающей среды при производстве работ»). По словам проектного директора «Гринпис» России Владимира Чупрова, экологический ущерб водным объектам на Таймыре может превышать 6 млрд рублей. Однако значение аварии на норильской ТЭЦ этим далеко не ограничивается.

Почти сразу после аварии в Норильской топливно-энергетической компании (владеет ТЭЦ) заявили, что резервуар, в котором хранилось дизельное топливо, получил повреждение из-за проседания опор, прослуживших более 30 лет. Глава МЧС Евгений Зиничев также сообщил, что причиной разгерметизации резервуара стало проседание свай фундамента. А первый вице-президент «Норникеля» Сергей Дяченко высказал версию, что такое проседание могло случиться из-за таяния грунтов вечной мерзлоты. Если это так, то инцидент в Норильске может оказаться лишь первым в ряду крупных техногенных катастроф, вызванных «размораживанием» вечномерзлых грунтов.

По разным данным, от 55 до 65% российской территории находится в районах вечной мерзлоты. На этих территориях находится огромное количество зданий, сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры. Более 75% из них построено и эксплуатируется по принципу сохранения мерзлого состояния грунтов оснований. Между тем, как отмечает заслуженный строитель России, профес-



Таяние вечной мерзлоты приводит к деформации и разрушению зданий и сооружений в районах Крайнего Севера и Сибири

сор Александр Цернант, в последние десятилетия во всех городах России, стоящих на вечной мерзлоте, наблюдается расширение площадей, на которых идут деструктивные криогенные процессы. На многих крупных сооружениях в Норильском промышленном районе выявлены существенные деформации, связанные с ухудшением мерзлотных условий. В аварийном состоянии находятся многие объекты в Игарке, Диксоне, Вилуйске, Воркуте, в национальных поселках Таймырского округа. В Якутске за последние полвека более 300 зданий получили серьезные повреждения в результате просадок оттаявшего грунта.

Александр Цернант полагает, что деградация многолетнемерзлых пород

в городах северных промышленных регионов является результатом длительных техногенных влияний на вечномерзлые основания. Повышение температуры грунтов вызвано комплексом факторов, основными из которых являются антропогенное изменение природных ландшафтов, нарушение естественного режима, условий перемещения и состава поверхностных и грунтовых вод при промышленном гражданском строительстве, несовершенство существующих методов инженерной подготовки территорий.

В результате масштабного освоения месторождений полезных ископаемых произошли существенные изменения во всех компонентах природной среды Сибири. И наиболее очевидно они

Справочно

■ Вечная мерзлота — верхняя часть земной коры, характеризующаяся отсутствием периодического протаивания. Зоны вечной мерзлоты распространены на севере Евразии, Северной Америки, в Антарктиде, на островах Северного Ледовитого океана. Вечная мерзлота — явление глобального масштаба, ее общая площадь оценивается примерно в 35 млн кв. км и составляет около 25% всей поверхности материков.

проявились в деградации вечномерзлых грунтов на урбанизированных территориях. Сибирские города, играющие роль плацдармов освоения природных ресурсов, теряют огромные площади, а объекты их транспортной и коммунальной инфраструктур требуют постоянного ремонта. Недооцененные еще в 80-х годах прошлого века признаки деградации вечной мерзлоты начинают приводить к катастрофическим последствиям, проявившимся в непригодности к эксплуатации жилых зданий, дорог, инженерных сетей, промышленных сооружений и, в частности, к норильскому ЧС.

Очевидно, что основной причиной аварийных ситуаций является недостаточная эффективность и надежность примененных конструктивно-технологических решений по сооружению земляного полотна, оснований фундаментов зданий, оснований и опор мостов, водопропускных сооружений. Это, в свою очередь, было обусловлено недостаточным научно-методическим и нормативно-техническим обеспечением строительства в криолитозоне, прежде всего, методов прогнозирования изменений мерзлотно-грунтовых условий и управления температурным фактором. В связи с этим на первый план выдвигается проблема безопасности строительства в экстремальных условиях. И сегодня есть хороший шанс решить эту проблему в рамках принятой национальной программы социально-экономического развития Арктической зоны и примыкающих к ней территорий до 2035 года.



Ликвидация последствий разлива дизельного топлива в Норильске

Конкурент Пулково

В Петербурге построят второй аэропорт



Военный аэродром Левашово в Санкт-Петербурге

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

На севере Петербурга идет подготовка к строительству нового аэропорта,

воздушная гавань будет создана на территории военного аэродрома в поселке Левашово. Проектом предусмотрена реконструкция старых объек-

тов, строительство рулевых дорожек, перрона на семь воздушных судов, стоянок на десять самолетов и три вертолета, здания командно-диспетчерского пункта, радиотехнических и других объектов. Здесь также построят аэровокзал с пропускной способностью 50 пассажиров в час для обслуживания внутренних и международных авиарейсов. Планируется также строительство профилактория летного состава, служебно-административного здания и служб компании «Газпром авиа», площадки для опробования двигателей, производственно-технической и складской базы. У аэропорта будет собственная газовая котельная и автоматическая телефонная станция. Сам терминал планируется связать новой дорогой с КАД, для чего уже спроектировано примыкание к развязке с Парашютной улицей. Левашово будет аэропортом совместного базирования, то есть военные сохраняют возможность пользоваться этой площадкой. Реализуют проект дочерние структуры «Газпрома».

