



Издаётся  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№32 (10609) 14 августа 2020

## Конец истории

Завершается достройка проблемных объектов обанкротившегося холдинга «СУ-155»

Оксана САМБОРСКАЯ,  
Андрей МОСКАЛЕНКО

В 2015 году в результате ухудшения финансового состояния застройщики группы компаний «СУ-155» оказались не способны выполнять взятые на себя обязательства, были нарушены права более чем 27 тыс. дольщиков. В соответствии с решениями, принятыми 9 декабря 2015 года на заседании правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции, банку «Российский капитал» (сейчас — «Банк ДОМ.РФ») было поручено организовать завершение строительства 145 жилых объектов ГК (из них 15 домов в городе Звенигороде Московской области позже были переданы для достройки другому застройщику — ЗАО «Стройпромавтоматика»). Сегодня большая работа по достройке домов обанкротившейся группы компаний (ГК) «СУ-155» завершается. 10 августа генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко посетил один из последних достраиваемых объектов из «наследия» СУ-155 — жилой комплекс в столичном районе Чертаново. ЖК на Балаклавском проспекте состоит из трех многоэтажных корпусов на 683 квартиры с встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой на 346 машиномест.

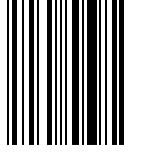
«Сегодня мы с вами находимся на последнем объекте, достройкой которого занималась наша компания ДОМ.РФ, он уже готов на 99%, — заявил Виталий Мутко. — Остался вот этот и ЖК в Санкт-Петербурге, но думаю, что до конца года мы вопрос с объектами СУ-155 закроем полностью». По словам руководителя «ДОМ.РФ», в целом по стране уже 95% покупателей квартир компании «СУ-155» получили квартиры.

Окончание на с. 7

ISSN 0491-1660



2 0 0 3 2 >



91770491166776

## Ипотека бьет рекорды

Три четверти сделок на первичном рынке заключается с использованием льготных кредитов



Андрей МОСКАЛЕНКО

Июль 2020 года наряду с декабрем 2018-го и декабрем 2019-го вошел в число трех самых «урожайных» месяцев за всю историю ипотечного кредитования в России. По данным аналитиков «ДОМ.РФ» и Frank RG, за прошедший месяц в стране было выдано 140 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на 340 млрд рублей, это на 40% больше, чем годом ра-

нее, в количественном выражении и на 53% — в денежном. В этой ситуации можно говорить не просто о полном восстановлении ипотечного рынка после весеннего сжатия, но и о серьезном рывке вперед. А принятые в начале августа дополнительные меры стимулирования ипотеки (снижение размера первоначального взноса и увеличение кредитного лимита) будут способствовать продолжению кредитного бума.

Программа льготного

ипотечного кредитования, запущенная в конце апреля, в разгар пандемии коронавируса, сыграла решающую роль в поддержании спроса на новостройки. Уже выдано 40 тыс. ИЖК под 6,5% годовых на сумму 111 млрд рублей. И если в мае каждый четвертый ипотечный заем в стране выдавался по льготной программе, то в июне-июле — уже каждый третий.

При этом аналитики отмечают активное перераспределение спроса с вторичного рынка

жилья в пользу новостроек. Так, в июне доля льготной ипотеки на рынке новостроек достигла исторического показателя в 35% от общего количества выданных за месяц кредитов и 41% — от общей суммы выдачи. В целом во втором квартале почти три четверти сделок на первичном рынке жилья заключалось с использованием ипотеки (в первом квартале — около 60%).

Окончание на с. 10

## Сплошной стресс

Минстрой проверил состояние крупных компаний

Сергей МОСЕНКО

Министерство строительства и ЖКХ РФ провело стресс-тесты застройщиков, включенных в перечень системообразующих организаций. Как сообщил заместитель главы ведомства Никита Стасишин, стресс-тесты — «это прогнозные показатели, направленные на выявление возможных негативных послед-

ствий, связанных с распространением коронавируса». Подобные стресс-тесты, по словам замминистра, проводятся регулярно.

Ранее газета «Коммерсант» со ссылкой на письмо заместителя главы ведомства Татьяны Костаревой в аппарат правительства РФ сообщила о том, что по итогам стресс-тестов некоторые крупные компании бы-

ли отнесены к высокой зоне риска, среди них упоминались такие известные девелоперы, как «Интеко», ГК ФСК и «Главстрой-СПб».

«Попадание компании в определенный уровень риска не означает, что она находится в каком-то шатком положении, либо в предбанкротном состоянии, — уточнил Никита Стасишин. — На сегодняшний день все компании работают хорошо... большинство из них работают по проектному финансированию с использованием эскроу-счетов... Не стоит забывать, что из-за пандемии стройки, к примеру, в Москве и Под-

московье, долгое время были закрыты. Застройщики тратили средства на мобилизационные работы, понесли определенные убытки из-за простоя и курсовой разницы».

