



Издаётся
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№43 (10620) 30 октября 2020

Есть, что вспомнить

Строительной отрасли
удалось пережить
реформу и пандемию

Оксана САМБОРСКАЯ

Ход реализации национального проекта «Жилье и городская среда» в 2019-2020 годах стал главной темой коллегии Минстроя России, прошедшей 22 октября в формате видеоконференции. Как отметил в своем выступлении министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев, этот период был сопряжен с серьезными вызовами, однако правительство приняло ряд мер, позволивших стабилизировать ситуацию. «Год выдался непростой, осложнение ситуации было вызвано, в большей степени, развитием новой коронавирусной инфекции и ограничительными мерами, — сказал министр. — Одновременно мы работали над мерами по поддержке строительства и жилищно-коммунальной отрасли и не сбавляли темп реализации национальных проектов и других наших программ».

Успехом отрасли глава ведомства считает достигнутый в прошлом перелом негативной динамики объемов ввода жилья в стране. «Первый год реализации национального проекта совпал с реформой долевого строительства, — напомнил Владимир Якушев, — но, несмотря на возникшие сложности, в целом 2019-й год стал достаточно успешным для жилищного строительства. Впервые с 2015 года нам удалось остановить падающий тренд по строительству жилья и достичь положительной динамики». В минувшем году в строй было введено 82 млн кв. метров современного жилья, что на 8,3% больше, чем в 2018 году. При этом переход на новые правила финансирования жилищного строительства произошел плавно, отрасли удалось избежать серьезных потрясений. Была создана Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС), позволяющая отслеживать ситуацию по каждому объекту, который строится с привлечением денежных средств граждан.

Окончание на с. 4

Большие деньги

Строительный сектор становится
крупнейшим заемщиком



SHUTTERSTOCK.COM

Андрей МОСКАЛЕНКО

К октябрю сумма кредитных линий, открытых банками для застройщиков жилья в рамках проектного финансирования,

приблизилась к двум триллионам рублей. Примерно 40% этих средств (762 млрд рублей) уже получены компаниями и вложены в строительство. Об этом в ходе расширенного заседания президиума совета Ас-

социации банков России (АБР) сообщила заместитель председателя Центробанка РФ Ольга Полякова.

По данным регулятора, по итогам сентября общий объем денежных средств (лимитов),

одобренных к выдаче строителям, составил 1,923 трлн рублей. По сравнению с началом года этот показатель прибавил 1 трлн рублей (на 1 января сумма открытых кредитных линий равнялась 922 млрд рублей). По сравнению с августом прирост составил 6,3% (против 1,8 трлн рублей). «Цифры говорят сами за себя, — заявила Ольга Полякова. — Я не помню за всю историю существования банковского сектора, чтобы у нас был такой объем лимита на строительный сектор». Она также сообщила, что на сегодняшний день с застройщиками в рамках проектного финансирования работают 27 банков.

Из статистики ЦБ РФ также следует, что на 1 октября этого года из лимитных 1,9 трлн рублей реально получено застройщиками свыше 762 млрд. При этом объем средств граждан, хранящихся на счетах эскроу, составил 730 млрд рублей. Таким образом, получается, что текущая задолженность застройщиков перед банками на 96% покрыта деньгами населения, вложенными в новостройки.

Окончание на с. 2

Владимир ТЕН

Незавершенное строительство остается одной из серьезных проблем российской экономики. На сегодняшний день в стране насчитывается 5,7 тыс. «брошенных» объектов, строительство которых приостановлено или законсервировано, а еще 3,3 тыс. «долгостроев», возведение которых тянется уже более пяти лет. Такие данные были приведены аудитором Счетной палаты Светланой Орловой в ходе панельной дискуссии «Борьба с незавершенным строительством как драйвер развития регионов», организованной

Снести нельзя достроить

Решение проблемы недостроев требует системного подхода

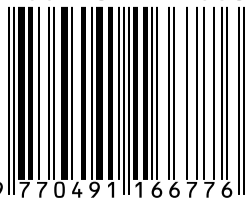
в рамках XIX Общероссийского форума «Стратегическое планирование в регионах и городах России». По данным СП, в брошенных объектах и долгостроях заморожено 1,5 трлн рублей, по сути дела, это бессмысленно потраченные бюджетные средства. «Мы считаем, что надо вовлечь в экономику существующий недострой — это земельные участки — и не допустить появления новых проблемных объектов», — заявила Орлова.

Принявший участие в дискуссии министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев заявил, что «для решения вопроса с объектами незавершенного строительства необходим системный подход». Глава ведомства считает, что тему недостроев надо разделить на два больших подвопроса. Первый касается учета объектов незавершенного строительства и является зоной интересов Минфина и Минэко-

номразвития. Надо признать, что на сегодняшний день ощущается недостаток нормативных документов в этой сфере, а порядок работы с недостроем четко не определен. «Что касается Минстроя, то мы будем работать над «физикой», то есть с существующими физическими объектами недостроев», — заявил глава Минстроя.

Окончание на с. 4

ISSN 0491-1660



2 0 0 4 3 >



91770491166776

НОВОСТИ

КОРОТКО

ДЛЯ BIM НУЖНЫ СТАНДАРТЫ

Стартовала разработка комплекса стандартов «Единая система информационного моделирования». Решение о необходимости создания такого комплекса приняли эксперты профильного подкомитета ПК 5 «Управление жизненным циклом объектов капитального строительства» технического комитета ТК 465 «Строительство». Как заявил руководитель ПК 5, директор по развитию цифрового проектирования АО «Атомэнергопроект» Сергей Ергопуло, проведенный анализ документов по стандартизации технологий информационного моделирования указал на необходимость укрепления, построения четких взаимосвязей Градкодекса и стандартов для устранения пробелов в требованиях к информационному моделированию в строительстве. Это поможет решить ситуацию, когда проектную документацию в BIM нужно разрабатывать в каждом конкретном случае по индивидуальным требованиям каждого заказчика, каждой экспертизы. «Стать логичным мостиком между интересами всех отраслей в строительстве, между всеми участниками строительного процесса должен комплекс стандартов «Единая система информационного моделирования», — отметил Сергей Ергопуло. Единая система информационного моделирования предполагает создание групп ГОСТов под серийным номером 10. В настоящее время к рассмотрению в ПК 5 подготовлен проект ГОСТ Р 10.00.0000.ЕСИМ. «Основные положения». В проработке находится еще два документа — стандарт, задающий основные требования к информационной модели и информационному моделированию, а также стандарт на термины и определение информационного моделирования.

В ОЖИДАНИИ ЧИСТОЙ ВОДЫ

В Волгограде подрядчики приступили к очередному этапу строительства нового комплекса биологической очистки воды. Начался монтаж корпуса воздухоподводящей станции — одного из ключевых элементов комплекса. Сооружение комплекса ведется на средства федерального проекта «Оздоровление Волги» нацпроекта «Экология». Площадь будущей воздухоподводящей станции составляет порядка 450 кв. м, высота — 11 м. С помощью специального оборудования в бассейны-аэротенки будет подаваться воздух, необходимый для жизнедеятельности активного ила. Именно образующие его микроорганизмы очищают сточные воды от содержащихся в них органических загрязнений. После прохождения аэротенков вода будет отстаиваться, фильтроваться и дезинфицироваться на уже работающей станции ультрафиолетового обеззараживания. Масштабные работы по строительству и модернизации объектов водоснабжения и водоотведения ведутся в Волгограде с 2014 года. За это время на острове Голодном уже реконструированы канализационные коллекторы (проложены две новые магистрали, протяженность каждой из которых составляет 1,8 км), создана резервная система электроснабжения. Помимо этого, построены объект водоснабжения в поселке Аэропорт, который обеспечивает питьевой водой 15 тыс. человек, и новый Разгуляевский канализационный коллектор. В Дзержинском районе вдоль Проломного оврага построены коллектор хозяйственно-бытовой канализации и канализационная насосная станция. Идут работы по приведению в порядок инженерных сетей, обновлению оборудования для контроля качества питьевой воды.

Большие деньги



с.1

«И самое главное — процентная ставка, которая выплачивается сейчас застройщикам за использование заемных средств, находится практически на минимальных уровнях, — отметила зампред Центробанка. — По тем данным, которые мы получаем от банков, ставка достигает в ряде случаев 0,5%. Она ниже ключевой и существенно ниже рыночной».

В свою очередь, присутствовавший на заседании АБР заместитель генерального директора «ДОМ.РФ», председатель правления «Банка ДОМ.РФ» Артем Федорко рассказал, что с использованием проектного финансирования в настоящее время в России строится 43% нового жилья, но эта доля постоянно растет. «Мы начинали год с существенно меньшими цифрами, — добавил он. — По нашим оценкам, уже в следующем году на новый формат перейдет более 90% рынка».

На днях правительство РФ получило поручение облегчить получение средств в рамках проектного финансирования. Это поручение было дано по итогам расширенного заседания президиума Госсовета, состоявшегося в конце сентября. Согласно документу, правительству надлежит совместно с Центробанком РФ принять меры по упрощению порядка предоставления проектного финансирова-

ния, сокращению его сроков, обеспечению объемов финансирования, достаточных для достижения целевых показателей нацпроекта «Жилье и городская среда». Соответствующий доклад кабмин совместно с ЦБ РФ должен подготовить до 1 февраля 2021 года.

Стоит напомнить, что летом текущего года на рынке проектного финансирования был установлен еще один рекорд. В июле «Банк ДОМ.РФ» предоставил группе компаний «Инград» 60,5 млрд рублей для строительства жилого квартала комфорт-класса площадью 550 тыс. кв. метров в Московской области (деревня Челобитьево, Мытищи). На сегодняшний день это крупнейшая сделка на рынке проектного финансирования.

Справочно

■ Возможности привлекать деньги дольщиков напрямую российские застройщики лишились с 1 июля 2019 года. С этой даты средства граждан, вложенные в приобретение нового жилья, хранятся на счетах эскроу в банках. Строители могут воспользоваться ими только после сдачи объекта в эксплуатацию, поэтому возведение домов в основном ведется на банковские кредиты, так называемое проектное финансирование.



228-квартирный дом на улице Зеленина построен по программе переселения граждан из аварийного жилья

Татьяна ТОРГАШОВА

В Кировской области ведется активная работа по реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» нацпроекта «Жилье и городская среда». Напомним, что в реестр подлежащих расселению домов включены жилые здания, признанные аварийными до 1 января 2017 года. «Каждый муниципалитет,

Льготный период

Срок действия госпрограммы субсидирования ипотеки продлен

Андрей МОСКАЛЕНКО

Правительство России пересмотрело условия антикризисной программы субсидирования ипотечных ставок под 6,5% годовых, стартовавшей в разгар пандемии в апреле 2020 года. Срок ее действия продлен на 8 месяцев, а общий лимит кредитования программы увеличен в два раза. Соответствующее постановление подписал на днях премьер-министр РФ Михаил Мишустин.

Изначально программа должна была закончиться 1 ноября 2020 года, однако льготная ипотека оказалась настолько эффективной мерой поддержки покупательского спроса, что на ее продлении настоял глава государства. Теперь программа будет действовать до 1 июля 2021 года, а общий объем выдачи кредитов вырос с запланированных 900 млрд до 1,8 трлн рублей. По подсчетам кабмина, это даст возможность выдать еще 600 тыс. льготных кредитов. При этом 152 тыс. займов на 303 млрд рублей могут быть предоставлены уже до конца текущего года.

Как отмечается в документе правительства, участвующие в льготном кредитовании банки (на сегодняшний день их 64) должны будут подать оператору программы — «ДОМ.РФ» — заявки на выделение дополнительных лимитов в течение десяти дней после вступления документа в силу. Разницу между льготной ставкой 6,5% и рыночной банкам возмещает государство.

За первые полгода действия программы по ней было выдано свыше 230 тыс. кредитов на 669 млрд рублей. Рекордным месяцем оказался сентябрь, когда более 60 тыс. семей смогли оформить льготную ипотеку. На конец октября на данную программу приходилось уже 90% всех выданных кредитов на новое жилье. Предполагается, что к 1 ноября в стране будет выдано около 268 тысяч займов на сумму 800 млрд рублей.

По данным «ДОМ.РФ», за счет льготной ипотеки совокупные расходы заемщиков на приобретение нового жилья снизились по итогам девяти месяцев 2020 года на 10%.

Продолжение темы на с. 12

Сторонники нового

В Кировской области строят дома для переселенцев из «аварийки»

участвующий в программе, плотно работает с гражданами, чьи дома будут расселены, — рассказал заместитель министра строительства Кировской области Владимир Воржцов. — Люди вправе выбрать наиболее удобный для них способ переселения: выкуп жилья или переезд в квартиру, приобретенную на вторичном рынке или вновь построенном доме». Однако региональная власть, по словам замминистра, отдает предпочтение строительству нового жилья, чтобы люди могли получить квартиры в новостройках. В этом году в рамках нацпроекта в Кирове построены две многоэтажки для переселенцев из аварийного жилья — на 228 и 101 квартиру. После ввода их в эксплуатацию администрация Кирова примет построенные квартиры в муниципальную собственность, а затем до конца года должна будет заключить с участниками программы договоры социального найма или мены. В будущем году объемы воз-

растут — область планирует построить шесть новых многоквартирных домов.

Руководитель министерства строительства Ирина Кислухина отметила, что ведомство уже занимается подготовкой к реализации программы в последующие годы. Для этого подбираются подходящие земельные участки, готовятся конкурсы на разработку документации. «Кроме того, у нас вводится новая практика — проведение единого конкурса на проектирование и строительные работы, — сообщила Кислухина. — Это делается для того, чтобы при выделении федеральных средств можно было сразу начинать строительные работы». До 2025 года — времени окончания текущей программы переселения граждан из аварийного фонда — в области планируется возвести 96 тысяч квадратных метров нового жилья.

Справочно

■ В прошлом году в Кировской области завершили переселение граждан из аварийного жилого фонда в рамках действовавшей областной программы. С 2013-го по 2019-й год регион переселил без малого 4 тысячи семей, на что было затрачено 3,8 млрд рублей. Основная часть этих средств поступила из Фонда содействия реформированию ЖКХ.



МИХАИЛ КОЛОДЯКОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

Рук не хватает

Крупным российским девелоперам могут разрешить привлекать иностранных рабочих

Оксана САМБОРСКАЯ

Минстрой России рассматривает возможность обратиться к правительству с предложением о «точечном» ввозе трудовых мигрантов из стран ближнего зарубежья (в основном из Узбекистана и

Таджикистана) для работы на стройках. Об этом замглавы Минстроя Никита Стасишин заявил, выступая на форуме Forbes «Город. Человек. Будущее». Разрешение на привлечение мигрантов могут дать крупным строительным компаниям, если станет понятно, что нехватка

рабочей силы приводит к затягиванию сроков строительства. По словам Никиты Стасишина, пока это только предложение, сейчас оно обсуждается совместно с Роспотребнадзором и ФМС. Ранее замглавы Минстроя заявлял, что регионы нуждаются примерно в 100 тысячах рабочих на строительных площадках.

Если такие «точечные разрешения» будут получены, компании-работодатели должны будут отвечать за привлеченных рабочих-мигрантов «от момента принятия решения о въезде до момента, когда люди снова окажутся дома». Компании должны нести ответственность за здоровье мигрантов и безопасность наших граждан, в том числе оплачивать тестирование на COVID и лечение, пояснил замглавы Минстроя.

Напомним, что ранее телеграм-канал «Всем СТРОИТЬСЯ» сообщил о том, что крупные застройщики обратились к вице-премьеру Марату Хуснуллину с просьбой упростить въезд в Россию трудовых мигрантов из Украины, Узбекистана, Таджикистана и Турции. Зампред правительства заявлял, что дефицит кадров является одной из главных проблем стройотрасли, которая может привести к росту цен на новостройки. Он же настоял на включении этого вопроса в повестку заседания оперштаба по предотвращению завоза в РФ COVID-19.

В своем выступлении заместитель министра коснулся также поддержки строительных компаний. Он назвал важной мерой субсидирование процентной ставки по кредитам для застройщиков, введенное в мае этого года. По словам Никиты Стасишина, ценность такой поддержки в том, что в нынешней сложной ситуации застройщик тратит меньше денег на обслуживание кредита, а банкам не нужно менять параметры кредитова-

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РОССИИ НИКИТА СТАСИШИН:

«Отличие нас от стран, где был ипотечный пузырь, — это то, что рынок ипотеки у нас во много раз меньше. Второе — это то, что размер первоначального взноса там, где был «пузырь», стремился к нулю, у нас сегодня это — минимум 15%, а если реально посмотреть статистику, то 30%»

ния. Благодаря субсидированию ставок по кредитам уменьшить выплаты по процентам смогли 171 застройщик из 38 субъектов. Общий объем финансирования программы до конца года составляет 12 млрд рублей. «Может программа не сильно популярна, но особенно в регионах она очень сильно сказывается на взаимодействии банков и застройщиков», — отметил Никита Стасишин. Замминистра поблагодарил пять основных банков, участвующих в этой программе (Банк ДОМ.РФ, Сбербанк, ВТБ, Россельхоз, Промсвязьбанк).

Касаясь проблемы ипотечного кредитования, замминистра отметил, что опасения по поводу надувания на этом рынке «пузыря» беспочвенны. Замминистра отметил, что уровень просрочки по ипотечным кредитам в нашей стране невелик. «Поэтому я бы не называл это ипотечным бумом, а назвал бы отложенным спросом, который интересно реализовать в новое жилье, — заключил Стасишин. — И еще важна одна вещь: весь горизонт ипотеки по статистике выплачивается за 8-10 лет. Этот набор факторов и жесткая политика Центробанка точно сегодня не приведут к появлению в нашей стране ипотечного пузыря».