Напомним, модернизировать аэро-

Кроме того

■ Еще один аэропорт может появиться и на территории Ленинградской области. Воздушную гавань Сиверский хотят возвести под Гатчиной, ее пассажиропоток может составить 1,5 млн человек в год.

порт Левашово поручил президент России Владимир Путин в августе 2019 года. Первоначально планировалось, что Минобороны передаст «Газпрому» участок площадью 198 га, однако теперь «Газпром инвест» намерен получить под строительство 466 га земли (для сравнения: аэропорт Пулково занимает около 1000 га). Какие именно участки попадут в зону строительства будущего аэропорта, пока неизвестно. Близ аэродрома находятся Курортный лесопарк, сельскохозяйственные земли, которые частично изымаются под расширение КАД, рекультивируемая свалка в Новоселках и земля, отведенная под массовую жилую застройку.

По словам генерального директора АО «Ленгазспецстрой» Владимира Белякова, стройка может начаться уже в этом году. Ориентировочная стоимость работ составит 30 млрд рублей. В компании «Воздушные ворота северной столицы» (оператор аэропорта Пулково) заявили, что конкуренции со стороны нового аэропорта не боятся и планы развития менять не собираются.

ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Эксперты некоммерческого партнерства «ЖКХ Контроль» регулярно обновляют рейтинг коммунальных проблем, которые больше всего волнуют россиян. Как показывает анализ обращений, поступивших в региональные центры за истекшие месяцы 2020 года, пандемия коронавируса и связанные с ней ограничения и меры несколько изменили отношение населения к коммунальным проблемам.

Между тем, начинался 2020 год вполне традиционно. За январь-март на «горячие линии» региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ и в приемную Национального центра «ЖКХ Контроль» поступило 7634 обращения. Их тематика мало отличалась от того, что эксперты наблюдали в предшествующие периоды. В I квартале 2020 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизилось число жалоб, связанных с ТКО. Это представляется вполне естественным: реформа системы обращения с ТКО стартовала в 2019 году и тогда вызвала множество вопросов.

Несколько уменьшилось и число претензий, касающихся начисления платы за ЖКУ. Это тоже логично, так как, в отличие от 2019 года, в 2020-м повышение платы будет производиться один раз — летом. Убавилось и число обращений, связанных с реализацией проектов по формированию комфортной городской среды. Зато в начале текущего года выросло число обращений по вопросам управления МКД, вопросам реализации региональных программ капитального ремонта, а также качеству коммунальных ресурсов.

Однако уже в апреле, с началом действия во многих регионах ограничительных мер, картина изменилась. Несмотря на то, что в период самоизоляции люди были вынуждены больше времени проводить дома, общее количество обращений в регцентр «ЖКХ



АНДРЕЙ НИКИТИЧЕВ/АГН «МОСКВА»

Смена повестки

Из-за пандемии россияне стали больше беспокоиться о частоте санобработки в подъездах

Число и тематика обращений граждан по вопросам ЖКХ (I квартал 2020 года)

Позиция в рейтинге	Тематика проблем, волнующих граждан	Количество обращений	% от количества обращений	% от количества обращений в I квартале 2019 г.
1	Начисление платы за ЖКУ	1 253	16,4	17,5
2	Неудовлетворительное состояние, содержание и ремонт МКД	1 075	14,1	14
3	Управление МКД	975	12,8	9,9
4	Капитальный ремонт	843	11,0	7,3
5	Качество коммунальных услуг	538	7,0	5,2
6	Обращение с ТКО	459	6,0	11,7
7	Благоустройство придомовой территории	450	5,9	12,4
8	Общие собрания собственников	286	3,8	3,1
9	Общее имущество (состав, возврат, распоряжение)	247	3,2	2,0
10	Иные	1508	19,8	16,9
	Итого:	7 634	100 %	

Источник: НП «ЖКХ Контроль»

Контроля» снизилось — в апреле их было на 30% меньше, чем в апреле 2019 года. Очевидно, вопросы здоровья на время оттеснили традиционные коммунальные проблемы на второй план. Изменилась и тематика обращений и запросов. Если прежде людей больше всего волновали начисления за ЖКУ, капремонты и вопросы управления домами, то теперь они чаще сигнализируют об отсутствии дезинфекции подъездов и интересуются регламентом санобработки мест общего пользования в МКД. При этом многие опасаются введения дополнительной платы за дезинфекцию. Как отмечают эксперты, значительная часть населения находится в состоянии стресса.