Напомним, что в перечень системообразующих предприятий России входят на сегодняшний день почти пятьдесят строительных компаний. Однако лишь в случае возникновения реальных проблем такие застройщики, по словам замминистра, могут претендовать на дополнительную помощь государства — налоговые льготы, гарантии по кредитам, субсидирование.



## НОВОСТИ

## КОРОТКО

ВЫЙТИ НА НОВЫЙ  
УРОВЕНЬ

Приказом главы Минстроя России руководителем ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» назначен Дмитрий Михеев, с января 2019 года возглавлявший ФКУ «Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ». Коллективу института нового начальника представил первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин. Он отметил, что Дмитрий Михеев — руководитель, обладающий большим опытом управления в сфере строительства, у него есть все данные для того, чтобы вывести институт на качественно новый уровень. ЦНИИП Минстроя России — ведущее отечественное научное и проектное учреждение с большим опытом проектирования объектов различной сложности и хорошей школой научных исследований. Специалисты ЦНИИП принимали участие в строительстве новых городов, разработке стратегий развития и генеральных планы регионов, проектировании архитектурных объектов.

ВОЗВРАЩЕНИЕ  
КООРДИНАТОРА

Президент Национального объединения строителей Антон Глушков назначил на должность координатора НОСТРОЙ по Центральному федеральному округу (кроме Москвы) директора Ассоциации СРО «Объединение строительно-монтажных организаций» Алексея Подлущко, который ранее уже работал четыре года в этой должности. «Алексей Александрович обладает необходимым для этого опытом, грамотно и добросовестно исполнял обязанности координатора, внес большой вклад в работу на объединении, последовательно представлял интересы НОСТРОЙ в профессиональном сообществе ЦФО», — сообщили «Стройгазете» в НОСТРОЙ. Ранее должность координатора НОСТРОЙ по ЦФО занимал Александр Савченко, исполнительный директор Ассоциации «СРО «Объединение строителей Калужской области». Он скончался 29 июля на 76-м году жизни.



**С глубоким прискорбием сообщаем, что 1 августа 2020 года на 80-м году ушел из жизни Борис Михайлович ЮДИНЦЕВ.**

Борис Михайлович проработал в Коксохиммонтаже более 50 лет, придя в компанию сразу после института молодым специалистом

в далеком 1963 году. Он прошел трудовой путь от мастера до управляющего трестом и возглавлял организацию с 1986 по 1989 год. Все эти годы он трудился на объектах коксохимии и металлургии страны. Участвовал в строительстве комплексов коксовых батарей на Кемеровском КХЗ, Алтайском КХЗ, Нижнетагильском и Череповецком металлургическом комбинатах, был руководителем группы советских специалистов на строительстве коксовой батареи в Египте. Вся его жизнь — бесконечная преданность выбранному делу и служение профессии. Борис Михайлович вместе с соавторами подготовил и выпустил две книги «Монтаж оборудования коксохимических заводов» и «Кладка коксовых печей», которыми до сих пор руководствуются все специалисты-огнеупорщики. Он награжден юбилейной медалью «За доблестный труд. В ознаменование 100-летия со дня рождения В. И. Ленина» (1970), орденом Трудового Красного Знамени (1971), орденом «Знак Почета» (1980), орденом Почета (2001). Ему присвоены звания «Почетный строитель» (2005) и «Заслуженный строитель Российской Федерации» (2007). Благодаря своему опыту, знаниям, открытости он пользовался заслуженным авторитетом и уважением коллег и подчиненных. Многие из нас считали его своим наставником и учителем. К нему в любой момент можно было обратиться за поддержкой и спросить совета — Борис Михайлович всегда был отзывчивым, чутким и неравнодушным к чужим проблемам. Светлая память о Борисе Михайловиче сохранится в наших сердцах, а его имя навсегда останется в истории Коксохиммонтажа.

Коллектив АО «Трест Коксохиммонтаж»

## Призы для любознательных

Оргкомитет конкурса #СпросиСтроителя определил победителей



Награждение победителей ежегодного конкурса #СпросиСтроителя

Алексей ЩЕГЛОВ

В Минстрое России прошла церемония награждения участников IV конкурса на лучший детский вопрос о строительстве #СпросиСтроителя. Это состязание проводится министерством накануне Дня строителя совместно с Общественным советом при Минстрое России и призвано популяризировать среди детей и подростков профессию строителя. В конкурсе могут принять участие дети от 6 до 14 лет.

Конкурс набирает популярность, в этом году ребята из 43 регионов прислали более четырехсот вопросов. Перед началом награждения к конкурсантам обра-

тился замминистра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков. «Строитель — самая надежная профессия, — сказал он. — Уверен, что наша молодая смена, которую мы сегодня ценим, сделает отрасль еще лучше... Хочется верить, что в будущем вы выберете профессию строителя. И сегодня, приняв участие в конкурсе, вы сделали первый шаг в этом направлении!»