НИКОЛОСКИЕ.RU

Стройка ради жизни

В Петербурге анонсировали крупный проект в сфере медицины

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Национальный медицинский исследовательский центр онкологии имени Н.Н. Петрова построит к 2024 году клинический корпус для онкобольных в Курортном районе Петербурга. Проект центра (на фото) прошел государственную экспертизу, строительные работы должны начаться в этом году. Стоимость строительства оценивается в 5,2 млрд рублей, источник финансирования — бюджетные средства. «Строительство нового корпуса Центра начнется до конца 2020 года и будет завершено в 2024 году», — рассказали в пресс-службе НМИЦ онкологии им. Н.Н. Петрова. В настоящее время заказчик строительства — ФКУ «ДЕЗЗ» Минздрава России начал конкурсные процедуры по отбору генподрядной организации. Новый клинический корпус будет представлять собой единое семиэтажное здание площадью 32,1 тыс. кв. метров. Он разместится на основной площадке НМИЦ в поселке Песочный. В здании откроют стационар на 204 койки, где будет оказываться высо-

котехнологичная, преимущественно хирургическая, помощь. Здесь будет отделение трансплантации костного мозга, отделение реанимации и интенсивной терапии, операционный блок, отделение переливания крови. «С открытием нового клинического корпуса количествооек в учреждении увеличится в 1,5 раза — до 609, а количество операционных в два — до 16», — рассказали в центре.

Сегодня на территории Петербурга и Ленинградской области реализуется сразу несколько крупных медицинских проектов. Так, в сентябре правительство РФ выделило почти 4 млрд рублей на строительство в Северной столице нового комплекса ядерной медицины при Национальном медицинском исследовательском центре имени В.А. Алмазова. В этом радиологическом комплексе, в частности, будут проходить обучение специалисты в сфере ядерной медицины.

Летом прошлого года на территории Фрунзенского района Петербурга началось строительство нового корпуса для НИИ скорой помощи им. И.И. Джанелидзе. Проект стоимостью 6,6 млрд рублей позволит больнице расширить и сделать более современным отделение экстренной помощи. Новый корпус будет введен в эксплуатацию в 2021 году.

Помимо того, летом прошлого года Смольный одобрил выделение 1 млрд рублей на строительство нового корпуса Детской городской больницы № 2 Святой Марии Магдалины на Васильевском острове. А консорциум, в который входят итальянская компания Pizzagotti и Газпромбанк, в рамках ГЧП строит новый лечебный корпус больницы № 40 в Сестрорецке. Объем инвестиций в проект составит 6,5 млрд рублей. В Ленобласти весной прошлого года медицинский центр «XXI век» приступил к строительству крупного реабилитационного центра за 3 млрд рублей в городе Коммунар.

Вологде — зачет

В области разработали программу строительства общежитий для студентов

Татьяна ТОРГАШОВА

Со следующего года в Вологодской области стартует региональная программа «Студенческое общежитие», в рамках которой планируется строить здания для проживания учащихся вузов. Начать планируют с Череповецкого строительного колледжа, который недавно посетил губернатор области Олег Кувшинников. Сейчас в этом учебном заведении нет никаких собственных помещений для размещения студентов. Раньше жилые площади колледжу предоставляли строительные организации, но теперь и этого нет. По словам директора Инги Сурковой, сейчас в колледже учатся 144 иностранных студента, приехавших в Череповец из шестнадцати районов области и из других регионов, они вынуждены снимать жилье или жить у родственников.

Попытки решить «жилищную проблему» студентов предпринимались все последние годы. Мэрия города и руководство колледжа вместе искали подходящее здание, которое можно было бы реконструировать и превратить в общежитие. Наконец, весной этого года такое здание было найдено, и город передал его учебному заведению. Когда-то в нем размещался детский сад, а потом детский дом. За время эксплуатации дом пришел в плачевное состояние и теперь нуждается в капитальном ремонте. На эти цели в рамках новой областной программы колледжу выделят 30 млн рублей. После ремонта в общежитии смогут жить



VK.COM/CHSK_IM_LEPEXINA

около ста будущих строителей. Работы планируется выполнить в будущем году.

Разумеется, программа не ограничивается одним строительным колледжем. Следующее на очереди — Череповецкое областное училище искусств и художественных ремесел им. В.В. Верещагина. Общежитие в училище есть, но оно также находится в очень изношенном состоянии. В начале будущего года начнется проектирование нового здания на 120 мест. Помимо комнат для студентов там будут и однокомнатные квартиры для молодых преподавателей, привлеченных из других регионов. На строительство этого корпуса, который должен быть введен в эксплуатацию в 2022 году, в рамках программы будут выделены 60 млн рублей. А всего в области планируется ежегодно создавать в учебных заведениях не менее 150 мест для проживания иногородних студентов.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

с.1

Так, по данным системы, в стадии строительства на сегодняшний день находится 98,9 млн кв. метров жилья, из них 41 млн кв. метров жилья — это проекты, которые возводятся по новым правилам с применением проектного финансирования и открытием счетов эскроу.

Важной вехой в новейшей истории развития строительной отрасли стало принятие 151-го Федерального закона. «Удалось сдвинуть с мертвой точки вопросы ценообразования для бюджетного строительства, — пояснил Владимир Якушев. — Утверждена Методика расчета индексов изменения сметной стоимости строительства с учетом экономических особенностей каждого региона. В каждом из них сформированы региональные центры мониторинга цен строительных ресурсов».

Важные изменения произошли в области экспертизы. У застройщиков появилась возможность воспользоваться экспертным сопровождением при корректировке проектно-сметной документации.

Кроме того

В отчетный период продолжалась работа по реализации ряда важных федеральных программ и проектов. Так, реализация федеральной программы «Стимул» позволила обеспечить социальной и иной инфраструктурой новые жилые районы (7 млн кв. метров жилья) в 42 регионах. В этом году география реализации программы расширилась — строительство транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры ведется уже в 57 субъектах страны, что говорит о росте заинтересованности регионов в стимулировании жилищного строительства. В текущем году объекты программы должны обеспечить дополнительный ввод в эксплуатацию еще 7 млн кв. метров жилья.



Есть, что вспомнить

Кроме того, в прошлом году был сделан важный шаг по внедрению технологий информационного моделирования — само понятие информационного моделирования было закреплено в градостроительном законодательстве, а в сентябре этого года федеральным правительством утвержден ряд документов для цифровой трансформации отрасли: правила формирования и ведения информационной модели, правила формирования и ведения классификатора строительной информации, правила ведения ГИСОГД РФ.

Министр отметил, что важную роль в принятии оптимальных решений оказывает взаимодействие с бизнес-сообществом и экспертами отрасли. Он поблагодарил Общественный совет при Минстрое России, отметив, что сформированный в июле новый состав совета сразу включился в работу.

Важным событием этого года стала реализация проекта «регуляторной гильотины». Документы советской эпохи все еще являются частью правовой системы, требуется их переосмысление и отказ от тех, которые исчерпали свое назначение. «Более 300 актов уже отменено, но нам во взаимодействии с экспертным сообществом предстоит еще выполнить целый ряд мероприятий по пересмотру нормативно-правовых актов, которыми вводятся, изменяются

Кроме того

или отменяются обязательные требования, поскольку они проходят всестороннее обсуждение», — уточнил министр. Он призвал представителей бизнес-сообщества активнее включаться в эту работу, поскольку министерству принципиально важно получать информацию о проблемах в техрегулировании, которые сегодня не позволяют быстро, но при этом качественно возводить объекты.

«Для нас также важна работа экспертной группы под руководством Леонида Казинца по трансформации делового климата, — сказал Владимир Якушев. — В этом году совместно с экспертной группой подготовлена новая «дорожная карта», которая направлена на решение проблем в регуляторике, озвученных предпринимателями».

с.1

При этом по каждому объекту надо решать, есть ли экономическая необходимость достройки или нового строительства? «Ведь технологии ушли далеко вперед, и если мы говорим о недостроенной станции обезжелезирования воды в Дагестане, то там ведь закладывалась технология двадцатилетней давности, а придуманы уже более современные технологии, — пояснил Владимир Якушев, — и достраивать эту станцию, рассчитанную на старые методы очистки, это значит, опять получать воду, которая не будет соответствовать современным требованиям по качеству». Поэтому в некоторых случаях, по словам министра, дешевле объект просто снести и построить совершенно новый.

Справочно

По данным Счетной палаты РФ, общее число объектов незавершенного строительства (ОНС) составляет 71,3 тысячи (в них вложено 5,3 трлн рублей). Из них 62,3 тысячи возводятся в плановом режиме, а 9 тысяч являются брошенными или долгостроями.

По словам участников дискуссии, незавершенное в срок строительство, как правило, объясняется недостаточным продуманным планированием без учета региональных, климатических и других особенностей. Среди объектов «незавершенки», которые финансируются из бюджетов разного уровня, много школ, университетских кампусов, поликлиник, больниц и других социальных объектов, а также дорог, теплотрасс и объектов коммунальной инфраструктуры, спортивных комплексов

Снести нельзя достроить

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РОССИИ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Работа в этом направлении должна строиться по четко заданному алгоритму. Сначала должна быть произведена оценка каждого объекта, в рамках которой станет понятно, в каком состоянии он находится, сколько времени и средств необходимо на достройку, а также целесообразно ли его вообще достраивать»



и стадионов и т.д. По мнению всех участников мероприятия, самое главное — правильно выстроить строительный процесс и добиться полного финансирования строительства, чтобы избежать появления новых недостроев. Анализ Счетной палаты показал ряд значительных недостатков в системе государственного управления объектами незавершенного строительства. Су-

ществующее нормативно-правовое регулирование не обеспечивает комплексного решения проблемы сокращения ОНС и требует совершенствования законодательства Российской Федерации. По сути, сегодня в российском законодательстве отсутствует само понятие «незавершенное строительство», его еще предстоит сформулировать и ввести в правовой обиход.

Справочно

В дискуссии «Борьба с незавершенным строительством как драйвер развития регионов» приняли участие министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев, аудитор СП РФ Светлана Орлова, председатель Комитета ГД по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев, замглавы Минэкономразвития РФ Сергей Назаров, врио главы Республики Дагестан Сергей Меликов и другие.

Неутешительные выводы

Подводя итоги экспертно-аналитического мероприятия «Анализ результативности мер, принимаемых органами исполнительной власти Российской Федерации, направленных на сокращение объемов и количества объектов незавершенного строительства в 2017-2018 годах», аудиторы Счетной палаты отметили ненадлежащее исполнение на федеральном и региональном уровнях поручений Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, направленных на снижение объема и количества ОНС. Не завершены мероприятия по инвентаризации и определению целевой функции ОНС, при строительстве которых использовались средства бюджетов. Отсутствует полноценный учет ОНС, включающий информацию об объемах выполненных работ, сметной стоимости, сроках начала строительства, заказчиках, подрядчиках, основаниях для начала строительства и выделения бюджетных средств для финансирования соответствующего объекта, а также о причинах приостановления или прекращения строительства. Мероприятия поэтапного плана снижения объемов и количества объектов незавершенного строительства, утвержденные 31 января 2017 года № 727п-П113 в целях реализации поручений Президента Российской Федерации, органами исполнительной власти Российской Федерации реализованы не в полном объеме.

Настрой на реформы

На Форум 100+ Национальное объединение строителей вынесло вопросы техрегулирования и ценообразования

Справочно

■ По данным НОСТРОЙ, на 19 октября 2020 года 22 СРО из двадцати регионов РФ приняли решение о выдаче 77 займов своим членам на сумму более 2 млрд рублей. Эти средства пошли на выплату заработной платы и приобретение строительных материалов, конструкций, оборудования для выполнения работ по договорам подряда. Благодаря выдаче льготных займов членам СРО удалось не допустить остановки работ по строительным контрактам на общую сумму 30,9 млрд рублей.



Антон Глушков



На церемонии открытия форума в Екатеринбурге

Владимир ТЕН

На минувшей неделе в Екатеринбурге состоялся VII Международный форум 100+ TechnoBuild — крупнейшее ежегодное событие в области строительства. Его деловая программа включала 90 различных мероприятий, в том числе шесть форумов одного дня, семь онлайн-лекций и мастер-классов звезд мировой архитектуры и урбанистики, десять сессий крупнейших застройщиков. Проходившая в рамках форума выставка собрала 126 экспонентов. Со своей программой приехало на форум и Национальное объединение строителей. НОСТРОЙ принял участие в двух важных мероприятиях, посвященных вопросам технического регулирования и ценообразования. О том, на каких направлениях сосредоточена работа нацобъединения, в интервью «Стройгазете» рассказал президент НОСТРОЙ Антон ГЛУШКОВ.

«СГ»: С чем НОСТРОЙ приезжал на форум? Какие вопросы вы считаете приоритетными?

Антон Глушков: Одно из главных направлений деятельности национального объединения на ближайший период — это вопросы технического регулирования. Уже запущена «регуляторная гильотина», ведется оптимизация технических требований в строительстве. Не секрет, что на данный момент существует немало коллизий, некоторые требования, которые устанавливаются к своим объектам силовые структуры, могут идти вразрез с ведомственными документами. Мы понимаем, что тут требуется большая работа, и она началась, но пока оптимизация по большому счету не воспринимается профессиональным сообществом как позитивная. Количество требований для девелоперов и проектировщиков, если честно, осталось прежним. Конфликт ведомственных документов по-прежнему не устранен. Во вступительном слове на открытии форума я сказал, что любые изменения технических требований, даже в рамках «регуляторной гильотины», идут параллельно с техническим прогрессом. Мы видим, что на рынке появляется все больше новых технологий, в том числе цифровых продуктов. Благодаря им специалисты могут вести расчеты точнее и детальнее. Поэтому в техрегламентах важна вариативность, предполагающая использование современных цифровых продуктов.

«СГ»: Но мало разработать новые техрегламенты, надо еще подготовить специалистов, которые смогут их применять, использовать новые технологии...

А.Г.: А это еще одно направление, которым мы занимаемся, — повышение уровня квалификации наших специалистов и независимая оценка знаний. У нас есть понимание того, что вектор развития сейчас направлен на снижение государственной нагрузки и го-

сударственного контроля в области строительства, что, кстати, подразумевается самой идеей «регуляторной гильотины». Прежнюю систему контроля нужно заменить финансовыми инструментами — страхованием, солидарной ответственностью, усилением института саморегулирования, призванного обеспечить ответственность, как юридических лиц, так и непосредственно специалистов. Этот момент тесно связан с техническим регулированием.

«СГ»: Одно из мероприятий, в котором участвовал НОСТРОЙ, было посвящено ценообразованию. Вы довольны тем, как идут преобразования в этой области?

А.Г.: Можно с удовлетворением отметить, что произошел значительный прорыв в данной тематике — сейчас активно утверждаются региональные индексы. И мы стараемся активно помогать этому процессу. Где-то региональные власти плодотворно работают в части ценообразования в строительстве, оперативно реагируют и ускоряют движение в этом вопросе. Благодаря этому, у нас выходит новый, уже 35-й сборник. Кстати, я хотел бы в этой связи поблагодарить Главгосэкспертизу как основного оператора этого направления.

Наши методологические дискуссии по поводу формирования расценок на определенные виды работ, правильно выстроенный диалог привели к тому, что нас услышали и приняли наши доводы. Это наша маленькая по-

беда, которая позволила значительно повысить расценки, в частности на монолитные работы. Но нас расстраивает, что эту работу не удается вести ровно по всему фронту, на всей территории России. Не везде органы исполнительной власти понимают важность таких вещей, как, например, установление средней величины оплаты труда по отрасли. С сожалением можем констатировать, что не везде эта работа проделана. Не везде ведется постоянный мониторинг строительных ресурсов и материалов, поэтому мы хотим сделать эту работу более эффективной.

«СГ»: На форуме обсуждался также вопрос кредитования членом СРО за счет средств компфондов обеспечения договорных обязательств (КФ ОДО). С этим возникают какие-то проблемы? Ведь решение было принято на уровне правительства РФ...

А.Г.: Проблемы возникли, причем там, где не ждали. Общий объем средств, которые мы выделили на эти цели, составляет 20 млрд рублей. На данный день в совокупности уже выдано порядка 2 млрд рублей, и в ближайшее время этот объем значительно прирастет. Но есть определенные технические и юридические сложности. В первую очередь, взаимоотношения с кредитными учреждениями, которые воспринимают наши займы и подходят к ним, как к проектному финансированию, и пытаются установить банковский контроль за их расходованием. А это существенно усложняет возможность выдачи и использования средств, которые являются мерой поддержки. Надеюсь, нам удастся найти выход из ситуации через диалог с представителями Центробанка России. Этот вид помощи строительным организациям должен и может работать более активно на территории всей страны. Ведь эта мера направлена, в первую очередь, на поддержку субъектов малого предпринимательства, небольших предприятий, которые не имеют иной возможности ликвидировать свои кассовые разрывы. Средства капфондов саморегулируемых организаций — это как раз то, что должно помогать в таких случаях.

«СГ»: Какие еще мероприятия провел НОСТРОЙ в Екатеринбурге?

А.Г.: На форуме прошли наши мероприятия, связанные с работой Совета Национального объединения строителей. Мы приняли решение, что сотрудники региональных структур должны больше ездить по стране, открывать для себя новые практики, которые появляются на местах, перенимать интересный опыт. Кстати, в этом смысле Форум 100+ дает отличную возможность видеть не только то, что происходит в столице или в твоём регионе, но и встречаться с коллегами из других субъектов Федерации, развивать новое видение развития строительной отрасли. Ну и мы в центральном аппарате объединения стремимся проводить выездные заседания Совета. А в сложившихся условиях пандемии развиваем новые технологии, чтобы общаться также в режиме онлайн.