«Это, конечно, не наш профиль, но консультанты регцентров в последнее время не только разъясняют положения и новые регламенты в сфере ЖКХ, но и работают, как психологическая помощь гражданам, находящимся в режиме самоизоляции», — сообщила исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева. Граждане устали от карантина и надеются на его скорое завершение. «Часто к нам поступают звонки с просьбой подействовать в отмене всех мер ограничения», — сказала Разворотнева.

Пандемия грозит обострить многие проблемы в ЖКХ. Самым распространенным методом решения финансовых сложностей, с которыми сталкиваются сегодня управляющие компании, становится сворачивание работ по обслуживанию МКД и увольнение сотрудников. Случаи массовых сокращений отмечены, в частности, в Еврейской автономной области и Оренбургской области. А количество обращений о некачественном обслуживании домов, поступающих в общественные приемные сети общественного контроля, существенно увеличилось в таких регионах, как Амурская, Архангельская, Свердловская, Липецкая и Псковская области, Республика Калмыкия и др.

Пандемия все спишет?

Ситуация с оплатой жилищно-коммунальных услуг продолжает ухудшаться

Алексей ЩЕГЛОВ

Одним из тяжелых последствий пандемии коронавируса для жилищно-коммунального хозяйства может стать рост долгов. По итогам 2019 года потребители оплатили порядка 96% от стоимости поставленных предприятиями ЖКХ ресурсов и услуг, однако ни в одном регионе страны не было зафиксировано резкого снижения платежей. С началом эпидемии и введением ограничительных мер ситуация значительно осложнилась. Значительная доля населения лишилась своих доходов полностью или частично. Для того чтобы смягчить удар, государство сделало гражданам ряд послаблений. Были приняты решения об отмене начисления пеней за неоплаченные услуги ЖКХ, переносе проверки приборов учета ресурсов и т. п. С одной стороны, это несколько облегчило положение потребителей, но в то же время подстегнуло рост задолженности за услуги ЖКХ. По данным Росстата, собираемость коммунальных платежей в марте снизилась в среднем на 10-15%, а

Справочно

Общий объем задолженности в ЖКХ в начале 2020 года составлял 1,3 трлн рублей. К июню эта сумма увеличилась примерно на 30%.



SHUTTERSTOCK.COM

в апреле — на 25%. Многие граждане введенные послабления восприняли как разрешение вообще не платить за ЖКУ. Поэтому в мае ситуация продолжилась ухудшаться во всех федеральных округах и субъектах. Так, например, в Магнитогорске количество должников выросло в несколько раз. По словам заместителя директора по реализации тепловой энергии магнитогорского треста «Теплофикация» Артема Козлова, на данный момент просроченная задолженность потребителей перед организацией достигла 1,5 млрд рублей. Из них долг граждан по прямым договорам с трестом составляет порядка 835

млн рублей, долг УК и ТСЖ — около 580 млн рублей, прочих потребителей — 85 млн рублей. Руководителям ресурсоснабжающих организаций не остается ничего иного, как звать к совести потребителей. «Мы обращаемся к жителям города с просьбой своевременно совершать платежи и не копить долги», — обратился к магнитогорцам Артем Козлов.

Похожая ситуация складывается и в других городах. Так, жители Набережных Челнов задолжали за ЖКХ свыше 1 млрд рублей. Каждая вторая семья не оплачивает счета за потребленные ресурсы в Краснодарском и Пермском

краях. В Чечне, Санкт-Петербурге и Крыму собираемость платежей снизилась до 50%, а в Калмыкии число должников выросло до 60% от общего числа потребителей. Эксперты рекомендуют не копить долги за услуги ЖКХ. Ведь введение моратория на начисление пеней за неоплату не отменяет самих долгов. «Если долги будут, их все равно взыщут, да, без пеней, но это доставит массу неудобств», — говорит руководитель регцентра НП «ЖКХ Контроль» Московской области Валерий Мамчур. — Поэтому копить долги нет смысла, их никто не спишет, заплати по счетам — и будь спокоен».

Но главное — рост задолженности перед РСО ставит под угрозу предоставление коммунальных услуг населению, в этом случае пострадают интересы и тех, кто своевременно оплачивает счета, предупреждают коммунальщики. По мнению специалистов, в условиях снижения платежеспособности населения требуются меры государственной поддержки коммунальщиков. В числе первоочередных мер эксперты называют такие, как перенос сроков исполнения ресурсоснабжающими компаниями некоторых обязательств, которые не являются первоочередными, включая увеличение пропускной способности сетей или ввод новых мощностей. Также коммунальщикам необходимы налоговые каникулы и отсрочки по обязательным платежам, а также отчисление НДС не по объему реализованного ресурса, а от суммы фактической оплаты за его потребление.

Присмотреть за деньгами



SHUTTERSTOCK.COM

нием денег ведется только в отношении владельца счета. Однако целевое использование средств на уровне подрядной организации, с которой заключен договор по капитальному ремонту, «банком не контролируется, что приводит к негативным последствиям и нецелевому использованию средств».

В связи с этим законодатели предлагают установить иной режим использования счета регионального оператора, на который поступают взносы собственников помещений в МКД, а также определить порядок банковского сопровождения указанного счета. Согласно законопроекту, каждый подрядчик, нанятый для проведения капремонта, должен будет открыть счет в том же банке и заключить договор о его сопровождении на срок проведения работ. При этом банк будет контролировать соответствие назначения и размеров платежей по данному счету, осуществлять мониторинг расчетов по договору о проведении работ, а также ежемесячно направлять отчет о результатах мониторинга фактического исполнения договора заказчику. Таким образом, банк будет жестче контролировать движение средств, расходуемых на капремонт. Согласно законопроекту, банковское сопровождение «будет осуществляться безвозмездно».

Разработчики убеждены, что «предлагаемые изменения в ЖК РФ в части установления банковского сопровождения операций позволят обеспечить защиту средств фондов капитального ремонта, формируемых гражданами как на специальном счете, так и на счете регионального оператора».

По словам руководителя комиссии по ЖКХ Общественного совета при Минстрое России Алексея Макрушина, факты нецелевого расхода средств при капремонте имеют место, поэтому вполне закономерно, что законодатели пытаются решить эту проблему. Конечно, это будет означать, что у сотрудников банка появится дополнительная работа, но это, по мнению эксперта, не будет препятствием. «На тех счетах, что региональные операторы держат в банках, как правило, остаются весьма существенные средства, — заявил «Стройгазете» Алексей Макрушин. — Банки давно

научились зарабатывать дополнительные доходы на таких остатках и внакладе не останутся».

В Ассоциации региональных операторов капремонта (АРОКР) встретили инициативу законодателей в целом позитивно, но с некоторыми оговорками. Там отметили, что «банковское сопровождение — это хороший инструмент, который позволяет контролировать целевое использование подрядными организациями денежных средств». И, по словам исполнительного директора АРОКР Анны Мамоновой, хотя порядок привлечения подрядных организаций не требует обязательного включения в договор условия о банковском сопровождении, но ряд региональных фондов капремонта уже пользуется этим инструментом. Надо также отметить, что ранее данное предложение о праве заказчика предусмотреть инструменты банковского сопровождения было уже включено в проект изменений постановления правительства РФ №615 от 1 июля 2016 года, регулирующего порядок привлечения подрядных организаций, участвующих в капремонте. Этот документ сейчас находится на рассмотрении в правительстве. Таким образом, внесения специальных поправок в ЖК РФ, в принципе, не требуется.

При этом Анна Мамонова считает, что предлагаемые меры могут значительно усложнить жизнь компаниям-подрядчикам. «Подрядные организации — это, как правило, представители малого бизнеса, — заявила она. — В эту сферу идут небольшие организации, для которых любая дополнительная финансовая и документарная нагрузка может стать критичной, и это будет не контроль денег, а контроль расходов подрядных организаций».

Пока судьбу законопроекта предсказать сложно. «Проблему решать надо, но заложенные в нем нормы носят недостаточно проработанный характер и достичь заявленных целей не позволяют, — сообщили «СГ» эксперты на условиях анонимности. — Из-за этого законопроект получил отрицательные заключения в ряде профильных структур и в нынешнем виде принят быть не может».

Справочно

■ По данным АРОКР, на сегодняшний день на спецсчетах находится около 140 млрд рублей. В среднем в год собирается 40 млрд рублей взносов, а проводится работ на 10 млрд рублей.

Депутаты предлагают ужесточить контроль за расходованием средств на капремонт МКД

Алексей ЩЕГЛОВ

Лава комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев и первый замглавы комитета по жилищной политике и ЖКХ Сергей Пахомов разработали и внесли на рассмотрение парламента законопроект, регулирующий вопросы банковского сопровождения капитального ремонта МКД. В пояснительных материалах к документу говорится, что фонды капремонта формируются на специальном банковском счете и контроль за целевым использова-




ИнтерСтройЭкспо

Международная выставка строительных и отделочных материалов

2-4 сентября 2020

Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Одновременно состоится международные выставки:




Получите бесплатный электронный билет на сайте interstroyexpo.com используя промокод **stroy**

MVK Международная выставка

Организатор — компания MVK
Офис в Санкт-Петербурге

+7 (812) 380 60 14
interstroyexpo@mvk.ru

12+

ВЕДОМОСТИ

конференции

22 ИЮНЯ 2020

12:00 - 13:30

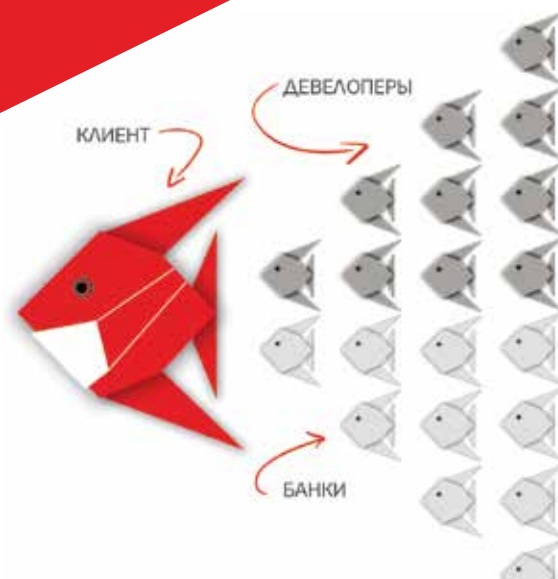
ЭФИР 2

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: КАК РЕАНИМИРОВАТЬ РЫНОК И НАЙТИ ИНВЕСТОРОВ

Цикл видеоконференций «Девелопмент без масок»

ТЕМЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ

- Возможности для редевелопмента торговых комплексов и офисных центров.
- Переоценка активов и пересмотр инвестиционных стратегий.
- Реструктуризация кредитов.



Реклама

16+

Взятие телеграфа

Архбюро David Chipperfield Architects разработает концепцию реновации знаменитого здания на Тверской



SHUTTERSTOCK.COM

Кроме того

■ По оценке CBRE, величина капитальных расходов в рамках проекта может составить от 4,5 до 6,5 млрд рублей. Конкретная сумма будет зависеть, помимо всего прочего, от технического состояния здания, для оценки которого, по мнению партнера и главного архитектора бюро «Крупный план» Сергея Никешкина, потребуется тщательное обследование, в том числе с применением лазерного сканирования и других высокотехнологичных инструментов — инженерные сети, конструкции могут быть сильно изношены.

Оксана САМБОРСКАЯ

Здание Центрального телеграфа было построено в 1927 году по проекту Ивана Рерберга и являлось одним из самых передовых сооружений своего времени: сложный железобетонный каркас, большие окна, пневматическая почта, аппаратные залы и часы с уникальным механизмом на фасаде. Элегантное и прогрессивное, это здание воплощало дух 1920-х годов. В то время Центральный телеграф занимал целый квартал и был местом работы для пяти тысяч человек. Однако по мере модернизации технологий под нужды телеграфа требовалось все меньше пространства, а освободившиеся помещения заполнили офисы, коворкинг и кафе. Постепенно Центральный телеграф оказался выключенным из жизни города, потеряв свое первоначальное значение. Проект реновации здания призван вдохнуть в историческое здание новую жизнь.

Концепцию реновации разработает по заказу девелоперской компании Vos'hod британское архитектурное бюро David Chipperfield Architects. Команда Дэвида Чипперфильда была выбрана в результате конкурентных переговоров, которые проводились при участии КБ «Стрелка».

«Выбор архитектора для работы над знаковым для города зданием — это самый ответственный шаг, — отметила сооснователь Vos'hod Марина Руднева. — Мы искали профессионала, который знает, как обращаться с памятниками архитектуры, бережно работает с существующей тканью города и при этом понимает специфику московской жизни и относится к нашему историческому наследию так же трепетно, как мы. В предложениях David Chipperfield Architects мы увидели именно такой подход».

Архитекторам предстоит превратить телеграф в современное деловое и общественное пространство, сохранив при этом историческое наследие. Чипперфильд и его коллеги изучили



SHUTTERSTOCK.COM

оригинальные чертежи, чтобы лучше понять логику архитектора Ивана Рерберга. «В конечном счете, наша цель — дать москвичам возможность вновь гордиться и наслаждаться этой ожившей частью города», — так определил задачу реновации Дэвид Чипперфильд.

Пока детали проекта неизвестны, и «Стройгазета» попросила экспертов высказать свое мнение о том, как, на их взгляд, можно было бы провести реконструкцию здания Центрального телеграфа. Директор отдела стратегического консалтинга CBRE Ольга Земцова считает, что было бы логично превратить те-



SHUTTERSTOCK.COM

Экспонаты музея Центрального телеграфа

Справочно

■ Конкурентные переговоры — тип закупки, при котором победитель выбирается среди двух и более исполнителей путем проведения переговоров. Заказчик беседует со всеми исполнителями, чьи предложения показались ему наиболее интересными. После обсуждения деталей подрядчики окончательно определяются с условиями, на которых они готовы выполнить предлагаемые работы или предоставить определенные услуги.

леграф в новый «дестинейшн поинт» с качественными общественными пространствами (для этого есть большой внутренний двор), с современными форматами ритейла на первых этажах. Наверху, по словам эксперта, отлично будут смотреться высококласные офисные пространства, в том числе коворкинг, так как проект расположен в премиальной локации. Ольга Земцова также считает, что в проект можно включить и премиальные апартаменты, однако их необходимо обособить от общественных функций и обеспечить паркингом, что сложно реализовать при существующей конфигурации здания.

По словам партнера ket architects: Карена Навои Биляна, у здания прекрасные характеристики: потолки 7,5 м, большие десятиметровые пролеты перекрытий, система фасадов с двойным остеклением. Используя все это, можно создать сбалансированное многофункциональное пространство, сохранить дух здания, вписав его при этом в современный контекст. С точки зрения экономики это позволит собственникам сделать финансовую модель управления зданием более гибкой, снизить риски, повысить рентабельность.