И СНОВА О ЦЕНАХ

В рамках деловой программы Форума 100+ состоялось расширенное заседание Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета (ОС) при Минстрое России. В мероприятии приняли участие первый замминистра строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин, ответственный секретарь ОС Светлана Кузьменко, аудитор Счетной палаты России Светлана Орлова, директор Департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя Ирина Тютюмина, замначальника Главгосэкспертизы России Александр Вилков, член Комитета НОСТРОЙ по развитию строительной отрасли и контрактной системы Павел Журавлев и другие специалисты. Модератором дискуссии выступил президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Основными темами на совещании стали контроль над расходованием бюджетных средств на объектах строительства, новые законодательные акты в системе ценообразования и определения стоимости строительства, разработка и актуализация сметных норм, применяемых для определения стоимости высотного домостроения. Во вступительном слове Ирек Файзуллин отметил, что Минстрой совместно с Главгосэкспертизой, Минтрансом и крупнейшими российскими корпорациями — Газпромом, Роснефтью, Росатомом — продолжает работу по переходу на ресурсно-индексный метод определения стоимости строительства. «Менее, чем за календарный год была утверждена единая федеральная сметно-нормативная база, она включает более 2900 новых актуализированных смет и более двух тысяч сметных цен», — отметил Ирек Файзуллин. В настоящее время для многих регионов разработаны индексы изменения сметной стоимости строительства. Так, президент СРО «Строители Крыма» Антон Кузенский заявил, что работа произведена большая и значимая, и подтверждение тому актуальные индексы по Республике Крым и Севастополю. «Они отражают реальную стоимость товаров и услуг», — считает Антон Кузенский. Участники совещания положительно оценили недавнее решение правительства, в соответствии с которым строители могут включать в затраты расходы на страхование и противоэпидемиологические мероприятия. Павел Журавлев отметил, что, помимо возможности страхования объекта строительства, эта статья предполагает возможность страхования материалов, оборудования и другого имущества.

БИЗНЕС

Сергей МОГЕНКО

Российские застройщики уже больше работают по новой схеме финансирования жилищного строительства — с использованием счетов эскроу. Как подсчитали в аналитическом центре «ДОМ.РФ», к концу сентября 2020 года количество девелоперских проектов, реализуемых через эскроу-счета, превысило количество новостроек, возводимых по старым правилам. Но если крупные застройщики в основном уже адаптировались к нововведению, то небольшие компании продолжают испытывать сложности. На одну из существующих проблем указали в «Деловой России». Ответственная организация предпринимателей предложила Минстрою РФ пересмотреть предусмотренные законом 214-ФЗ сроки раскрытия счетов эскроу с десяти рабочих дней до трех. Соответствующее письмо за подписью члена генерального совета «ДР» Владимира Прохорова направлено директору департамента жилищной политики Минстроя Ольге Корниенко (документ есть в распоряжении «Стройгазеты»).

В письме отмечается, что, несмотря на позитивное восприятие бизнесом новых механизмов работы, «застройщики остаются заложниками несовершенства работы банковской системы». «Чрезмерные требования, временами искусственно затянутые процедуры серьезно усложняют деятельность девелоперов и приводят к потерям прибыли», — говорится в обращении. Особенно негативно это сказывается на малых и средних стройкомпаниях, работающих в основном в регионах, и без того невысокая маржинальность их проектов еще больше снижается.

В «ДР» отмечают важность принятого Минстроем России в июле этого года

Три дня до полочки

«Деловая Россия» предлагает ускорить раскрытие счетов эскроу для застройщиков



Справочно

■ По данным аналитиков «ДОМ.РФ», к октябрю 2020 года в России реализуется 6331 жилой проект. Из них 2887 строятся с применением счетов эскроу, 2883 — по старым правилам. Еще 561 проект реализуется без привлечения

решения, согласно которому деньги дольщиков с эскроу-счетов перечисляются застройщику сразу после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а не с момента первой регистрации права собственности в нем, как это было прежде. Это позволило строителям получать средства как минимум на три месяца раньше. Однако на саму техническую процедуру перевода средств из банка по закону переводится 10 рабочих дней. На практике с момента подачи соответствующего заявления в банк до фактического раскрытия счета может проходить до 14 календарных дней (с учетом выход-

ных). Все это время застройщик платит банку процент за пользование кредитом, обслуживание счетов и т.п. Причем никаких дополнительных снижений установленной процентной ставки на этот период не предусмотрено, для застройщиков это означает потери, которые могут быть компенсированы только за счет собственных средств.

Руководитель комиссии по проекту финансирования Общественного совета при Минстрое России Рифат Гарипов считает инициативу «ДР» обоснованной. «Для застройщиков даже такой, казалось бы, незначительный шаг — реальная возможность сэкономить на выплатах по банковским процентам», — считает он.

Положительно оценивают предложение и опрошенные «СГ» застройщики. «Это действительно облегчит и

ускорит процесс взаимодействия строительного бизнеса с банками по раскрытию эскроу-счетов, — уверен заместитель финансового директора ГК «Гранель» Юрий Черноиванов. — В случае его принятия это решение позволит сократить затраты, что приведет к улучшению финансового результата от реализации объектов. Девелоперы смогут быстрее использовать средства для решения разных задач по проекту».

«В сегодняшней ситуации, осложненной мировой пандемией, каждый рабочий день имеет значение, особенно для небольших застройщиков, — подчеркивает финансовый директор ГК «ОДСК» Алексей Кладов. — Наш опыт раскрытия эскроу можно назвать позитивным, затруднений процедура не вызвала. Но мы знаем, что наши коллеги сталкивались и с более формальным отношением банков к проблемам строительных организаций. Поэтому считаем предложение «Деловой России» актуальным и надеемся, что и в этом вопросе власти пойдут навстречу строителям».

Банки, к которым обратилась «СГ» за комментариями, пока не готовы обсуждать инициативу «ДР», но обещали вернуться к этому вопросу в случае, если эта инициатива приобретет официальный статус.

15817

счетов эскроу на общую сумму 36,2 млрд рублей уже раскрыли банки к началу осени (по данным ЦБ РФ)

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

За девять месяцев текущего года застройщики приобрели в Северной столице и пригородах рекордное количество земли — 335 гектаров, это в четыре раза больше, чем за весь 2019 год. На этих территориях можно возвести порядка 2,3 млн кв. метров недвижимости. Как считают эксперты, рост спроса на землю связан с завершением периода адаптации жилищного строительства к изменениям законодательства. В прошлом году большая часть девелоперов сосредоточилась на ранее начатых проектах — достижении необходимого уровня строительной готовности. Но теперь строители начали реализовывать проекты по новым правилам, и у них вновь появился интерес к приобретению земельных участков. «Условия проектного финансирования, например, у «ДОМ.РФ» и Сбербанк, позволяют приобретать земельные участки под жилищное строительство частично за счет кредитных средств, — говорит партнер компании East Real Сергей Федоров. — Практика появилась, деньги пошли». Руководитель КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева полагает, что спрос на земельные участки растет потому, что девелоперы переходят от выжидательной позиции к активным действиям.

По данным аналитиков, в самом Петербурге девелоперы купили с начала этого года 70 гектаров земли, причем на 62,5 гектара уже есть разрешения на строительство. Для сравнения: за аналогичный период прошлого года строители приобрели в городе только 11,3 гектара. Купленные в этом году участки расположены как в центральной части города, так и в спальных районах.

Конкуренция на земельном рынке Петербурга обостряется, и это ведет к

Время покупать

Девелоперы активно приобретают земли в Петербурге



росту цен. Эксперты компании Besar Asset Management отмечают, что по итогам II квартала удельная стоимость земли под жилье в Петербурге составляла 46-47 тыс. рублей за кв. метр, тогда как в аналогичный период прошлого года она была 17-18 тыс. рублей за кв. метр. Средний размер сделки по сравнению с прошлогодними показателями тоже увеличился: с 11 млн до 17 млн долларов США. При этом участники рынка сетуют, что земли рядом с метро и с разрешением на строительство на карте Петербурга почти не осталось. «Если пятно пригодно под застройку жильем и апартаментами, землевладелец цену сразу поднимает в 1,5-2 раза, — говорит глава компании «Петрополь» Марк Лернер. — А во-

обще земли недостаточно, ее было недостаточно и десять лет назад, а сейчас просто острый дефицит. На рынке нет участков без компромиссов».

Самую дорогую сделку года закрыла компания LEGENDA Intelligent Development Василия Селиванова. Она купила 4 гектара на Малоохтинском проспекте. По оценкам экспертов, участок обошелся покупателю в 3 млрд рублей. Компания Setl Group Максима Шубарева купила в этом году три участка — почти 4 гектара на Лиговском проспекте (этот участок обойдется покупателю почти в 1,3 млрд рублей), 4,2 гектара на Васильевском острове (2,2-2,4 млрд рублей) и 41 гектар в Стрельне (больше 2 млрд рублей). Крупной сдел-

Справочно

■ По данным «Петербургской недвижимости», в открытом предложении в Петербурге и ближайших пригородах находится 6600 гектаров земли, или 409 лотов. Общий объем возможного строительства — более 45 млн кв. метров недвижимости. За пределами КАД расположено 82% продаваемых земельных наделов. В обжитых частях города значительная часть предложения приходится на территории редевелопмента (300 гектаров).

кой можно считать и приобретение компанией «Ленстройтрест» 2,2 гектара территории бывшего завода «Позитрон». Ее эксперты оценили в 0,5-1 млрд рублей.

Основными покупателями земли выступают крупные застройщики. «У кого есть деньги — того и земля», — резюмировал один из участников рынка. По подсчетам аналитиков, в настоящее время десять ведущих игроков строительного рынка Северной столицы обеспечивают треть всего предложения нового жилья, а с учетом имеющихся у них земельных участков, в будущем вполне могут получить до 80% рынка.

Стоит отметить, что без внимания девелоперов не остаются и территории «заКАДья». Правда, интерес к ним проявляют в основном иногородние строительные компании, планирующие выход на рынок Петербурга, а также крупные подрядные компании, которые хотят «дорастить» до девелоперов. По мнению исполнительного директора «Российской гильдии управляющих и девелоперов» Елены Бодровой, девелоперы будут наращивать земельный банк и дальше при первой возможности. «Кризис — это не только время упадка, но и время возможностей для девелоперов», — считает она.

Оксана САМБОРСКАЯ

Пандемия коронавируса, накрывшая Россию весной этого года, породила самые пессимистические прогнозы относительно перспектив экономики в целом и строительства в частности. Однако меры поддержки, оперативно принятые правительством, помогли избежать обвала строительной отрасли. Как сообщил на недавнем заседании правительства вице-премьер Марат Хуснуллин, на 1 октября снижение объемов ввода жилья по сравнению с тем же периодом 2019 года составило всего 2,6%. О том, что строительный сектор сумел избежать тяжелых потерь, свидетельствует и отчетность крупнейших компаний. Так, например, неаудированные операционные результаты работы Группы «Эталон», одного из ведущих российских девелоперов, свидетельствуют о том, что компании удалось улучшить основные экономические показатели.

Продажи пошли в рост

В III квартале текущего года продажи недвижимости в проектах Группы «Эталон» в Москве, Подмосковье и Санкт-Петербурге выросли по сравнению с тем же периодом прошлого года в натуральном выражении на 10% (до 150 451 кв. метров), а в денежном — на 40% (до 23,9 млрд рублей). Наибольший прирост показал Московский регион, там новые продажи в квадратных метрах выросли на 13%, в рублях — на 55%. Средняя цена за квадратный метр по всем сегментам увеличилась на 27% по сравнению с ценой III квартала 2019 года, средняя цена квадратного метра жилой недвижимости — на 21%. За 9 месяцев средняя цена квадратного метра недвижимости в Компании увеличилась на 18% по сравнению с тем же периодом 2019 года.

По словам президента Группы «Эталон» Геннадия Щербины, благодаря сильным показателям за III квартал удалось в значительной степени компенсировать негативный эффект от снижения потребительского спроса в первом полугодии, вызванного ограничительными мерами на фоне распространения COVID-19. Достигнутые показатели создают хорошие предпосылки для успешного завершения 2020 года. «Мы не сомневаемся, что в условиях сохраняющегося рекордно низкого уровня ключевой ставки, растущего инвестиционного спроса на недвижимость, а также благодаря сбалансированному предложению, компания сможет достичь всех заявленных ранее целей», — заявил Геннадий Щербина.

Качество и сервис

Сразу после снятия в Москве режима самоизоляции Группа «Эталон» возобновила передачу дольщикам объ-



Первая очередь проекта застройки территории «ЗИЛ-Юг»

Квартал ГОД КОРМИТ

Группа «Эталон» показала рост продаж на 40%

ектов в недавно построенных и введенных в эксплуатацию домах. За три летних месяца собственники получили ключи от более чем 1200 квартир в московских проектах компании. Всего с начала года группа ввела в эксплуатацию пять новых проектов. Последним по времени стал клубный дом «Счастье на Соколе» в районе станций метро «Аэропорт» и «Сокол». Здание состоит из двух корпусов переменной этажности от 5 до 10 этажей, объединенных аркой. Фасады в стиле «лофт» облицованы клинкерной плиткой контрастных белых и благородных коричнево-медных тонов. В доме всего 80 квартир площадью от 42 до 217 кв. метров. Каждый корпус оснащен бесшумными лифтами, на которых можно спуститься в подземный двухуровневый паркинг, вмещающий 92 автомобиля.



ГРУППА «ЭТАЛОН»

ЖК «Счастье в Кусково»

Стоит отметить, что в среднем около 95% дольщиков подписывают акты приема-передачи квартир сразу после осмотра своей недвижимости. А более 70% актов не содержат ни одного замечания к качеству принимаемых объектов. По отдельным проектам зафиксированы и более высокие показатели. Например, в клубном доме «Счастье в Кусково» за 1,5 месяца собственникам было передано 100% реализованных объектов, 75% из них — без замечаний.

Важным шагом стало внедрение комплекса мер по повышению качества коммуникаций с собственниками в период приемки-передачи объектов недвижимости. Теперь каждое клиентское обращение обрабатывается в

среднем на 20% быстрее, добиться этого помогает использование новой CRM-системы. Менеджеры постпродажного обслуживания получили быстрый доступ к истории коммуникаций с клиентом. Обращения разделяются на категории, для каждой из которых устанавливается срок решения задачи. В системе ведется контроль за динамикой обработки запроса.

Улучшить качество клиентских коммуникаций помогло также сокращение числа пропущенных входящих звонков. Этот показатель команда постпродажного сервиса улучшила более чем в три раза путем сортировки вопросов на типовые и индивидуальные. Типовые обращения, приходящие в распределительный центр, переводятся в работающие ежедневно call-центры. Благодаря этому, служба постпродажного обслуживания работает в ежедневном формате.

В активной разработке у команды постпродажного обслуживания опция заказа обратного звонка и расширение функционала личного кабинета. В перспективе собственник сможет самостоятельно в онлайн-формате записаться на осмотр и приемку квартиры в удобное время, задать вопрос застройщику в чате или обменяться необходимыми документами.

Премьера года

В этом году Группа продолжала запускать новые проекты, крупнейшим из них станет проект комплексной застройки территории «ЗИЛ-Юг». «Мы рады сообщить о заключении в конце III квартала 2020 года окончательного соглашения с городом по условиям реализации нашего знакового объекта в Москве — проекта комплексного освоения территории «ЗИЛ-Юг», — сообщил Геннадий Щербина. — Это позволит начать привлекать проектное финансирование, а предоставление расписки даст возможность сбалансировать выплаты за приобретение с раскрытием эскроу-счетов по первым очередям проекта».

Компания планирует приступить к строительству и начать продажи в конце 2020-го — начале 2021-го года, плановый срок ввода в эксплуатацию последней очереди — декабрь 2030 года. Общая продаваемая площадь проекта согласно отчету Colliers International по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 1,2 млн кв. метров. Ожидаемый доход от реализации площадей составит, согласно оценке, 264,6 млрд рублей.

Для обсуждения концепции проекта с будущими жильцами была создана уникальная градостроительная образовательная лаборатория и медиа-платформа под названием Generation Zil. Разработкой мастер-плана территории «ЗИЛ-Юг» будет заниматься ведущая международная архитектурная компания KСАР в кооперации с проектным бюро Группы. Особое внимание в проекте уделяется формированию многофункциональной жилой среды. В компании надеются, что этот масштабный проект будет востребован, особенно учитывая отличные результаты продаж в соседнем комплексе Группы Nagatino i-Land, где менее чем за год реализована половина от выставленных на продажу площадей. Средняя цена квадратного метра жилья в комплексе в Нагатино достигла 216 тысяч рублей. «Мы не сомневаемся, что проект «ЗИЛ-Юг» после запуска станет флагманом наших продаж на ближайшие годы и позволит выйти на качественно новый уровень как с точки зрения продукта, так и операционной эффективности», — уверен Геннадий Щербина.

Цитата в тему

ПРЕЗИДЕНТ ГРУППЫ «ЭТАЛОН» ГЕННАДИЙ ЩЕРБИНА: «Группа «Эталон» продемонстрировала впечатляющие результаты за III квартал 2020 года, добившись одних из самых высоких показателей за всю историю компании. Помимо традиционно высокого спроса на недвижимость Группы «Эталон», существенную поддержку продажам оказала обновленная программа субсидированной ипотеки, благодаря которой доля ипотечных сделок выросла до рекордных 64% от общего объема реализованной жилой недвижимости, а первый платеж достиг исторического максимума в 92%»

Справочно

■ Группа «Эталон», основанная в 1987 году, сегодня является одной из крупнейших корпораций в сфере девелопмента и строительства в России. Специализируется на жилой недвижимости комфорт-, бизнес- и премиум-класса в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге. С момента создания группа ввела в эксплуатацию 7 млн кв. метров недвижимости. Активы «Эталона» включают 33 проекта в стадии проектирования и строительства, непроданную недвижимость в завершенных комплексах и коммерческую недвижимость с чистой реализуемой площадью 3,3 млн кв. метров, а также производственный блок. Согласно оценке Colliers International, стоимость активов группы на 31 декабря 2019 года составляла 188 млрд рублей. Начиная с 20 апреля 2011 года, глобальные депозитарные расписки группы «Эталон» торгуются на основном рынке Лондонской фондовой биржи, а с 31 января 2020 года они также включены в котировальный список Первого уровня на Московской бирже. Крупнейшим акционером Группы «Эталон» является АФК «Система» — публичная российская диверсифицированная холдинговая компания, обслуживающая около 150 миллионов потребителей в таких отраслях, как телекоммуникации, высокие технологии, банковские услуги, розничная торговля, лесопереработка, сельское хозяйство, недвижимость, туризм и медицинские услуги.

ЖИЛЬЕ

Альбина ЛЕБЕДЕВА

Принято считать, что местоположение — фактор, во многом определяющий успех жилого проекта. Но верно и обратное — строительство нового жилого комплекса дает толчок развитию района, повышает его статус. Осенью 2020 года ГК ФСК вывела на рынок два жилых комплекса, отлично подтверждающих это. Первый из них — ЖК «Архитектор» — будет построен в Обручевском районе Москвы, второй — ЖК «Режиссер» — рядом с ВДНХ, в непосредственной близости от корпусов знаменитого ВГИКа.

Потомственный интеллигент

Обручевский район — статусный московский «старожил». Престижные проекты создавались здесь, начиная с 1960-х годов. Поблизости расположены известные вузы — МГУ, МГИМО, РУДН, это обеспечивает району репутацию интеллигентного. Жилье здесь получали врачи, ученые, профессора. Жители Обручевского могут пешком дойти до шести станций подземки — «Новых Черемушек», «Калужской», «Беляево», «Прспекта Вернадского», «Юго-Западной» и «Тропарево». На территории района располо-

Справочно

■ ЖК «Режиссер» расположен в Северо-Восточном административном округе Москвы. Ближайшие станции метро — «ВДНХ» и «Ботанический сад». Площадь земельного участка — 1,7 гектара. Общая площадь ЖК — 96784,7 кв. метра, количество квартир — 981, этажность — 29, 38, 48 этажей. Площадь квартир — от 35,5 кв. метра (1-комнатные) до 186 кв. метров (панорамные двухсветные пентхаусы). Минимальная стоимость лота сейчас — 12 млн рублей. Начало строительства — 2020-й год, срок реализации проекта — IV квартал 2023 года. Объем инвестиций — 16,6 млрд рублей. Девелопер проекта — ГК ФСК, генеральный подрядчик — АО «МСУ-1».

жены Воронцовский парк со старинной усадьбой и Юго-Западный лесопарк. Основная магистраль — Ленинский проспект связывает центр города с аэропортом Внуково, через который в столицу традиционно прибывают иностранные делегации, фактически Обручевский — это визитная карточка столицы.

Сложившаяся застройка подтверждает высокий статус района — здесь мало морально устаревших домов, «костяк» формируют жилые комплексы, построенные в последние двадцать лет, многие из них выводились на рынок как проекты бизнес-класса. Хорошая экология и развитая инфраструктура делают Обручевский не менее популярным, чем некоторые районы ЦАО. В то же время надо отметить, что предложение жилья в районе в основном сконцентрировано в уже сданных корпусах. Строящихся новых проектов в районе мало, ЖК на начальном этапе продаж только один. Жилой комплекс «Архитектор» стартовал в сентябре 2020 года.

Архитектурное решение высотного жилого комплекса, состоящего из трех башен (28, 46 и 47 этажей), разработано бюро «Инград Проект». Как говорят авторы, в основе его концептуальная графика знаменитого голландца Маурица Эшера. Панели фасадов удивляют объемом и эффектом многослойной графичности, который обеспечивается чередованием модульных систем по типу G-tech. Корпуса жилого комплекса объединены стилобатом, где размещаются объекты инфраструктуры, а также

Цитата в тему

ВЛАДИМИР ВОРОНИН, ПРЕЗИДЕНТ ГК ФСК: «В планах ГК ФСК — увеличение доли проектов высокого ценового сегмента. Стратегия развития компании предусматривает рост доли столичных проектов бизнес-класса до 30%. В 2020 году мы планируем вывести на рынок три ЖК бизнес-класса — две премьеры уже состоялись. Первым стал жилой комплекс «Архитектор», по своим характеристикам, архитектурным решениям и инженерному оснащению полностью соответствующий стандартам высокого ценового сегмента. Вторым — ЖК «Режиссер», который расположен в одной из самых интересных локаций Москвы: рядом с ВДНХ, со ВГИКом, старейшим кинематографическим вузом мира. Проект тщательно проработан в полном соответствии с самыми актуальными тенденциями высокобюджетного сегмента».

«Архитекторы» и «режиссеры»



ЖК «Архитектор»

Новые жилые комплексы станут точками развития престижных столичных районов

подземный паркинг на 670 машино-мест.

Покупателям жилья предлагается широкий выбор планировок — всего 60 вариантов, от компактных студий до просторных пентхаусов. Есть и весьма необычные планировки — например, двухуровневые квартиры и квартиры с мастер-спальнями (при этом варианте спальня располагает собственной гардеробной комнатой и отдельным санузлом). Всего в проекте 1421 квартира, доступны варианты без отделки, с предчистовой отделкой и с готовым ремонтом. В жилом комплексе будет реализована система «Умная квартира», включающая систему охраны жилья, управление светом и техникой, настройку климата, контроль за состоянием коммуникаций и т.п.

Масштаб проекта диктует и соответствующий уровень инфраструктуры: девелопер запроектировал в составе комплекса детский сад на 75 мест, супермаркет, фитнес-клуб, ресторан, салоны красоты и даже коворкинг. На благоустроенной территории расположатся зоны отдыха, детские и спортивные площадки.

Камера, мотор!

ЖК «Режиссер» строится на улице Вильгельма Пика, в двухстах метрах от ВДНХ. У этого места богатая кинематографическая история. В этом районе расположен знаменитый Дом Коминтерна, где когда-то работали представители «братских» компартий и готовились разведывательные операции, а в послевоенные годы разместились редакции советских журналов. Помимо культурного бэкграунда и соседства с множеством городских достопримечательностей — от старинного акведука до «Рабочего и колхозницы» Веры Мухомовой — район Ростокино знаменит еще и тем, что почти четверть его территории приходится на парки и зеленые зоны. Так что появление здесь нового высококлассного проекта выглядит вполне закономерным.



ЖК «Режиссер»

Справочно

■ ЖК «Архитектор» расположен в Юго-Западном административном округе Москвы. Ближайшая станция метро — «Калужская». Площадь земельного участка — 1,69 гектара. Общая площадь ЖК — 139632 кв. метра, количество квартир — 1421, этажность — 28, 46, 47 этажей. Минимальная площадь квартиры — 27,8 «квадрата», максимальная — 109 кв. метров, площадь пентхауса — 252 кв. метра. Приобрести квартиру в этом комплексе можно по цене от 9,2 млн рублей. Начало строительства — 2020-й год, срок реализации проекта — III квартал 2023 года. Объем инвестиций — 19,85 млрд рублей. Девелопер проекта — ГК ФСК, генеральный подрядчик — АО «МСУ-1».

Жилые корпуса имеют общие лобби с лаунж-зоной, коворкинг, кофейню и детскую игровую комнату. Интерьеры лобби и мест общего пользования спроектированы дизайн-студией Naast. В подземной части разместится паркинг на 427 машино-мест с помещением для мойки автомобилей.

Квартиры реализуются в трех вариантах — без отделки, с предчистовой отделкой и с дизайнерским ремонтом по проектам архбюро ART FORMA. Жилые помещения оборудуют системой «Умная квартира», набор опций которой владельцы квартир смогут определять в соответствии со своими запросами.

Вывод на рынок двух масштабных проектов бизнес-класса с разницей в месяц — заметное событие, но это еще не все. По информации компании, уже не за горами третья премьера.

Вывод на рынок двух масштабных проектов бизнес-класса с разницей в месяц — заметное событие, но это еще не все. По информации компании, уже не за горами третья премьера.

Вывод на рынок двух масштабных проектов бизнес-класса с разницей в месяц — заметное событие, но это еще не все. По информации компании, уже не за горами третья премьера.



АВТЕЛОВ АЛЕКСАНДР/АГН «МОСКВА»

Деловые предложения

Законодателей просят учесть позицию профсообщества в вопросе о комплексном развитии территорий

Сергей МОСЕНКО

Собственное мнение о нашумевшем «законе о всероссийской реновации» появилось и у профессионального сообщества. Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) представило Экспертному совету (ЭС) по строительству, промышленности стройматериалов и проблемам долевого строительства при Комитете Госдумы РФ по транспорту и строительству свой отзыв на проект Федерального закона № 1023225-7 о совершенствовании института комплексного развития территорий (КРТ) и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья. Законопроект, напомним, был внесен в нижнюю палату парламента в середине сентября и вызвал бурные дискуссии. Очередное рассмотрение документа на Охотном ряду назначено на 9 ноября.

В своем письме на имя председателя ЭС профильного комитета ГД РФ, депутата Владимира Ресина президент НОСТРОЙ Антон Глушков подчеркивает, что профсообщество в целом поддерживает концепцию законодательной инициативы и полагает ее принятие своевременным и важным решением для всей отрасли, но имеет по тексту законопроекта ряд замечаний и предложений по его дальнейшей доработке. Остановимся подробно на тех, что касаются застройщиков.

В отзыве НОСТРОЙ, в частности, отмечается, что законопроектом вводятся отдельные положения, усложняющие реализацию проектов КРТ для девелоперов. К примеру, устанавливаются обязательные условия к наличию у застройщика опыта строительства многоквартирных домов (МКД) площадью от 5 000 кв. метров не менее, чем в течение трех лет. Более того, несоответствие застройщика данному требованию является основанием для его недопуска к участию в аукционе.

В связи с этим нацобъединение предлагает ограничить применение предлагаемых законопроектом требо-

ваний к опыту застройщика просто случаями создания МКД, без детализации. При этом предлагается установить отбор инвестора для реализации проектов КРТ через конкурс, а не аукцион. А предусмотренное законопроектом требование к наличию у застройщика конкретного опыта возведения МКД домов может быть установлено в качестве одного из критериев таких конкурсов.

Идем далее. Законопроект дает возможность предоставления правообладателям объектов недвижимости, реализующим проекты КРТ, смежных земельных участков из государственной (муниципальной) собственности только для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры. Сохранение таких ограничений в финальной версии документа, как представляется НОСТРОЙ, не будет способствовать стимулированию проектов редевелопмента в границах земельных участков, принадлежащих собственникам.

Часть положений законопроекта, подчеркивают в НОСТРОЙ, порождает коллизии между Градостроительным (ГрК) и Земельным (ЗК) кодексами и снижает гарантии застройщиков в области оформления земельных отношений. Так, предлагаемыми сейчас поправками в ГрК участки, находящиеся в гос- и муниципальной собственности, будут предоставляться в аренду без проведения торгов. Тогда как в действующей редакции ЗК допускается как аренда, так и владение. Такое ограничение возможности застройщика по приобретению земельных участков в собственность необходимо снять.

Также документом устанавливается императивный запрет на уступку права аренды земельного участка, предоставленного в целях КРТ. Это, в свою очередь, не позволяет передавать права аренды на отдельные земельные участки, на которых специализированными компаниями строятся МКД.

Помимо этого, законопроектом устанавливается право властей в од-

ностороннем порядке расторгнуть договор КРТ в случае любого, даже не существенного, нарушения инвестором условий контракта. Более того, в этом случае подлежит прекращению и право аренды земли. Данные положения, предупреждают в НОСТРОЙ, создают для застройщика значительные риски расторжения договора и утраты права аренды при возникновении любых нарушений договора, в том числе не зависящих от застройщика. Из-за этого девелоперы, например, могут не получить проектное финансирование под залог права аренды земельных участков.

Эти и многие другие доводы НОСТРОЙ аргументированно изложил на 10 листах (документ есть в распоряжении «СГ») и попросил законодатель учесть позицию профсообщества при дальнейшей работе над законопроектом. Уточнив при этом, что рассмотрение предлагаемых поправок в нацобъединении продолжается. Проект ФЗ № 1023225-7 сейчас изучается еще Экспертным советом НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, в связи с чем уже озвученные предложения и замечания могут быть в дальнейшем еще дополнены.

Кстати

■ Как стало известно «Стройгазете», на днях проект положительного отзыва кабмина на законопроект № 1023225-7 подготовила и правительственная Комиссия по законопроектной деятельности. «Правительство РФ поддерживает законопроект при условии учета замечаний», — говорится в документе. В частности, по мнению исполнительной власти, дополнительной проработке подлежат положения об определении границ КРТ. «В целях обеспечения учета интересов граждан и юридических лиц при реализации проектов комплексной застройки требуют уточнения критерии, которым должны соответствовать такие территории», — подчеркивается в отзыве кабмина.

Сверху вниз

Федеральный законопроект об обновлении жилых территорий должен дать ответы на вопросы «с мест»



Сергей ФЕДОРЕНКО, председатель Совета Ассоциации СРО «Альянс строителей Приморья»

Внесенный в Госдуму РФ законопроект о совершенствовании института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья вызвал оживленные дискуссии по всей России. И хотя в тексте документа отсутствует термин «реновация», речь в нем фактически идет о распространении московского опыта на другие регионы страны, у которых тоже появится возможность запускать собственные адресные программы сноса и реконструкции многоквартирных домов.

Нужен ли такой закон? Конечно! Ведь «срок жизни» жилья, построенного в 60-80-е годы прошлого века, подходит к концу. Не будем же мы ждать, когда начнут падать от старости многоэтажки. Кроме того, современная градостроительная модель развития городов заключается в уплотнении и концентрации застройки в 5-10-километровой зоне вокруг административного центра. По этой причине ситуация с участками, находящимися недалеко от центра, должна быть отрегулирована в первую очередь. Такие участки позволяют строить работающую финансовую модель, а это повышает шансы на то, что найдутся желающие застройщики-инвесторы.

У нас, в Приморье, жилье строится в основном во Владивостоке, где почти 90% земли по сей день принадлежит Министерству обороны РФ, поэтому с ней постоянный дефицит. Тем не менее и глава государства, и губернатор ставят задачи по росту объема ввода жилья, поэтому год назад министерство строительства Приморья сформировало рабочую группу по подготовке законопроекта по реновации.

Около месяца участники, в числе которых был и я, изучали инициативы других субъектов, действующее законодательство, столичную практику. В итоге поняли, что такие проекты на уровне субъекта принять не представляется возможным — слишком много норм уже урегулировано на уровне кодексов и федеральных законов, а по другим — не понятно, как и что можно сделать.

Например, не смогли мы найти решения в ситуации, когда большая часть жителей согласна на переселение, а небольшая часть — против. А как далеко от исходного места проживания должно находиться жилье, предоставляемое гражданам для переселения? За чей счет должны строиться муниципальные и региональные объекты социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры? Если за счет застройщика, то на каких условиях? По какой норме расселять граждан — по норме на каждого прописанного или по фактически занимаемой площади? Кто должен быть оператором программы — бюджет или застройщик? Какой порядок урегулирования конфликтов с жителями близлежащих домов, которые всегда против нового строительства? И таких вопросов «на местах» оказалась масса. Поэтому свою законодательную работу мы свернули, решив дождаться, пока эту задачу решит Госдума. Туда как раз уже поступил соответствующий законопроект наших коллег из Санкт-Петербурга. Позже свои «реновационные предложения» представила депутат Галина Хованская, а также появилась и рассматриваемая сейчас законодательная инициатива парламентариев Николая Журавлева, Олега Мельниченко, Андрея Шевченко и Евгения Москвичева.

Почему я поддерживаю внесенный законопроект? Он напрямую ставит вопрос изъятия частной собственности в зоне действия программ комплексного развития территории или редевелопмента. При этом все юридические определения в документе четко регламентированы, а возможность для злоупотреблений сведена к минимуму.

Будет ли этот закон интересен для строительного бизнеса? Смотря какие условия будут вписаны в итоговую редакцию. Напишут, допустим, что так называемой реновацией могут заниматься только системообразующие застройщики — и все, только ПИК и будет строить. Но он же не сможет строить во всех городах страны. У нас уже сегодня в восьми городах есть новое строительство, а в тысяче городов — нет. Или впишут норму, что надо расселять по количеству прописанных, как это сделали в законе о ветхом и аварийном жилье 15 лет назад — и до сих пор эти дома не могут снести. Так что сейчас все зависит от законодателей.



Путевка в будущее

Минпросвещения и Ворлдскиллс Россия успешно реализуют программу профессионального обучения и переподготовки кадров



Цитата в тему

НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ ОБУЧАЮЩИХ ПРОЕКТОВ ФОНДА ЖКХ ОЛЬГА ГРИШИНА: «Проект внедрения профессиональных программ повышения квалификации и подготовки кадров дает пользователям отличный шанс получить новые знания, навыки и профессию, высоко оцениваемые сегодня на рынке труда»

Алексей ЩЕГЛОВ

Одним из самых тяжелых последствий пандемии коронавируса стал рост безработицы во всем мире. И Россия не стала в этом смысле исключением. Из-за спада деловой активности многие наши соотечественники испытывают сегодня проблемы с трудоустройством. Это, однако, не повод опускать руки. Для тех, кто хочет «перезапустить» свою карьеру, хорошим подспорьем может стать программа, которую, начиная с августа 2020 года, реализуют Министерство просвещения России совместно с Союзом «Молодые профессионалы (Ворлдскиллс Россия)». Ее главная задача — поддержка занятости населения и предоставление гражданам возможности приобрести новые профессиональные навыки. В рамках этого проекта люди, пострадавшие от экономических последствий пандемии, могут пройти профессиональное обучение и освоить новую специальность.

На финансирование программы переобучения государство выделило специальную субсидию в размере 2,9 млрд рублей, благодаря этому для участников программы обучение является бесплатным. Первоначально проект был рассчитан до конца 2020 года, но

весьма велика вероятность того, что он будет продлен на следующий год.