Коммерческий директор «ПРОФИС Недвижимость» Кристина Лиморенко рекомендует собственникам очень тщательно выбирать будущих арендаторов, чтобы они соответствовали статусу объекта и вписывались в его общую концепцию. В идеале можно было бы отдать всю административную часть одному моноарендатору, какой-то знаковой социально направленной структуре — общественной организации, благотворительному фонду или крупным государственным СМИ, а на первом этаже открыть магазины национальных сувениров и товаров народного промысла.

У главного архитектора проектов Градостроительного института пространственного моделирования «Гипрогор Проект» Акопа Иликчяна немного идеалистический взгляд на возможное будущее телеграфа. «Наиболее подходящим вариантом будет превращение этого здания в современный музейно-культурный просветительский центр — «Музей советского конструктивизма», — предлагает он. — В здании также может располагаться «Музей почты», «Музей авангардной культуры начала XX века» и тому подобное».

Важной, с точки зрения архитекторов, является и сохранение инженерной «начинки». «Телеграф — это еще и памятник инженерно-технической мысли с уникальными конструкциями и решениями, их тоже необходимо сохранить и приспособить к новым функциям, — напоминает архитектор и сооснователь архитектурной группы DNK ag Наталья Сидорова. — В здании были спроектированы интересные системы жизнеобеспечения, позволяющие объекту работать автономно». Она считает, что в ходе реконструкции эти оригинальные инженерные решения надо сохранить, как это было сделано, например, в библиотеке Алвара Аалто в Выборге.

Справочно

■ За время своей деятельности David Chipperfield Architects завоевали более ста международных наград и премий в области архитектуры, среди них премия имени Стирлинга от Королевского института британских архитекторов (RIBA) за Музей современной литературы в Марбахе, премия Мис ван дер Роз и премия Немецкого музея архитектуры за Новый музей в Берлине и Галерею Джеймса Симона.

Оксана САМБОРСКАЯ

На этой неделе столичные реставраторы сняли строительные леса с доходного дома Быкова на 2-й Брестской улице — восстановление фасадов здания подошло к концу. Статус объекта культурного наследия регионального значения особняк получил в 2012 году, а в 2013-м началась его комплексная реставрация. Начали с противоаварийных мероприятий: расчистки стен, устранения следов пожара 2009 года, возведения временной кровли. Были проведены работы по укреплению конструкций здания, а затем уже специалисты взялись за приведение в порядок фасадов. Для начала все трещины на стенах заделали с помощью специальных связующих составов, а сами стены загрунтовали и покрыли штукатуркой. Реставраторы вернули исторический облик лепному декору, восстановили утраченные фрагменты штукатурки наружных стен, смонтировали вазоны на аттике, открыли заложенные оконные и дверные проемы. Реставрация проходила под контролем экспертов. Так, например, для оценки работ по воссозданию маски льва на своде проездной арки — автографа архитектора Льва Кекушева, строившего здание, — несколько раз проводились выездные заседания научно-методического совета Мосгорнаследия.

Сейчас продолжают отделочные работы во внутренних помещениях: укладка паркетной доски, установка подоконников, штукатурка и окраска стен. Кроме того, ведется монтаж архитектурной подсветки. Уже сооружена постоянная кровля, восстановлена стропильная система, смонтированы современные системы вентиляции, водоотведения и пожаротушения. «Планируется, что окончательно работы (по реставрации здания) будут завершены уже осенью 2020 года», — сообщил руководитель Мосгорнаследия Алексей Емельянов.

Надо сказать, что у бывшего доходного дома Быкова, как и у многих объектов культурного наследия, сложная судьба. Сравнительно долго, до конца 1990-х годов, дом оставался жилым, а затем был расселен и пере-



СЕРГЕЙ КИСЕЛЕВ/АГН «МОСКВА»

Доходный дом купца Василия Быкова на 2-й Брестской улице в Москве

Лев на Брестской

Завершилась реставрация фасадов доходного дома Быкова

дан в оперативное управление Институтом автоматизации проектирования РАН «для эксплуатации в научно-исследовательских целях». В конце 90-х перевод здания в центре из жилья в нежилое в большинстве случаев заканчивался в лучшем случае сохранением фасадной стены и строительством за ней нового объема. Такая же участь ждала и дом Быкова. Институту на тот момент принадлежал участок за домом, застроенный менее ценными строениями, и на месте памятника планировалось строительство офисного здания с подземной

Справочно

Здание было возведено в 1909 году по заказу купца второй гильдии Василия Быкова. Ему принадлежал большой участок в центре Москвы, который он решил застроить доходными домами. Постройка здания была поручена известному русскому архитектору Льву Кекушеву. В начале XX века на первом этаже дома находились конторы и магазины, на трех других — большие четырех- и пятикомнатные квартиры. В ходе строительства Кекушев применил передовые для того времени технологии, например, использовал железобетонные перекрытия вместо деревянных. Кроме того, дом был оснащен канализацией, горячей водой и паровым отоплением. До пожара 2009 года дом оставался в очень хорошем состоянии, хотя за всю свою историю ни разу капитально не ремонтировался. Сохранились не только подлинный фасад, но и внутренняя планировка, множество элементов отделки, в том числе лепной декор, межкомнатные двери, кованые лестничные ограждения, оконные переплеты сложного рисунка с оригинальными выпуклыми стеклами.