Стать участником программы просто. Для этого достаточно зарегистрироваться на сайте express.worldskills.ru (или перейти на него с интернет-сервиса «Госуслуги»), заполнить анкету, отметить нужную специальность и получить приглашение от сертифицированного учебного заведения на прохождение учебного курса.

По словам заместителя директора Академии Ворлдскиллс Россия по практической подготовке Ирины Гранкиной, сегодня в программу уже включились 1030 центров обучения по всей стране, и их число постоянно растет из-за большого спроса со стороны населения. Обучение проходит по 170 профессиональным компетенциям, из которых четверть доступна в дистанционном формате. Планируется, что до конца текущего года обучение и переподготовку смогут пройти свыше 110 тысяч россиян.

Как отмечает начальник учебно-организационного отдела Академии Юлия Дубицкая, Минпросвещения РФ уже распределило по регионам общие квоты на компетенции. А каждый регоператор самостоятельно определил перечень компетенций, наиболее актуальных для конкретного субъекта.



Студенты Миасского геологоразведочного колледжа, обучающиеся по специальности «Управление, эксплуатация и обслуживание МКД»

Кадры для ЖКХ

Одной из самых востребованных профессий в Челябинской области стала компетенция «Эксплуатация и обслуживание МКД», которая была разработана специалистами Фонда ЖКХ. Она появилась в списке компетенций региональных чемпионатов Ворлдскиллс Россия в феврале 2019 года, а уже летом прошлого года была представлена на 45-м чемпионате мира по профессиональному мастерству WorldSkills Kazan 2019.

В Челябинской области одними из первых профессиональное обучение и дополнительное профобразование для лиц, пострадавших от распространения новой коронавирусной инфекции организовали в БПОУ «Миасский геологоразведочный колледж».

По словам преподавателя специальных дисциплин, эксперта компетенции «Эксплуатация и обслуживание МКД» Елены Шиклеиной, на это направление учебному заведению было выделено 57 учебных мест. Сейчас обучение заканчивает первый поток слушателей из двадцати человек, следом в учебный процесс вольются еще двадцать семь человек из второго потока.

Обучение проводится в соответствии со стандартами Академии Ворлдскиллс Россия. Программа рассчитана на 144 академических часа, и в среднем обучение занимает 18 дней при условии, что учеба продолжается восемь часов в день. Однако в каждой учебной организации разрабатываются и утверждаются свои графики, форматы и сроки обучения. В БПОУ «Южно-Уральский государственный технический колледж» занятия по программе повышения квалификации «Анализ технического состояния многоквартирного дома и взаимодействие с собственниками помещений (с учетом стандарта Ворлдскиллс по компетенции «Эксплуатация и обслуживание МКД»)» проводятся в очно-дистанционном формате.

По словам ведущего преподавателя курса, также являющейся экспертом компетенции, Натальи Андроновой, с этой целью на сайте организации был создан специальный образовательный ресурс, на котором разместили все необходимые материалы по данной компетенции. Если по каким-либо причинам, например, по состоянию здоровья, учащиеся не могут лично присутствовать на занятиях в колледже, они заходят в данный раздел и занимаются онлайн.

Чтобы сделать образовательный проект максимально эффективным, создателям компетенции «Эксплуатация и обслуживание МКД» пришлось разрабатывать специальное положение об особых условиях проведения демонстрационных экзаменов с использованием дистанционных технологий и (или) информационно-телекоммуникационных сетей. И как отмечает начальник Управления обучающих проектов Фонда ЖКХ Ольга Гришина, данные технологии оказались очень востребованными.

По наблюдениям преподавателей, среди пользователей новой образовательной программы есть люди старшего поколения, которые были направлены на переобучение через Центры занятости населения. Но на курсе «Эксплуатация и обслуживание МКД» больше молодых людей, которые только что закончили обучение по смежным специальностям. Так, в Челябинске курс осваивают выпускники, получившие специальности «Строительство и эксплуатация зданий и сооружений», «Водоснабжение и водоотведение» и «Типы связей и коммуникаций». Отучившись по этим направлениям, ребята решили воспользоваться случаем и бесплатно освоить еще одну перспективную профессию.

Например, Анна Пустовалова из Троицкого района Челябинской области пришла учиться, уже имея базовые знания в сфере ЖКХ. Она трудится в управляющей компании, но, по ее словам, участие в образовательном проекте позволило ей получить много новой и актуальной информации.

А Анастасия Быкова из Челябинска в настоящее время учится по специальности «Водоснабжение и водоотведение». Курс повышения квалификации оказался ей интересным. Особенно девушке понравилась работа с профтренажером «ЖЭКА-ПРОФИ».

Курс профессионального обучения и дополнительного профобразования для лиц, пострадавших от распространения новой коронавирусной инфекции, завершается прохождением демонстрационного экзамена по стандартам Ворлдскиллс. Экзаменуемые должны подтвердить полученный уровень знаний, умений и навыков, позволяющих вести профессиональную деятельность в данной сфере. Те, кто успешно сдал экзамен, получают Паспорт компетенции (Skills Passport) и могут быстро трудоустроиться по полученной специальности.

ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Как научиться сберегать

Фонд ЖКХ участвует в создании обучающих программ для подготовки специалистов по энергоэффективности МКД

Сегодня в сфере ЖКХ уже сложилось понимание того, что проведение мероприятий по повышению энергоэффективности жилого фонда и, в том числе, энергоэффективного капитального ремонта (ЭКР) требует большого числа подготовленных специалистов. Откликаясь на этот запрос, Фонд ЖКХ разработал целый набор обучающих инструментов, а также наладил сотрудничество с рядом высших учебных заведений, которые готовят кадры для отрасли.

В частности, широкую известность приобрела созданная в 2018 году онлайн-площадка «Энергоэффективность», размещенная на сайте Фонда www.reformagkh.ru. Собранные там материалы нужны не только для повышения уровня знаний работников ЖКХ и информирования населения, но и, что важно, для подготовки молодых специалистов. К настоящему времени Фонд ЖКХ уже заключил с несколькими учебными заведениями соглашения о сотрудничестве. Они предусматривают использование материалов площадки в обучающих программах по направлениям подготовки «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура», «Государственное и муниципальное управление», «Экспертиза и управление имуществом», «Сервис недвижимости», «Теория и практика организационно-технологических и экономических решений» и др.

Кроме этого, Фонд ЖКХ разработал инструмент расчета экономии потребления энергоресурсов, получаемой в результате проведения энергоэффективного капремонта («Помощник ЭКР»). Этот сервис успешно используется в учебном процессе в вузах Москвы, Петербурга, Иваново, Воронежа, Тамбова, Казани, Пятигорска. Во время онлайн-практики в Фонде и Региональных центрах энергосбережения студенты учатся решать задачи по оценке потенциала экономии энергетических ресурсов МКД. А тамбовские студенты и после окончания практики продолжают сотрудничать с местным центром энергосбережения.

Результатом этой учебно-практической деятельности со студентами стало расширение реестра образовательных экспертов по ЭКР, который формируется из числа пользователей площадки «Энергоэффективность», которые успешно подтвердили свои теоретические знания и практические навыки. Он включает 191 человека, из которых около пятидесяти — это студенты пяти вузов России (Тамбовского государственного университета им. Г.Р.



Студенты Казанского государственного архитектурно-строительного университета на занятиях в Центре инженерных систем в строительстве

Цитата в тему



ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ ОЛЬГА СЕРДЮК:
«Фонд готов и дальше поддерживать молодежные инициативы и оказывать информационную и методическую поддержку всем вузам, желающим развивать в своих программах тематику энергоэффективности. В современной коммунальной сфере делается ставка на модернизацию — и техническую, и кадровую. Сегодня отрасли нужны

знающие, высококвалифицированные специалисты, которые будут уметь пользоваться не только гаечным ключом, но работать с «умными» системами с помощью электронных сервисов»

Державина, Ивановского государственного политехнического университета, Воронежского государственного технического университета, Института сервиса, туризма и ди-

зайна (филиала) Северо-Кавказского федерального университета и Ивановской пожарной-спасательной академии ГПС МЧС России).

Примечательно, что преподаватели и студенты, изучившие материалы площадки «Энергоэффективность» и получившие статус эксперта, уже применяют полученные знания на практике. Среди поданных в Фонд ЖКХ заявок на получение финподдержки на проведение ЭКР есть заявки, расчеты по которым выполнены с участием преподавателей вузов. Например, заведующая кафедрой организации производства и городского хозяйства Ивановского государственного политехнического университета, д.т.н. Людмила Опарина приняла участие в подготовке расчетов, которые были использованы для получения финподдержки на проведение ЭКР в доме № 47 по улице Смирнова в Иваново. Эта заявка была подана в госкорпорацию в январе 2020 года.

«Мы видим большие перспективы для вузовских проектов и студенческих инициатив по организации энергоэффективного капитального ремонта многоквартирных домов», — отмечает заместитель генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ Ольга Сердюк.

Работа по актуализации вузовских учебных программ продолжается. В июле 2020 года 26 студентов первого курса Санкт-Петербургского архитектурно-строительного университета, обучающиеся по направлению подготовки «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура», прошли в Фонде ЖКХ ознакомительную учебную практику в дистанционном формате. Ее основной темой стал энергоэффективный капитальный ремонт МКД. По окончании практики будущие специалисты проверили свои знания на площадке «Энергоэффективность» и получили высокие оценки по результатам тестов. Дистанционная учебная практика в Фонде была организована и для студентов Новосибирского государственного университета экономики и управления, Тамбовского государственного университета им. Г.Р. Державина. В Фонде ЖКХ уверены, что изучение основ энергосбережения в МКД позволит подготовить грамотных специалистов для работы в ЖКХ в разных регионах страны.

ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



В Ивановском государственном политехническом университете материалы площадки Фонда «Энергоэффективность» используются при подготовке бакалавров по направлениям «Экспертиза и управление имуществом» (дисциплина «Основы ресурсо- и энергосбережения в строительстве»), «Сервис недвижимости» (дисциплина «Ресурсо- и энергосбережение в управлении недвижимостью»), магистров по направлению «Теория и практика организационно-технологических и экономических решений» (дисциплина «Ресурсосберегающие технологии строительного производства»), а также в дополнительном образовании (курсы повышения квалификации «Специалист по капитальному ремонту МКД» и «Школа грамотного потребителя услуг ЖКХ»). На кафедре Организации производства и городского хозяйства работает проектный

офис, куда могут обратиться представители УК, собственники жилья или студенты. Эксперты помогут им составить расчет для участия в программе ЭКР. «Обучение на площадке «Энергоэффективность» помогает получить дополнительные компетенции, которые пригодятся при устройстве на работу по профилю «Экспертиза и управление недвижимостью», — рассказала студентка университета Елизавета Жинкина. Учащиеся, прошедшие обучение на площадке Фонда ЖКХ, получают звание эксперта по ЭКР (<https://office.ivgpu.com/projects/information/20>).

ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



Тамбовский госуниверситет имени Г.Р. Державина одним из первых в стране подготовил и выпустил магистров по направлению «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура»

(магистерская программа «Организация и управление предприятиями ЖКХ»). Помимо этого, вуз уже четыре года ведет набор по направлению подготовки бакалавров «Сервис» (профиль «Сервис и управление недвижимым имуществом и коммунальной инфраструктурой»). В феврале 2019 года университет подписал с Фондом ЖКХ соглашение о сотрудничестве и партнерстве. В соответствии с этим документом студенты III курса при изучении дисциплины по рабочей программе «Управление и организация ремонта жилищного фонда» занимаются на информплощадке «Энергоэффективность». Двенадцать учащихся стали сертифицированными экспертами Фонда, некоторые из них уже применяют полученные знания на практике. «Меня пригласили на работу в региональный центр энергосбережения, — рассказал студент IV курса ТГУ Владимир Верт. — Там я занимаюсь сбором документов для формирования заявок в Фонд ЖКХ на получение финансовой поддержки для проведения ЭКР многоквартирных домов».

РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН

Казанский государственный архитектурно-строительный университет включил материалы площадки «Энергоэффективность» в программы учебных дисциплин «Компьютеризация управления» и «Организация и управление коммунальной

энергетикой» для бакалавров направления «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура», а также в программу по дисциплине «Энерго- и ресурсосбережение в строительстве и городском хозяйстве» для бакалавров направления «Строительство». «Преподаватели нашей кафедры подготовили



учебное пособие «Информационные системы и инновационные технологии в сфере коммунальных услуг», где, в частности, описаны энергоэффективные технологии в городском хозяйстве», — рассказала завкафедрой «Муниципальный менеджмент» КГАСУ Анна Романова. Кроме того, студенты университета готовят с помощью материалов Фонда выпускные квалификационные работы по темам, связанным с энергоэффективностью.

ИПОТЕКА

Все́му есть предел

Стимулирующий эффект льготного кредитования в следующем году может быть исчерпан



Анна МОРИНА, начальник аналитического управления банка «Открытие»

Правительство РФ приняло решение продлить действие госпрограммы субсидированной ипотеки под 6,5% до 1 июля 2021 года. По прогнозам кабмина, это позволит улучшить жилищные условия примерно шестистам тысячам семей, а застройщики смогут дополнительно привлечь 500-600 млрд рублей. Уже сейчас на долю льготной ипотеки при-

ходит около 90% всех кредитов на новостройки. Безусловно, рост выдачи займов с господдержкой благоприятно повлиял и на застройщиков, продукция которых пользуется повышенным спросом, и на банки, для которых ипотека является пусть и не самым доходным, но безопасным и быстрорастущим направлением бизнеса. В большем выигрыше оказались, конечно, и покупатели, которым были предоставлены беспрецедентно низкие процентные ставки по кредитам. Фактически речь идет

о 20-процентной скидке на жилье. Покупатели «первички» при том же уровне ежемесячного платежа смогли себе позволить приобрести квартиры большей стоимости. Об этом, в частности, свидетельствует увеличение средней площади лотов, проданных в этом году. Этим летом в Москве, к примеру, отмечался рост продаж двухкомнатных квартир, доля которых стала сопоставима с наиболее популярными «однушками».

Едва ли кто-то будет спорить с тем, что льготная ипотека способствовала стабилизации рынка недвижимости, однако дальнейшее стимулирование государством спроса на жилье может иметь и негативные последствия. Возросший спрос на новостройки привел к тому, что застройщики стали поднимать цены. Многие девелоперы регулируют уровень предложения, не допуская перекрестной конкуренции. В отдельных случаях это привело к тому, что аналогичные квартиры на вторичном рынке стали дешевле новостроек.

Расчеты нашего аналитического управления также показывают, что доступность приобретения жилья по ипотеке повысилась, тогда как доступность при покупке за свои средства уменьшилась из-за роста цен. Это нашло отражение в увеличении доли приобретаемого жилья по ипотеке в Москве с 45% до 60%. В других регионах РФ (Санкт-Петербург) доля ипотечных покупателей и так традиционно высокая стала достигать 90%. Между тем, стимулирующий эффект от данной меры практически исчерпан — цены на жилье отыгра-

ли практически все снижение от удешевления ежемесячного платежа, при этом доходы населения продолжают сокращаться. Следовательно, стимулирование спроса может носить уже ограниченный характер. Также в будущем году ожидается спад инвестиционного спроса на квартиры. Для стабилизации рынка жилой недвижимости в 2021 году темпы удорожания квартир должны снизиться до околоинфляционного уровня, а на рынок должны выходить новые проекты для пополнения качественного предложения.

На рынке жилья сейчас можно выделить две новые тенденции — переход к преобладанию покупки недвижимости с привлечением ипотеки и повышение роли государства в жилищном строительстве. Увеличение доли ипотечных сделок — длительный процесс, к которому рынок шел годами. Но продолжительное стимулирование спроса государством может иметь негативные последствия. Уже сейчас спрос на новостройки практически полностью обеспечивает господдержка. В дальнейшем зависимость застройщиков от госсубсидий только усилится, при этом эффективность расходов бюджета будет сокращаться. При благоприятном сценарии в 2021 году рыночные ипотечные ставки приблизятся к 6,5%, что сделает субсидируемую государством ипотеку неактуальной. Скорее всего, поэтому и было принято решение продлить программу не на весь следующий год, как предлагал Минфин, а лишь на полгода.

Цитата в тему

«АГРЕССИВНЫЙ РОСТ ЦЕН, спровоцированный льготной ипотекой, и ажиотажный спрос, поддержанный приходом на рынок недвижимости новых инвесторов, а также сокращающееся предложение — все это только усиливает сейчас неопределенность на рынке жилья»

Дом в кредит



Виолетта БАСИНА, председатель комитета РСС по взаимодействию застройщиков и собственников жилья

Сегодня «Банк ДОМ.РФ» реализует пилотную программу ипотечного кредитования индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Условия этой программы — ставка от 8,6% годовых при минимальном первоначальном взносе в 20% — делают ее похожей на ипотеку, применяемую в многоквартирном строительстве. Важно и то, что по условиям программы не нужно дополнительных залогов или поручителей. До настоящего времени банки требовали от заемщиков залог в виде иной недвижимости без обременений (проще говоря, городской квартиры) и поручителей. Сроки принятия решения затягивались на месяцы, и в результате

Цитата в тему

«СОЗДАНИЕ НОВОГО ИПОТЕЧНОГО ПРОДУКТА ПРОХОДИЛО НЕ ТО ЧТО НА НАШИХ ГЛАЗАХ, а с нашим самым деятельным участием. Да, это было очень сложно, заметно отличается от рынка ДДУ, на котором привыкли работать банкиры, но то, что получилось, — это прорыв!»

покупатели предпочитали вовсе не связываться с ипотекой, финансируя строительство из собственных средств или за счет потребительских кредитов. В новой программе требуется только акт об оценке участка. Есть, правда, еще одно существенное требование — если район, где покупается земля и будет строиться дом, газифицирован, то в проекте должно быть заложено под-

Ипотечное кредитование ИЖС начинает походить на ипотеку в многоквартирном строительстве

ключение газа, необязательно за время постройки дома, но в перспективе проект должен это предусматривать.

Важно и то, что нет жестких требований к сметам. Так называемая «Сельская ипотека», субсидируемая Минсельхозом России, содержала массу требований к проектно-сметной документации. При этом сумма «сельского займа» не превышала по России 3 млн рублей. Исключение сделали лишь для Ленинградской области — 5 млн рублей, а Подмоскovie и вовсе оставалось за рамками действия этой ипотечной программы. Дом требовалось сдавать с отделкой и никак иначе, а газ должен быть подключен уже к моменту постановки недвижимости на учет. В случае с ИЖС-ипотекой от «Банка ДОМ.РФ» легко принимается смета, подготовленная компанией-застройщиком. Кредитный лимит для Ленинградской и Московской областей — 30 млн рублей, в остальных регионах — 10 млн рублей. И с газом попроще, все же понимают, что, если район и отчитался о газификации, непосредственно к дому газ может быть подведен через год и позже.

А вопрос об отделке решает сам покупатель.

Разумеется, есть обычное требование об имущественном страховании недвижимости. К специфическим условиям можно лишь отнести, пожалуй, правила для коттеджных поселков — в них не должно быть меньше пятнадцати домов. Это связано с оценкой ликвидности. Расстояние до города установили до 50 км. Очень важно, что допускается строительство на сельхозземлях, а основанием для рассмотрения может быть договор строительного подряда или купли-продажи будущей недвижимости.

Сейчас банк формирует списки аккредитованных строительных компаний, и покупатель сможет выбирать из них своего застройщика. Это, кстати, гарантирует ему и безопасность расчетов. Банк откроет покупателю аккредитивный счет, а застройщики, в свою очередь, получают 40% от цены договора, а оставшиеся 60% — после того как поставят дом на кадастровый учет, зарегистрируют право собственности покупателя.

Так что сейчас мы можем говорить о первом реально доступном кредитном продукте на рынке загородного домостроения. Очень интересно будет посмотреть, насколько в действительности востребована россиянами ипотека на свой дом, потому что до сих пор в официальных отчетах фигурировали данные об одном проценте вовлеченных в нее сограждан. Что, в принципе, и понятно — сложно вовлекаться в то, чего нет.



■ В нынешнем году в Московской области уже введено в строй 4,6 млн кв. метров жилья, в том числе 2,5 млн кв. метров — МКД и 2,1 млн кв. метров — частные дома



■ По состоянию на конец октября в регионе сдано в эксплуатацию 36 социальных объектов — школ, детских садов, фельдшерско-акушерских пунктов

Московская область



Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Приложение №42 (112) октябрь 2020



Уважаемые читатели «Строительной газеты»!



Едва ли найдется другой регион, в котором так же активно развивается стройка, как в Подмосковье. С начала года в области введено в эксплуатацию 4,6 млн кв. м жилья, в том числе 2,5 млн кв. м многоквартирных домов и 2,1 млн кв. м частных домов. За 9 месяцев 2019 года был обеспечен ввод в эксплуатацию более 2 млн кв. м коммерческой недвижимости. К 1 сентября 2020 года в Московской области были построены за счет внебюджетных источников и введены в эксплуатацию 3 школы на 1760 мест. Мы обеспечим выполнение плана по вводу в эксплуатацию социальных объектов. Сегодня уже введены в эксплуатацию 6 детских садов. До конца года введем в эксплуатацию еще 6. Суммарная мощность составит 2867 мест. Мы уже ввели в эксплуатацию 7 объектов здравоохранения, до конца года введем еще 1. Я говорю только о тех объектах, которые возводятся за счет внебюджетных источников. В регионе проводится колоссальная работа по решению проблем обманутых дольщиков. При этом права граждан восстанавливаются как за счет средств бюджета, так и с привлечением средств из внебюджетных источников. С 2012 по 2020 год обеспечены права около 60,6 тысячи дольщиков в Московской области. Для обеспечения прав граждан было привлечено более 90,3 млрд рублей внебюджетных средств. В 2020 году планируем выдать ключи 15500 гражданам, уже обеспечены права более 11 тысяч дольщиков. Не сомневаюсь, что несмотря на те трудности, которые преподносит нам 2020-й год, мы выполним все намеченные планы.

Заместитель Председателя Правительства Московской области Максим ФОМИН

План по созиданию

Подмосковье уверенно держится в числе лидеров по объемам строительства

Сергей НИКОЛАЕВ

Министерство жилищной политики было создано в Подмосковье сравнительно недавно — в 2018 году. Поставленные перед новым ведомством задачи можно разделить на три крупных блока. Во-первых, это — решение проблем обманутых дольщиков, застройка школ, поликлиник и детских садов за недобросовестных застройщиков. Во-вторых, повышение качества жизни жителей региона — снос аварийного жилья, помощь в решении жилищного вопроса некоторым категориям населения (молодым и многодетным семьям и др.). И, наконец, третий блок — строительство новых комфортабельных жилых кварталов, обеспеченных социальными объектами, развитие малоэтажного и индивидуального жилищного строительства, создание новых рабочих мест в муниципальных образованиях. О том, как сегодня решаются эти задачи, в интервью «Стройгазете» рассказала министр жилищной политики Московской области Инна ФЕДОТОВА.

«СГ»: Инна Аркадьевна, как повлияла пандемия на объемы строительства жилья в Московской области? И удастся ли региону выйти на целевые показатели нацпроекта на 2020 год?

Инна Федотова: У нас работы были приостановлены с 13 апреля по 18 мая, но сейчас компания восстановили докризисный темп. В 2020 году в области планируется

ввести в эксплуатацию порядка 7,9 млн кв. м жилья — МКД и ИЖС. Уже введено около 60% от плана — 2,5 млн кв. м многоквартирных домов и 2,1 млн кв. м частного жилья.

«СГ»: Все эксперты сходятся в том, что важную роль в стимулировании спроса на жилье сыграла ипотека. Как развивается рынок ипотечного кредитования в области?

И.Ф.: В апреле-мае 2020 года мы наблюдали снижение количества выданных кредитов по сравнению с прошлым годом, но уже летом ситуация выправилась. Если за 8 месяцев 2019 года в Московской области было выдано 44213 ипотечных кредитов, то за аналогичный период 2020 года — уже 48624. Доля кредитов, взятых гражданами для приобретения квартир по договорам долевого участия, составляет чуть более 30%. На состояние покупательского спроса, действительно, очень повлияла программа льготной ипотеки под 6,5%. Сегодня в Московской области выдано порядка 15 тысяч кредитов по этой программе на сумму более 53 млрд. По этим показателям регион находится в тройке лидеров.

Кроме того, по инициативе губернатора Андрея Воробьева у нас с 2016 года реализуется программа «Социальная ипотека», направленная на привлечение в регион квалифицированных специалистов. Правительство области берет на себя обязанность выплачивать всю стоимость жилья:

первоначальный взнос и тело кредита, а участникам остается платить только проценты. Участниками программы могут стать врачи, педагоги, тренеры, молодые ученые и уникальные специалисты. За время реализации программы сертификаты на приобретение жилья получили почти две тысячи профессионалов.

Но и это еще не все. С 1 июня мы запустили губернаторскую программу «Семейная ипотека», которая позволяет нам снизить ставку по ипотеке на 3 процентных пункта. Программа доступна для семей, в которых первенец родился после 1 января 2020 года. Тем самым, мы стимулируем молодых становиться родителями, а заодно поддерживаем застройщиков — льготный кредит можно взять только на новостройку. Жители региона могут совместить две программы — льготную ипотеку и «семейную». Гражданин может купить квартиру под 6,5% и снизить ставку еще на 3 процентных пункта по губернаторской программе. У нас есть семьи, которые платят по кредиту 3,2% годовых.

«СГ»: Помощь покупателям жилья — это хорошо, а как область поддерживает застройщиков? Несколько лет назад в регионе был создан Центр содействия строительству. Как он работает?

И.Ф.: Центр содействия строительству был создан в 2017 году, но предпосылки для его появления возникли много раньше.

Окончание на с. 14

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

План по созиданию



Инна Федотова



ЖК «Гусарская баллада» в городе Одинцово

Динамика обеспечения прав граждан



с.13

Решения принимались преимущественно на местах, при этом у каждого из 68 муниципальных образований области были свои требования в сфере строительства, не было единого разрешительного регламента. Ситуация усугублялась тем, что все документы оформлялись в бумажном виде. Перед ЦСС была поставлена задача снизить административные барьеры и сократить время от начала проекта до выхода на стройку с трех до полутора лет. И этого удалось добиться. Сейчас у застройщика на согласование проекта уходит примерно 1 год и 4 месяца. Если к нам приходит бизнесмен, желающий построить объект, мы буквально за руку с ним проходим все инстанции и доводим проект до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и постановки на кадастро-

вый учет. Иными словами, ЦСС сопровождает проект от концепции до готового объекта. Сегодня в Центре представлены специалисты более двадцати разных структур, на сопровождении у него находится 3190 проектов. У нас в планах — увеличение объема сопровождаемых проектов. А для ускорения согласования исходно-разрешительной документации в электронный вид переведены все региональные и 14 федеральных услуг в сфере градостроительства. Это позволило существенно снизить сроки предоставления услуг, например, по региональным услугам — с 4-го до 1-го месяца. За годы работы ЦСС количество отказов по услугам снижено в 4 раза.

«СГ»: Важной проблемой является сегодня обеспечение жилых районов социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. Как она решается в Московской области?

И.Ф.: Жилищное строительство в Московской области основано на принципах комплексного и устойчивого развития. Жилье должно быть обеспечено школами, детсадами, культурными, спортивными центрами и поликлиниками. Все это закладывается уже на начальной стадии — при утверждении проекта планировки территории. У нас утверждены более трехсот таких проектов. Действуют региональные нормативы градостроительного проектирования: 100 тыс. кв. м жилья — детский сад на 240 мест, школа на 500 мест, создание рабочих мест с нормативным показателем не менее 50% от планируемого количества жителей. При этом строи-

тельство соцобъектов ведется как по госпрограмме, так и застройщиками в рамках реализации жилищных проектов. Создание инфраструктуры — обязательство застройщика, зафиксированное в договоре. Так, в 2019 году в регионе были построены 21 школа на 11 449 мест, из них 9 (6067 мест) на внебюджетные средства, 24 детсада на 4075 мест, из них 18 (2575 мест) на деньги инвесторов.

«СГ»: В нашем разговоре нельзя обойти тему обманутых дольщиков. Долгое время Московская область была в числе «лидеров» по этому показателю. Тема обманутых дольщиков актуальна для Московской области. Сколько сейчас обманутых дольщиков в регионе? Какова динамика?

И.Ф.: В Московской области большой объем жилищного строительства, и как следствие объем проблем, связанных со стройкой, у нас тоже большой. Президент России поставил перед руководством региона задачу закрыть эту проблему.

С 2012 года мы большими шагами продвигаемся вперед. В 2015-2019 годах полностью или частично решены проблемы по 319 многоквартирным домам, в их числе были 298 домов, строительство которых началось до 2015 года. С 2012-го по 2020-й год были восстановлены права около 60,6 тыс. дольщиков. Для этого было привлечено более 90,3 млрд рублей внебюджетных средств. В 2020 году мы планируем решить проблемы еще 15500 дольщиков, 11007 из них уже получили долгожданное жилье.

Сергей ЛАНЦОВ, Владимир ТЕН

В Московской области традиционно много внимания уделяется развитию социальной инфраструктуры. В регионе действует специальная госпрограмма «Строительство объектов социальной инфраструктуры», в рамках которой в 2020-2021 годах предстоит построить большое количество школ, детсадов, поликлиник, спортивных сооружений. В текущем году общий объем финансирования программы за счет всех источников составляет 48,9 млрд рублей. На эти деньги надо возвести 81 объект, в том числе 45 образовательных, 21 медицинский, 5 спортивных, 7 культурных и 3 административного назначения. Сделать это нужно качественно, в срок, преодолевая проблемы, связанные с введением ограничительных мер, связанных с распространением коронавирусной инфекции, которые существуют и на сегодняшний день. Большую часть задач в течение этого года удалось реализовать.

По состоянию на 26 октября было введено в строй 36 объектов, на остальных работы находятся на завершающем этапе, ведется поставка мебели и оборудования, проходят итоговые проверки Главгосстройнадзора.

В области реализуется масштабная программа по строительству школ. В апреле 2019 года в рамках президентского национального проекта «Современная школа» построено одновременно 50 школ в 29 подмосковных городах. К 1 сентября в области введены в эксплуатацию 23 объекта образования — 15 школ на 7650 мест, 6 детских садов на 1005 мест и 2 объекта дополнительного профессионального образования. Школы и пристройки построены в Королеве, Люберцах, Балашихе, Серпухове, Ивантеевке, Электростали, город-

«Социалке» — да, «аварийке» — нет

В будущем году в Подмоскovie планируется построить 45 социальных объектов



Новый детский сад в Химках

ском округе Мытищи, Щелково, Волоколамске, Сергиевом Посаде. Новые детские сады появились в Ивантеевке, Домодедово, Красногорске и Химках, а объекты дополнительного образования — в Королеве и в Егорьевске.

До конца года планируется сдать в эксплуатацию еще 18 школ, а также 3 детских сада (в городских округах Балашиха и Лосино-Петровский). Предполагается также завершить строительство трех спортивных объектов — физкультурно-оздоровительные комплексы в Молодежном, Серпухове и крытый ледовый каток с бассейном в Химках.

Введены в строй также шесть из семи запланированных объектов культуры — ДК в Воскресенске, Реутове, Молодежном, «Музей Зои Космодемьянской» в Рузском городском округе, музыкальный колледж в Пушкино и детская музыкальная школа в Демехово.

В НОВЫЕ КВАРТИРЫ

Переселение граждан из аварийного жилищного фонда — одна из приоритетных задач министерства строительного комплекса Московской области. Подмоскovie было одним из первых регионов в стране, где серьезно озаботились проблемой переселения людей из непригодного для проживания жилья. Всего в текущем году в МО расселению подлежит 45,6 тыс. кв. метров аварийного жилья. Как сообщил министр строительного комплекса Подмоскovie Владимир Локтев, на сегодняшний день расселены 416 жилых помещений общей площадью свыше 16,1 тыс. кв. метров, в новое жилье переехали 1030 человек. В частности, в Сергиево-Посадском городском округе 107 человек переехали из 40 непригодных квартир — для этого было приобретено 39 новых жилых помещений (владельцам одной из квартир была выплачена выкупная стоимость). В городском округе Клин в новое жилье переехали 102 человека из 38 квартир. Из последних событий — в городском округе Шатура завершена постановка на государственный кадастровый учет многоквартирного дома и находящихся в нем жилых помещений для переселенцев из аварийного жилья. К переезду готовится 31 семья. Кроме того, из аварийного жилья в современные квартиры в жилом комплексе «Подлипки-Город» переедут 489 жителей Коломны. Первые 89 человек уже получили ключи от новых квартир.

Цитата в тему



МИНИСТР СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ВЛАДИМИР ЛОКТЕВ: «Бюджетное строительство по-прежнему остается

одним из приоритетов национальных проектов, поэтому основная задача, поставленная перед нами губернатором Московской области, — не снижая темпов, в срок и качественно строить новые социальные объекты, важные для жителей Подмоскovie»

До конца октября будет готов и последний объект этого года — служебный флигель Музея-заповедника А.П. Чехова «Мелихово».

В планах на этот год также ввод 21 объекта здравоохранения, открыты на сегодняшний день четыре из них. Это — детская поликлиника в микрорайоне Сходня (Химки) на 200 посещений в смену, поликлиники для взрослых и детей в Подольске и в Мытищах. Завершена реконструкция здания корпуса №1 со строительством нового корпуса «Одинцовской ЦРБ».

В программе 2020 года также ввод 13 ФАПов. Возможность получить первичную медико-санитарную помощь появится у жителей, проживающих в сельских населенных пунктах девяти городских округов. Один из этих пунктов (в Кашире) планируется ввести до конца октября.

На 2021-й год предусмотрено строительство 45 объектов, из них 36 находятся на стадии строительства, шесть — на этапе проектирования и три — на стадии торгов на СМР.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



Будьте ВНИМАТЕЛЬНЫ!

Главгосстройнадзор ведет работу по предотвращению появления новых обманутых дольщиков



Артур Гарибян

Справочно

С начала года по результатам проверок инспекторами Главгосстройнадзора составлено 157 протоколов об административных правонарушениях. Застройщикам направлено 146 предписаний об устранении выявленных нарушений. Проверены 184 проектные декларации застройщиков, размещенные в ЕИСЖС. Проведены 54 внеплановые документарные проверки, 92 проверки на основании задания на проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями.

Сергей ЛАНЦОВ

Строительная отрасль — сложная система, многие элементы которой нуждаются в контроле со стороны государства. Есть ли у компании разрешение на строительство? Правильно ли застройщик использует средства дольщиков? Соблюдаются ли на площадке установленные правила ведения строительных работ? Эти и многие другие вопросы находятся в поле зрения органов государственного строительного надзора. В Московской области на одном из крупнейших региональных строительных рынков эту работу ведет Главное управление государственного строительного надзора Московской области. О наиболее актуальных направлениях деятельности Главгосстройнадзора в интервью «Стройгазете» рассказал начальник управления Артур ГАРИБЯН.

«СГ»: Артур Петросович, начнем с пандемии коронавируса. Как Московская область прошла через ограничительные меры? И как сейчас осуществляется контроль за соблюдением стандарта организации строительных работ?