автостоянкой. От дома должны были остаться два уличных фасада. Однако из-за протестов общественности стройка так и не началась, а через несколько лет дом был признан выявленным объектом культурного наследия. В 2009 году в здании произошел пожар, после которого оно долгое время находилось в аварийном состоянии. Огонь уничтожил кровлю и часть деревянных конструкций, были повреждены интерьеры, выгорела часть четвертого этажа. Однако большая часть уникального авторского декора, к счастью, сохранилась.

Звезды в метро

За право разработать дизайн новых станций поборются известные архитекторы

левской линии. Инициатором конкурса выступило АО «Мосинжпроект», единый оператор программы развития московского метрополитена.

В финал вышло десять команд (по пять для каждой станции) — три международных консорциума и семь российских архитектурных бюро. Как рассказал главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, жюри стояло перед непростым выбором. Все представленные на конкурс проекты были интересными по дизайну и имели право претендовать на победу. Решение принималось по итогам рассмотрения заявки, релевантного портфолио, эссе и предложенных участниками визуализаций. «Хочу подчеркнуть, что наряду с опытными архитекторами и мировыми звездами в финал смогли выйти и совсем молодые команды, — отметил Сергей Кузнецов. — Приятно видеть (в финале) таких специалистов в транспортном проек-

Справочно

Список финалистов (станция «Проспект маршала Жукова»): ООО «АБТБ» (Москва, Россия); ЗАО «Блэнк Архитэктс» (Москва, Россия); ООО «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО АСАДОВА» (Москва, Россия); консорциум во главе с ООО «НОВАДЭЙС» (Москва, Россия) член консорциума: Architects of Invention (Великобритания, Лондон); ООО «Мастерская Архитектурных Пространств» (Москва, Россия).

тировании, как Тимур Башкаев, а также зарубежных «звезд» — консорциум во главе с бюро Zaha Hadid Architects».

На следующем этапе конкурса команды-финалисты будут в течение полтора месяцев работать над своими идеями, приводя их в соответствие с требованиями расширенного технического задания, а затем предоставят финальные концепции. 20 августа жюри определит лучшие проекты. Победители получают право на авторское сопровождение проектных и строительных работ при реализации конкурсного предложения.

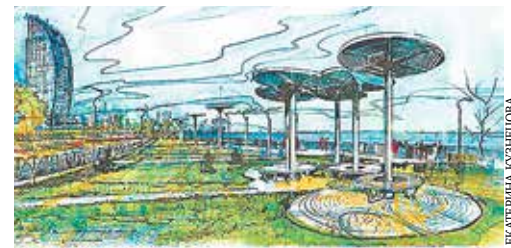
Наглядная агитация

В сети стартовал «изопроект», посвященный проектам благоустройства

Оксана САМБОРСКАЯ

Портал «Будущее России. Национальные проекты» и Минстрой России запустили совместную рубрику под названием #Исполнено. Она посвящена проектам создания комфортной городской среды, которые были реализованы в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Изюминкой новой рубрики является то, что о благоустройстве городов в ней рассказывается с помощью рисунков. Каждую пятницу на портале выкладываются этюды в жанре архитектурного скетча с изображением новых парков, скверов и прогулочных зон.

«Героями» рубрики уже стали восемь благоустроенных общественных пространств в разных городах России. В их числе парк «Маяк» на побережье бухты Нагаева в Магадане, этот проект стал победителем Всероссийского конкурса благоустройства малых городов и исторических поселений, а также «Пляжная зона» в Тынде Амурской области, которая вошла в реестр лучших практик благоустройства 2019 года.



ЕКАТЕРИНА КУЗНЕЦОВА

Сквер у пожарного катера «Гаситель» в Волгограде

Как отметил министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев, цель нацпроекта «Жилье и городская среда» — качественное изменение жизни жителей России. «Важно, что вместе со средой меняются и люди, они начинают больше гордиться своей малой родиной, стремятся активнее участвовать в решении вопросов городского развития, — отметил министр. — Проект #Исполнено, который придумала и делает команда портала «Будущее России. Национальные проекты» при поддержке Минстроя России, поможет нам осмыслить позитивные изменения с точки зрения эстетики. Считаю важным, что для архитектурных этюдов команда портала выбирает проекты в небольших, часто отдаленных городах».