Артур Гарибян: Абсолютное большинство застройщиков Подмосковья прошли этот стресс-тест, отрасль научилась работать в новых сложных условиях. Сейчас мы вновь проверяем застройщиков на соблюдение санитарных требований. Инспекторский состав заносит все данные в чек-лист, на основе которого для каждой площадки формируется индекс COVID-безопасности. На 15 мая индекс Московской области составлял 3,7, сегодня — 4,7. Кстати, ознакомиться с ним может любой желающий в нашем мобильном приложении «Подмосковные стройки». Что касается работы самого ведомства, то мы минимизировали физическое взаимодействие с проверяемыми. Все запланированные совещания проводятся по видеоконференц-связи,

личный прием — в онлайн-режиме. Отмечу, что Главгосстройнадзор стал первым среди контрольно-надзорных органов России, который перешел на онлайн-рассмотрение дел об административных правонарушениях. Подобный формат помогает не только предотвратить распространение вируса, но и избавляет участников от излишних финансовых и временных затрат, связанных с проездом к месту расположения надзорного органа, а также обеспечивает гарантии доступности административного производства.

«СГ»: Учитывая сложную ситуацию с COVID, изменилась ли статистика выдачи заключений о соответствии?

А.Г.: Безусловно, цифры разнятся. С начала года мы выдали порядка 50 заключений. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года произошло снижение на 42%. Всего в настоящее время на рынке жилья Подмосковья работают 70 застройщиков, привлекающих денежные средства дольщиков с использованием эскроу-счетов. Это — 228 объектов жилой площадью 2,4 млн. кв. метров.

«СГ»: Сообщалось, что Главгосстройнадзор и Росфинмониторинг совместно осуществляют контроль за целевым расходованием денежных средств дольщиков. Каковы итоги этой работы?

А.Г.: В рамках сотрудничества с Росфинмониторингом нам удалось получить информацию о сомнительных операциях 53 застройщиков на общую сумму более 2,6 млрд рублей. Всего с начала года сотрудники управления провели 35 проверок и выявили нецелевое использование средств на сумму более 2,9 млрд рублей. По результатам внеплановых проверок возвращено в строительство порядка 881 млн рублей. Мы также взаимодействуем с Росвоенипотекой. Удалось выявить семь неблагонадежных застройщиков и в итоге не допустить появления более 5 тысяч обманутых дольщиков. Также

направлено 17 писем о благонадежности застройщиков.

«СГ»: Сотрудничает ли сейчас ваше ведомство с сервисом ЦИАН?

А.Г.: Да, мы продолжаем взаимодействовать с платформой ЦИАН. И уже есть результаты, по состоянию на сентябрь текущего года количество переходов по метке «Будьте внимательны» составило более 656 тысяч раз, а это значит, что мы предупредили многих потенциальных покупателей о том, что сделка может быть опасна. Напомним, что данная работа направлена, в первую очередь, на предотвращение обмана дольщиков. Для этого некоторые объекты на сайте ЦИАН отмечены специальной меткой. Таким образом, Главгосстройнадзор информирует пользователей, что на объектах приостановлено строительство или регистрация договоров долевого участия, есть отставание от графика или отмечены несоответствия закону о долевом строительстве.

«СГ»: Есть ли какие-то новшества при проведении проверок строящихся объектов? И какие нарушения встречаются чаще всего?

А.Г.: На сегодняшний день проверки на поднадзорных объектах проводятся по обновленному чек-листу. Застройщики обязаны соблюдать на строительных площадках порядка тридцати санитарных требований. Что касается статистики, то застройщики стали ответственно относиться к ситуации. Чаще всего мы выявляем нарушения правил содержания строительной площадки, реже — нарушения требований проектной документации.

«СГ»: Сейчас много пишут о большом количестве самостроев в стране. Как с этим обстоят дела в Подмосковье?

А.Г.: На сегодняшний день в Подмосковье выявлено порядка 2 тысяч объектов самовольного строительства, из них 528 — в 2018 году, 1161 — в 2019-м и 263 — в 2020-м. Важно отметить, что тут мы стараемся больше помочь, чем наказать. Мы понимаем, что в первую очередь надо учитывать интересы жителей Московской области, поэтому помогаем застройщику привести в порядок и площадку, и исполнительную документацию. Например, за первое полугодие 2020 года выявлено 172 объекта, из них приведено в соответствие 142 объекта и только 30 снесено.

«СГ»: Ваше ведомство работает с обращениями жителей, поступающими в систему Центра управления регионом. С чем обращаются граждане?

А.Г.: Чаще всего жители обращаются к нам в ведомство с вопросами долевого строительства, спрашивают о сроках завершения строительства социальных объектов. Любое обращение, поступающее в адрес Главгосстройнадзора, обрабатывается, и неважно, как оно к нам поступило, — через «Добродел», ЦУР или социальные сети. Мы первыми начали применять алгоритм «обращение — встреча/телефонный звонок». Часто в обращении, оформленном на бумаге, теряются важные детали, поэтому мы встречаемся с заявителями, разговариваем и выясняем. Открытый диалог — залог решения проблем. С начала лета инспекторы лично встретились почти с двумястами гражданами, еще больше сделали телефонных звонков. Для более качественного информирования людей мы организовали на базе ЦУРа рабочие группы по строительству. Сейчас такие группы уже работают в нескольких муниципалитетах. Взаимодействие налажено и с муниципальными ЦУРа для того, чтобы оперативнее решать вопросы незаконного строительства.

«СГ»: Нередко приходится слышать о дефиците кадров в строительстве. Вы читаете лекции в МГСУ. Многие ли студенты готовы пойти работать в систему стройнадзора?

А.Г.: С декабря 2019 года в учебный план магистратуры Московского государственного строительного университета введен новый предмет «Строительный контроль и строительный надзор». Лекции читают сотрудники Главгосстройнадзора, а вводную лекцию всегда веду лично.

Мы заинтересованы в подготовке специалистов уже на стадии обучения и хотим помочь студентам разобраться в основах законодательства в области надзора за строительством, рассказать о круге обязанностей инспекторов строительного надзора и инспекторов. Главная цель — формирование профессионального кадрового резерва и повышение привлекательности службы на стадии обучения. С 2019 года практику у нас прошли более 70 студентов, а двух выпускников вуза мы официально зачислили в штат в качестве строительных инспекторов.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Альбина ЛЕБЕДЕВА

В октябре правительство России продлило действие программы льготного ипотечного кредитования до 1 июля 2021 года. Беспрецедентно выгодные условия ипотеки по 6,5% и историческое снижение ключевой ставки Центробанком до 4,25% годовых стали мощными антикризисными инструментами, способствовавшими росту интереса россиян к покупке жилья. Всего за время действия программы в России было выдано более 220 тыс. займов на общую сумму свыше 630 млрд рублей. Очень хорошо ипотека показала себя в столичном регионе: москвичи оформили льготных кредитов более чем на 128 млрд рублей (24,1 тыс. заемщиков), жители Подмосковья — на 53 млрд рублей (почти 45 тыс. заемщиков).

Кредит помог

В столичных и подмосковных комплексах AFI Development, одного из системообразующих предприятий строительной отрасли России, спрос на квартиры с апреля вырос на 25%. Доля сделок с использованием ипотеки составила на конец сентября 66%. Особенно активно льготной программой пользуются покупатели жилья комфорт-класса. Аналитики компании фиксируют также увеличение числа инвестиционных сделок, в которых покупателями являются непрофессиональные игроки рынка. При низких процентных ставках по банковским депозитам недвижимость является хорошим способом сохранения накоплений, гарантирующих владельцам ежегодный рост доходности, даже если для покупки использовался ипотечный кредит.

Безусловным лидером по числу сделок с использованием ипотеки является жилой микрорайон «Одинбург» в Одинцово. Здесь доля сделок с привлечением заемных средств увеличилась с 65% до рекордных 82%. «Одинбург» — крупный проект, построенный по принципу «город в городе». Он расположен в одном из самых экологически благоприятных районов Подмосковья — в непосредственной близости от Подушкинского леса. Всего в проекте 8933 квартиры, 2150 машино-мест и более 9000 кв. метров коммерческих помещений на первых этажах зданий. Микрорайон обладает развитой инфраструктурой, здесь есть аптеки, магазины, салоны красоты, операторы бытовых услуг. В «Одинбурге» реализован принцип «дворы без машин», обустроена центральная площадь с фонтаном. Сочетание хорошей транспортной доступности, благоприятной экологии и высокого уровня благоустройства делают проект привлекательным для семейного проживания.

Комплекс находится на высокой стадии готовности и пользуется высоким спросом на подмосковном рынке жилья комфорт-класса. В конце сентября в готовых корпусах было реализовано 99% предложений — более 136 тыс. кв. метров. Компания уже получила заключение о соответствии на третий и четвертый корпуса, в экспозиции которых суммарно представлено 23,6 тыс. кв. метров жилья. На момент получения ЗОС все коммерческие площади в корпусах были полностью реализованы.

Наиболее востребованный формат недвижимости в «Одинбурге» — однокомнатные квартиры площадью до 42 кв. метров и двухкомнатные площадью до 70 кв. метров. Растет также интерес семейных покупателей к трехкомнатным квартирам. Спросом пользуются жилые помещения как с предчистовой, так и с чистовой отделкой.



ЖК «Одинбург» в Одинцово

Коронный шанс

Как пандемия сделала хорошее жилье доступным

**Цитата в тему**

МАКСИМ КАВАРЬЯНЦ, КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР AFI DEVELOPMENT: «Льготная ипотека стала решающим фактором принятия финального решения для большей доли ранее сомневавшихся покупателей. В период августа-сентября мы наблюдали взрывной рост продаж в проектах всех ценовых сегментов.

Продление периода действия льготной ипотеки в краткосрочной перспективе поможет сохранить хороший уровень покупательского интереса и избежать резкого провала продаж, который мог бы произойти на рынке в ноябре текущего года. До конца нынешнего года ажиотажных значений августа-сентября мы, скорее всего, больше не увидим. Дальнейшие сценарии развития рынка будут зависеть от множества факторов, в том числе от эпидемиологической ситуации»

**Семейный подряд**

Две трети ипотечных договоров в «Одинбурге» регистрируются на клиентов, состоящих в браке. При этом в 70% случаев первое обращение в офис продаж — инициатива супруги. Как отмечают специалисты AFI Development, женщины более требовательны к локации, транспортной доступности, инфраструктуре, планировочным решениям и техническим характеристикам объектов. Представительницы прекрасного пола чаще сравнивают преимущества различных жилых комплексов и условиях существующих ипотечных программ. Часто они выбирают квартиры не только для себя, но и для родителей или детей. При этом, даже когда квартиру выбирает семейная пара, на первый просмотр обычно приезжает именно супруга.

В то же время мужчины чаще выступают в качестве контрагентов при покупке жилья — в «Одинбурге» на них приходится примерно две трети

всех сделок с привлечением ипотечных кредитов, больше половины из них заключается мужчинами в возрасте от 30 до 45 лет. Оставшаяся треть сделок приходится на женщин. Как правило, в возрасте 30-45 лет.

Чаще всего — в 59% случаев — квартиры в ЖК «Одинбург» выбирают семьи с одним или двумя детьми. И это объяснимо: «Одинбург» — не столько квадратные метры, сколько комфортный и размеренный стиль жизни. Продуманные планировки, грамотно спроектированные входные группы, комфортное внутрдворовое пространство и собственная инфраструктура европейского уровня способствуют неизменно высокому спросу на квартиры в проекте. И пока действует ипотечная госпрограмма, у покупателей есть отличная возможность приобрести жилье в одном из лучших проектов Подмосковья по исторически выгодным ценам.

**Цитата в тему**

ФЕДОР УШАКОВ, ДИРЕКТОР ПО ПРОДАЖАМ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ AFI DEVELOPMENT:

«Определенно государственная программа субсидирования ипотеки положительно сказалась на спросе в новостройках. Сейчас мы наблюдаем, что значительная часть потенциальных покупателей, которые ранее рассматривали возможность приобретения вторичного жилья, отдают предпочтение первичному рынку. Особой популярностью пользуются жилые комплексы на высокой стадии готовности. Новые высококачественные проекты получили конкурентное преимущество благодаря возможности взять ипотеку со ставкой от 6,5% годовых: люди стремятся использовать выгодный момент для улучшения жилищных условий»

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Рецепт популярности



Проект ЖК «Бригантина» в городе Долгопрудном

Жилье, построенное по проектам комплексного освоения территории, пользуется спросом у покупателей

Оксана САМБОРСКАЯ

Вложения в недвижимость имеют смысл в любой экономической ситуации, но особую популярность они приобретают в периоды нестабильности. Нынешний год превратил рынок на прочность и показал, что даже в стрессовых ситуациях жилая недвижимость является надежным активом. Как свидетельствует статистика департамента проектного консалтинга Est-a-Tet, в III квартале 2020 года в Московской области было зарегистрировано 19,0 тыс. ДДУ, почти в два раза больше (+87%), чем в предыдущем квартале, и на 41% больше, чем III квартал прошлого года.

«Идеальный» объект инвестиций должен отвечать нескольким требованиям. Во-первых, он должен со временем расти в цене, во-вторых, быть лик-

видным в случае продажи, и в-третьих, пользоваться спросом на рынке аренды, если собственник рассчитывает получать пассивный доход. Если применить эти критерии к объектам жилой недвижимости в ближнем Подмосковье, то мы увидим, что наиболее востребованными являются жилые комплексы с хорошей транспортной доступностью, развитой локальной инфраструктурой, качественной инфраструктурой в ближайшем окружении. Наибольшим спросом у потенциальных покупателей пользуются объекты, расположенные относительно недалеко от столицы, на престижных и максимально «беспробочных» направлениях. Одним из инвестиционно привлекательных районов Подмосковья является сегодня Красногорский. Там на участке площадью 37,6 гектара ГК «Гранель» реализует проект комплексного освоения территории — ЖК «Новая Ри-

га». Здесь в ближайшие годы вырастут девять жилых домов переменной этажности (от 5 до 8 этажей) с развитой инфраструктурой. Для жителей будут построены два детских сада на 550 мест, спортивная общеобразовательная школа на 1150 учеников, поликлиника на 150 посещений в смену, собственный физкультурно-оздоровительный комплекс с офисным блоком и многофункциональный центр. На первых этажах жилых зданий разместятся магазины, отделения банков, салоны красоты и другие необходимые объекты. На прилегающей территории появятся детские и спортивные площадки, пешеходные бульвары и места для досуга.

Привлекательности комплексу добавляет и то, что он находится всего в десяти километрах от МКАД по Новорижскому шоссе. Всего в нескольких минутах ходьбы от комплекса расположены усадьбы «Архангельское» и «Ильинское», Москва-река, лесопарковые зоны и уникальный природный памятник — заповедник «Лохин остров».

Недавно начались продажи в новом корпусе — 11-секционном жилом доме переменной этажности (от 5 до 8 этажей). Цены на квартиры здесь начинаются от 3 млн рублей, а ввод дома в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2021 года. К слову, уже практически не осталось свободных квартир в первом корпусе, где продажи стартовали всего год назад — во II квартале 2019 года. При этом быстрее всего растет стоимость квадратного метра в квартирах с минимальными площадями — студиях и одно-двухкомнатных квартирах. Полностью комплекс будет сдан в IV квартале 2027 года.

В списке других популярных направлений — север Подмосковья. Там компания строит ЖК «Бригантина» (Долгопрудный). Это тоже проект комплексного освоения территории. Комплекс расположен на набережной канала имени Москвы, в пяти километрах от МКАД, в шаговой доступности от станций «Долгопрудная» (МЦД) и «Водники». На площади в 38 гектаров возводится 15 монолитных жилых домов переменной этажности (до 23 этажей). Дома образуют кварталы с закрытыми территориями. Собственная инфраструктура будет

включать спортивную общеобразовательную школу на 1510 мест, 4 детских сада на 705 мест, 2 встроенно-пристроенные поликлиники на 190 посещений и физкультурно-оздоровительный комплекс площадью 2,57 тыс. кв. метров. Также будут построены торгово-развлекательный комплекс и бизнес-центр, а на первых этажах жилых зданий расположатся магазины, отделения банков, салоны красоты, аптеки. Также будут построены новые площадки для игр и спорта. Для владельцев автомобилей создадут 5150 машино-мест в подземных и многоуровневых паркингах.

Преобразится прилегающая к жилому комплексу набережная канала имени Москвы. Вдоль берега протянется благоустроенный парк площадью 12,4 гектара с авторским ландшафтным дизайном. Там будет парящий над водой пешеходный деревянный мост со смотровой площадкой, многоуровневая прогулочная зона с выкладкой из натурального камня, мощеные дорожки для пеших прогулок, деревянные настилы для отдыха, беседки, велодорожки, разноуровневое озеленение.

Полностью проект будет готов в IV квартале 2027 года. Отметим, что с момента начала продаж стоимость жилья в обоих проектах (ЖК «Новая Рига» и ЖК «Бригантина») выросла на 15%.

Справочно

■ ГК «Гранель» — одна из крупнейших российских девелоперских компаний. Работает на российском рынке более 28 лет, специализируется на строительстве жилых комплексов и коммерческой недвижимости. В 2020 году компания вошла в перечень системообразующих компаний Российской Федерации. Портфель проектов группы составляет 4,5 млн кв. метров жилья и более 350 тысяч кв. метров коммерческой недвижимости. С начала своей деятельности в Московском регионе компания ввела в эксплуатацию более 1,8 млн кв. метров жилой недвижимости и более 85 тыс. кв. метров социальной инфраструктуры, обеспечив квартирными более 32 тысяч российских семей.



Деньги вперед

жения об обязанности заказчика выплачивать подрядчику аванс в размере не менее 20% от цены строительного контракта. Позже у представителей профсообщества «на местах» появилось предложение об обязательном включении в муниципальные и госконтракты авансирования работ до 30% от цены контракта, а также авансирования до 100% затрат на оборудование и строительные конструкции.

Недавно Межотраслевая ассоциация СРО «Синергия», объединяющая около трех тысяч строительных компаний, провела среди своих членов опрос с целью выяснить их отношение к проблеме авансирования. Респондентам было предложено четыре закрытых вопроса: «Считаете ли вы нужной и оправданной такую меру?», «Насколько, на ваш взгляд, внедрение механизма авансирования будет полезно организациям строительной отрасли?», «Следует ли, по вашему мнению, Минстрою и НОСТРОЙ содействовать внедрению этого механизма в практику строительной отрасли?» и

«Поможет ли вашей организации внедрение механизма авансирования повысить конкурентоспособность и финансовую устойчивость?». Кроме того, участники опроса могли в свободной форме дать ответ на открытый вопрос: «Какие риски, на ваш взгляд, таит эта инициатива?».

Справочно

■ В Межотраслевую ассоциацию СРО «Синергия» входят две крупные отраслевые СРО: Ассоциация СРО «Поддержка организаций строительной отрасли» (С-227) (1706 членов) и Ассоциация строителей «Межрегионстройальянс» (С-253) (1300 членов).

Как выяснилось, около 97% опрошенных положительно отнеслись к идее внедрения механизма авансирования и считают, что Минстрой и НОСТРОЙ должны содействовать скорейшему внедрению этой инициативы в практику. Более 90% респондентов

уверены, что эта мера повысит конкурентоспособность и финансовую устойчивость компаний.

При этом респонденты не увидели особых опасностей, связанных с введением данной меры. Риски неисполнения контракта и ущерба от его ненадлежащего исполнения могут быть покрыты за счет страхования или средств компенсационных фондов обеспечения договорных обязательств СРО. А так как деньги обычно выплачиваются заказчиком против банковской гарантии возврата аванса, то риски неосвоения или нецелевого использования средств минимальны. «Под банковские гарантии первоначально и давали аванс, — отметил один из респондентов. — Потом почему-то гарантии остались, а авансы куда-то исчезли, и застройщик превратился в инвестора. Это абсурд».

Кроме того, чтобы исключить расходование аванса на нужды, не связанные с исполнением контракта, оплата должна производиться строго через подотчетный банковский спецсчет, а «в договоре должен быть заложен механизм гарантированного возврата полученных авансов в случае неисполнения подрядчиком обязательств по договору».

Строительные СРО поддерживают идею авансирования

Сергей ВЕРШИННИН

Одна из обсуждаемых мер поддержки строительной отрасли в условиях пандемии — внесение изменений в законодательство о контрактной системе и, в частности, увеличение суммы аванса по государственному или муниципальному контракту. Так, в резолюцию сентябрьского XIX Всероссийского съезда саморегулируемых организаций (СРО) в области строительства вошло предложение о внесении в закон 223-ФЗ поло-

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

PREFAB-технологии от Modulbau



Применение готовых сантехнических модулей Modulbau позволяет сократить сроки строительства на 3 месяца и увеличить экономическую эффективность проекта на 3%.

Демид КОСТЕРЕВ, основатель компании Modulbau

Компания Modulbau основана в 2017 году предпринимателем Демидом Костеревым. Тогда модульное строительство уже было инновационным трендом во многих странах мира, но в России еще не применялось. Префабрикация — это метод сборки модульной конструкции на производстве, перед тем как она попадет на стройплощадку.

«Мы решили, что можем предложить такое решение для российских девелоперов, которое даст возможность, как сократить расходы на строительство, так и возводить инновационные объекты», — рассказал Демид Костерев.

Modulbau вышла на строительный рынок с новым для него prefab-продуктом — сантехническим модулем (СТМ). Он представляет собой санузел заводской готовности, изготовленный из современных материалов, устойчивых к влажности и перепадам температур, и укомплектованный всем необходимым оборудованием и аксессуарами. Габариты, комплектация модуля, расположение инженерных систем — все эти параметры гибкие и определяются в техническом задании заказчика. Более 100 операций — от закупок и хранения материалов и до контроля за рабочими — сокращается до поставки на строительную площадку готового модульного продукта. Изготовление такого санузла занимает всего 3 дня, а простой и технологичный монтаж — 15-30 минут. Это значительно ускоряет процесс строительства любого объекта. Отлаженное производство позволяет выпускать продукцию по фиксированной стоимости и стабильно высокого качества.

Эти преимущества позволили продукту быстро стать востребованным. Modulbau открывает завод по производству сантехнических модулей в г. Домодедово (Московская область) пло-



Строительство инфекционной больницы в поселении Вороновское в ТиНАО

Справка о компании

Компания Modulbau — ведущий российский производитель сантехнических модулей, модульных промышленных зданий и других PREFAB-технологий. Основной продукт — сантехнический модуль (СТМ). Производство расположено в г. Домодедово (Московская область), текущая мощность — 26 000 СТМ за год.

площадью более 9000 кв. метров. Предприятие имеет цеховую структуру. На сегодняшний день СТМ применяют при строительстве различных объектов: жилых домов, отелей, апартаментов, коммерческой недвижимости, объектов промышленного назначения, а также социально значимых объектов (инфекционный центр в Новой Москве).

Яркий пример применения сантехнических модулей (СТМ) в скоростном строительстве — решение об их использовании для быстровозводимого инфекционного корпуса в Новой Москве. Его возведение началось в марте этого года по поручению мэра столицы Сергея Собянина.

«Перед Modulbau стояла амбициозная задача — произвести за 2 недели 735 сантехнических модулей. Это был и вызов: весь коллектив был вовлечен, продолжал работать в сложных санитарно-эпидемиологических условиях. С гордостью могу ска-

зать, что мы выдержали рекордные сроки, наши технологии показали себя на деле», — отметил Демид Костерев.

Modulbau всегда движется вперед. В лаборатории новых продуктов Modulbau наши специалисты каждый день работают над совершенствованием уже востребованных предложений и разработкой новых. Одно из достижений — это вариативный конструктив сантехнического модуля, который позволяет увеличить продаваемую площадь и дает возможность внедрять технологию на любом этапе с сохранением технико-экономических показателей проекта. Специалисты НИОКР Modulbau разработали BIM-семейство сантехмодулей. Это готовые проекты санузла, которые встраиваются за три минуты в основной проект.

Модульные технологии, ускоряющие темпы строительства, сейчас как никогда актуальны. Период с июля прошлого года и до сегодняшнего дня оказался «суперстрессовым» для строительной отрасли. Здесь и переход на эскроу-счета, и проектное финансирование, и приостановка строек в связи с пандемией. Кроме того, спрос покупателей на квартиры с отделкой неуклонно растет. Так, в Подмосковье за последние полгода жилье в сегменте стандарт-класса с отделкой white box предпочли 61% покупателей. В этих условиях задачи по снижению себестоимости строительства и сокращению сроков становятся критически важными для девелоперов всех регионов.

Modulbau сейчас наращивает темпы производства, планирует выход на международный рынок. Острым вопросом, как и для большинства компаний, является подбор профессиональных кадров. Мы всегда рады поддержать программы обучения студентов, переподготовки и повышения квалификации кадров совместно с местными, региональными и федеральными властями.



MODULBAU

Адрес: 142000, Московская область, г. Домодедово, Каширское шоссе (Северный мкр.), д. 10.
Телефон: 8 (495) 106-20-99.
E-mail: info@modulbau.ru
<https://modulbau.ru/>

НА ПРИБАХ РЕКЛАМЫ

12-Я МОСКОВСКАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

URBAN AWARDS 2020

Организатор: URBANUS

Независимый консультант: pwc

УЧАСТНИКИ ПРЕМИИ

RUSSIAN DESIGN DISTRICT
Группа «Родина»

STOLESHNIKOV 7
BMS Девелопмент

SAVVIN RIVER RESIDENCE
«Гардтекс»

ЖК AQUATORIA
Wainbridge

PRIME PARK
Optima Development

ЖК FORIVER
INGRAD

ЖК TOPHILLS
INGRAD

ПОЛНЫЙ СПИСОК ОБЪЕКТОВ, ПРОШЕДШИХ ОЦЕНКУ ЭКСПЕРТАМИ ОТРАСЛИ

Генеральный партнер: GMK

Партнеры премии: СБЕР, INGRAD, МЕДИАЛОГИЯ

Партнер номинации: Wainbridge, MITSUBISHI ELECTRIC

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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



Амфитеатр у колоннады — площадка для проведения концертов и рекреационная площадка для посетителей

Пусть войдут

Разработан мастер-план развития территории музея-усадьбы «Архангельское»

Справочно

Усадьба «Архангельское» — дворцово-парковый ансамбль конца XVIII — начала XIX века. Расположена на берегу старицы Москвы-реки, в двух километрах к юго-западу от города Красногорска (Московская область). Особо ценный объект культурного наследия.



Набережная реки Москвы

Оксана САМБОРСКАЯ

Музей-усадьба «Архангельское» — одно из популярных мест отдыха москвичей и жителей Подмосковья, но совершенно не рассчитанное на большой наплыв народа. Между тем в последние годы музей оказался в окружении строек. Недалеко возводятся два больших жилых района на несколько десятков тысяч человек каждый. В десяти минутах ходьбы от усадьбы находится станция метро. Это означает, что число желающих провести в «Архангельском» свой свободный день может значительно возрасти.

Чтобы примирить историю и растущую антропогенную нагрузку, попечительский совет музея заказал бюро Wowhaus комплексный мастер-план развития территории до 2025 года. Перед архитекторами были поставлены, казалось бы, взаимоисключающие задачи: с одной стороны, создать условия для привлечения посетителей, с другой — не допустить перегрузки исторической усадьбы. Комплексная стратегия предлагает создание при музее недостающей инфраструктуры, которая сделала бы посещение его более комфортным, и одновременно распределить потоки людей по природной территории, примыкающей к усадьбе. Для этого природная зона поделена на несколько парков раз-

ного жанра — от полудиких мест для прогулок и катания на лыжах до лужайки, где летом могут происходить музыкальные и образовательные мероприятия.

Музей со временем будет дополнен новыми помещениями — современными залами для временных выставок, столовой, образовательной лабораторией. Поскольку новое строительство на территории исторических памятников запрещено, часть новых функций возьмет на себя воссозданная оранжерея.

Для сохранения художественно-стилистического единства ансамбля усадьбы бюро Wowhaus разработало специальный дизайн-код. В соответствии с ним все возводимые сооружения будут симметричными, пронизываемыми и пропорциональными, фасады — ритмичными, а цветовые решения — монохромными или двухцветными.

Первые преобразования уже проведены. Во время недавнего пресс-тура журналистам показали новый вход (КПП № 1) с визит-центром, кафетерием и сувенирной лавкой, ресторан с летней террасой у домика Герцена, амфитеатр у колоннады, парк у Императорской аллеи («парк усадебных затей»), включающий летнюю читальню «диспуториум», ландшафтный лабиринт, площадку для игр, а также набережную приречного парка.

Музеем усадьба «Архангельское» стала только с 1919 года, поэтому оригинальных входов, рассчитанных на значительный поток посетителей, там не было. В советское время и после билеты продавались во временных сооружениях, эстетически и функционально не отвечающих потребностям музея. Необходимо было найти адекватное месту объемно-пространственное и стилистическое решение, которое бы гармонично сочеталось с существующим ансамблем.

Оригинальные объекты музея-усадьбы — это павильоны разного размера, композиционно связанные открытыми галереями. Соответственно, и новые входные сооружения должны поддерживать у посетителей ощущение связи с ландшафтом, присутствия в парке. Нужный эффект достигается за счет использования большого количества остекления и членения крупных форм на малые. Новая входная группа делится на две отдельные части и открывает исторический вид на усадьбу с аллеи (прежде временные кассы стояли прямо на зрительной оси). Вместе две части составляют открытое общественное пространство, где, например, удобно собираться экскурсионным группам. Все функциональные зоны здания имеют собственный вход, благодаря чему они могут функционировать самостоятельно.

Архитекторы рассказывают, что в работе над проектом опирались на рекомендацию, которую дал эксперт по архитектуре и градостроительному наследию Борис Евгеньевич Пастернак: «В вашем случае, скорее, следует говорить о сомасштабности человеку и подчиненности историческому культурному ландшафту. Нужны минимально необходимые, комфортные, современные нейтральные объекты, глядя на которые можно было бы сказать, что они давно здесь стоят, просто мы раньше на них не обращали внимание».

Что выросло?

В Москве установили необычный арт-объект

Оксана САМБОРСКАЯ

В столичном районе Раменки, на границе с природным заказником «Долина реки Сетунь», появилась новая достопримечательность — устремленная в небо 6-тонная «Колонна» в виде плотного сплетения ветвей орешника. По словам автора — художника Николая Полисского, арт-объект символизирует собой «постоянный диалог природы с городом» (слово «колонна» с одной буквой «н» — это название растения). Объект создавался в течение четырех месяцев на территории мастерской в Никола-Ленивце с участием местных жителей.

Как рассказал Николай Полисский, концепция «Колонны» несколько раз менялась. Изначально планировалось сделать объект меньшего размера и установить его внутри помещения. Однако затем размеры произведения увеличились, и для него было выбрано место под открытым небом.

«Колонна» стала вторым арт-объектом художника, установленным в Москве. В 2005 году на Алтуфьевском шоссе появились «Лихоборские Ворота». Большая же часть скульптурных работ Полисского находится в Никола-Ленивце, где проходит фестиваль «Архстояние», одним из сооснователей которого является художник. Ежегодно туда в поисках актуального ленд-арта приезжают десятки тысяч туристов.

Сам Николай Полисский — примечательная фигура в мире современного российского искусства. Он начинал в известной группе «Митяков» — неформального художественного движения времен перестройки, где был единственным москвичом среди ленинградцев. В начале 2000-х художник покинул Москву и переехал в деревню Никола-Ленивец, где организовал при помощи местных жителей творческую артель. Во многом благодаря художнику никому не известное место в Калужской области превратилось в центр ленд-арта, своего рода русский аналог фестиваля Burning Man в Неваде. В 2008 году Полисский стал автором российского павильона на XI Архитектурной биеннале в Венеции. Он — финалист Премии Кандинского в номинации «Проект года» (за проект «Большой адронный коллайдер»).



ПРОЕКТ



Справочно

■ PLP Architecture — архитектурное бюро со штаб-квартирой в Лондоне. Было основано в 2009 году группой сотрудников, покинувших британский офис американской компании Kohn Pedersen Fox, — Ли Полисано, Дэвидом Левенталем, Фредом Пилброу, Карен Кук и Роном Баккером. На счету PLP несколько знаковых проектов, включая офисное здание The Edge в Амстердаме, 62-этажный небоскреб Bishopsgate в лондонском Сити и другие.

Изменится всё

На месте бывшей гостиницы «Орленок» появится штаб-квартира «Яндекса»



Антон МАСТРЕНКОВ

На днях на юго-западе столицы начался демонтаж 20-этажной гостиницы «Корстон» (в прошлом — «Орленок»). Это известное в Москве здание было возведено в 1976 году в преддверии летних Олимпийских игр-80. По завершении строительства гостиничный комплекс на 380 номеров получил название «Орленок». В 2002 году отель был продан междуна-

родной сети комплексов Korston Hotels&Malls и переименован в «Корстон-Москва». Объект будет разрушен комбинированным методом, позволяющим обеспечить максимальную безопасность расположенных рядом жилых домов, а также проходящей неподалеку правительственной трассы. Как рассказал генеральный директор ГК «КрашМаш» (подрядчик работ по демонтажу. — «СГ») Виктор Казаков, комбинированный метод предполагает демонтаж верхних этажей с помощью двух башенных кранов и малой механизации, а нижних — с помощью экскаваторов-разрушителей. «До 16 этажа будет применяться малая механизация, а ниже задействуем уникальный и единственный в России экскаватор с вылетом стрелы 60 метров», — пояснил гендиректор компании. Он заверил, что горожане не почувствуют никаких неудобств в связи с проведением демонтажных работ. «Даже на стреле большого экскаватора установлена система пылеподавления», — рассказал Виктор Казаков. — На гусеничных экскаваторах будет использоваться ArgdenJet — патентованная французская система со встроенным пылеподавлением». Применение такого оборудования позволит снести объект в сжатые сроки, не подвергая опасности людей и окружающую застройку. Предполагается, что все работы по демонтажу гостиничного комплекса будут закончены до конца 2020 года.

На месте «Корстона-Орленка» появится инновационная штаб-квартира компании «Яндекс». Автором проекта стало известное лондонское бюро PLP Architecture, в работе принимали также участие российские бюро АПЕКС и РТДА. У нового здания будет необычный

силуэт с крыльями разной этажности: чем ближе к жилым домам, тем ниже. Фасад отделают титановыми панелями. По высоте новая штаб-квартира «цифрового гиганта» будет сопоставима со сносимой гостиницей и хорошо впишется в архитектурный облик Гагаринского района, став местной архитектурной доминантой.

В соответствии с актуальными тенденциями в градостроении архитекторы подумали и о развитии окружающего пространства. Обустройством территории и ландшафтным дизайном займется московская компания Arteza, которая участвовала в создании парка «Зарядье» и в благоустройстве спортивного комплекса «Лужники». В непосредственной близости от здания, между улицами Академика Зелинского и Академика Зельдовича, появится парк с пешеходными и велосипедными дорожками. При этом территория будущей штаб-квартиры и ее нижние этажи будут открыты не только для сотрудников компании, но и для горожан. Здесь расположатся кафе, аптеки, салоны красоты и другие предприятия.

Как и положено штаб-квартире ИТ-корпорации, офис «Яндекса» будет «нашипован» самым современным оборудованием. В новом здании появится образовательный центр с презентационными залами, учебными классами, лекторием и музеем компьютерной техники. Здесь планируется проводить лекции, мастер-классы и презентации, а также мероприятия для школьников и студентов расположенных рядом школ и институтов. Для сотрудников предусмотрены столовые, кофейни, спортивные залы и бассейн, а также просторная терраса на крыше.