Автор скетчей, художник рубрики и профессиональный архитектор из Санкт-Петербурга Екатерина Кузнецова рассказала, что сразу откликнулась на предложение портала. «Тема комфортной городской среды мне близка, я сама занималась проектами благоустройства, например, набережных, дворов, переходных пространств, — сообщила она. — Поэтому у меня есть понимание, что именно и с какого ракурса лучше всего выбрать для изображения. Никаких затруднений при создании рисунков не возникает». Сейчас художник изучает большой массив фотографий, представленных Минстроем России, — почти 300 объектов со всей страны, которые вошли в реестр лучших практик благоустройства 2019 года.

Планируется, что скетчи с изображением новых общественных пространств будут публиковать до конца года на всех социальных площадках портала и Минстроя России. А на официальном сайте «Будущее России. Национальные проекты» можно посмотреть реальную фотогалерею по каждому отрисованному объекту.

Справочно

Информационный портал «Будущее России. Национальные проекты», оператором которого выступает ТАСС, просто и доступно рассказывает о том, что делается в стране по тем направлениям в экономике, социальной сфере, науке, культуре и спорте, по которым были подготовлены национальные проекты.



МИХАИЛ КОЛОДЦЕВ/ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

Оксана САМБОРСКАЯ

Определились финалисты международного конкурса на разработку архитектурно-художественного облика новых станций московского метро — «Проспект маршала Жукова» Рублево-Архангельской линии и «Кленовый бульвар 2» (рабочее название) Бирю-

▲ Строительство станции метро «Кленовый бульвар»

Справочно

Список финалистов (станция «Кленовый бульвар 2»): ООО «Бюро «Крупный план» (Москва, Россия); консорциум во главе с Zaha Hadid Architects Ltd (Лондон, Великобритания), ООО «АБТБ» (Москва, Россия); ЗАО «Блэнк Архитэктс» (Москва, Россия); консорциум во главе с Vrgo Vozduh (Москва, Россия).

ПРОЕКТ

Зеленый и устойчивый



Оксана САМБОРСКАЯ

Итальянское архитектурное бюро Stefano Boeri Architetti разработало проект нового района для столицы Албании — Тираны. Он удовлетворяет не только требованиям устойчивого развития, но и учитывает опыт эпидемии COVID-19. Работа над проектом велась архитекторами в тесном сотрудничестве с правительством Албании и городскими властями. «Тирана сегодня является одним из самых передовых городов с точки зрения устойчивого развития, и мы рады возможности внести свой вклад в планирование ее будущего», — заявил Стефано Боэри.

Район Tirana Riverside, как и следует из названия, будет расположен на берегу одноименной реки. Площадь его составит 29 гектаров. Это будет «умный город» с населением в 12 тыс. человек. Важнейшим компонентом проекта станет зелень. Из 29 гектаров общей территории проекта зеленые насаждения займут пятнадцать, а с учетом крыш и фасадов общая территория озеленения составит 18 га. Зеленые насаждения запроектированы повсюду: в общественных пространствах, в спортивных сооружениях и местах для отдыха и даже на вертикальных поверхностях. Архитекторы планируют устроить висячие сады и озеленить пешеходные мосты. Одной стороной Tirana Riverside выходит на заросший речной парк, который задуман не только как место отдыха, но и как средство сохранения местной экосистемы. Парк станет убежищем и средой обитания для различных животных. По плану, на 12 тыс. жителей будет приходиться 12 тыс. деревьев различных видов. По зеленым территориям проложат 5 км велодорожек.

Жилые кварталы расположатся внутри зеленых территорий и будут соединены между собой променадами. В районе построят общественные и административные здания, школу и университетский центр. Некоммерческая социальная инфраструктура будет сгруппирована в трех точках, расположенных в пешей доступности друг от друга, это позволит жителям обходиться без использования автомобильного транспорта. На первых этажах зданий разместятся магазины и другие коммерческие предприятия. На крышах домов установят солнечные батареи, которые будут снабжать район электрической энергией. Так как Албания относится к зонам высокой сейсмической активности, все здания будут строиться с соблюдением повышенных требований к безопасности.

Общественные территории в соответствии с мастер-планом разделены на три группы. Небольшие городские площади, детские площадки, дворы, скверы разместятся около жилых кварталов, кафе, рестораны, офисы и медучреждения — в пяти минутах ходьбы от жилых домов. Вокруг центральной площади сгруппированы церкви разных конфессий, школы начального и среднего образования, а также площадки для занятий спортом и развлечений. К сооружениям городского значения относятся университетские здания, речной парк, здания министерств и крупные офисные центры.

Недавно Tirana Riverside был представлен правительству Албании и получил высокую оценку. Отмечалось, что новый проект «предлагает чрезвычайно высокую устойчивость с точки зрения сейсмической и энергетической безопасности, а также направлен на создание безопасного и надежного общественного пространства в человеческом масштабе». Строительные работы запланированы на начало лета. Первые жилые дома будут построены в течение года.

Итальянские архитекторы построят экологически чистый район в Тиране



Справочно

■ Стефано Боэри — итальянский архитектор и градостроитель, известен своими эко-проектами и является большим поклонником городских «вертикальных лесов». Офисы бюро Stefano Boeri Architetti расположены в Милане, Шанхае и Тиране.