Председатель ОС при Минстрое Сергей Степашин отметил растущий интерес молодежи к профессии строителя. «Одна из наших главных задач — снова сделать профессию строителя престижной и востребованной, — заявил он. — Это профессия будущего, и если вы ее выберете, то точно не ошибетесь».

Оргкомитет выбрал 18 победителей. Ребята лично и по видеосвязи задали свои вопросы участникам церемонии. Некоторые вопросы оказались такими сложными, что ни Дмитрий Волков, ни Сергей Степашин, ни другие взрослые с ходу не смогли на них ответить. В итоге в номинации «Самый оригинальный текстовый вопрос» в категории от 6 до 9 лет лучшей стала Ирина Дербасова из Астрахани. В возрастной категории от 10 до 14 лет победу одержал Владислав Иваненко из Камышина. Лучшим в номинации «Самый оригинальный видеовопрос» в категории от 6 до 9 лет признан Максим Архипов. Победителями в возрастной категории от 10 до 14 лет стали Никита Архипов, Злата Наронович и Анастасия Куркоткина. Победу в номинации «Лучший вопрос об истории строительства» одержала Валерия Пряхина (9 лет). А в категории от 10 до 14 лет отличилась Елизавета Катаева. Специальный приз от ГК «Эталон» получила 8-летняя Иоланта Крупен. Жюри также отметило вопросы Екатерины Андрюхиной, Максима Костылева, Александра Егоркина, Дмитрия Соловьева, Егора Банникова, Виталия Топилина, Варвары Гулидовой, Марка Вострикова и Аполлинарии Полиенко.

## Цитата в тему

ГЛАВА ОРГКОМИТЕТА КОНКУРСА, ОТВЕТСТВЕННЫЙ СЕКРЕТАРЬ ОС ПРИ МИНСТРОЕ РФ СВЕТЛАНА КУЗЬМЕНКО: «Конкурс #СпросиСтроителя мотивирует ребят изучить особенности профессии строителя. Мы верим, что для кого-то этот интерес со временем превратится в решение получить специальность в этой сфере»

Оценить  
«УМ»

Минстрой поддержит проекты по цифровизации городского хозяйства

Сергей ВЕРШИНИН

Минстрой России утвердил форму заявки и методику оценки новой номинации конкурса «Лучшая муниципальная практика» под названием «Модернизация городского хозяйства посредством внедрения цифровых технологий и платформенных решений», которую координирует ведомство. Соответствующий приказ опубликован на сайте ведомственного проекта «Умный город». «Решения «умного» города — это уже пятая номинация конкурса, где будут оцениваться наиболее успешные кейсы муниципалитетов, — пояснил заместитель министра строительства и ЖКХ России Максим Егоров. — Эта категория добавится к таким направлениям, как градостроительная, экономическая, национальная политика, работа по вовлечению граждан к участию в самоуправлении».

Напомним, что всероссийский конкурс «Лучшая муниципальная практика» проводится ежегодно с 2017 года. Его цель — поощрить и распространить лучшие примеры деятельности органов местного самоуправления по организации управления и решению вопросов местного значения. Право участвовать в конкурсе имеют городские округа, городские и сельские поселения. Победители конкурса получают (в зависи-



В Железноводске на 18 остановках общественного транспорта были установлены информационные табло

## Справочно

Срок подачи конкурсных заявок в федеральную комиссию завершится 20 августа. Победители в номинации станут известны до 1 октября.

мости от занятого призового места и категории участника) субсидии в размере от 10 млн до 75 млн рублей. Теперь финансовую поддержку смогут получить органы местного самоуправления, представившие реализованные проекты по цифровизации городского хозяйства, соответствующие одному из направлений стандарта «Умный город» (умное ЖКХ, городское управление, инновации для городской среды, умный го-

родской транспорт, интеллектуальные системы общественной безопасности, туризм и сервис и другие направления).

В числе требований, которые будут предъявляться к конкурсным проектам — соответствие одному из направлений «Базовых и дополнительных требований к умным городам (стандарт «Умный город»)), утвержденных Минстроем России. Сам проект должен соотноситься с национальными проектами и стратегией развития муниципального образования, способствовать решению конкретных острых проблем горожан, быть масштабируемым и интегрированным с другими информационно-коммуникационными системами. Применяемые в проекте решения должны иметь высокую степень технологической готовности.





Награды победителям конкурса лучших проектов вручил мэр Москвы Сергей Собянин (справа)

# Награда к празднику

В Москве назвали лучшие строительные проекты

Антон МАСТРЕНКОВ

Столичные власти подвели итоги XXI ежегодного конкурса «Лучший реализованный проект в области строительства», по традиции проходящего в преддверии профессионального праздника. В этом году участниками состязания стали 111 объектов, сданных в эксплуатацию в 2019 году. Победители определялись экспертной комиссией и по итогам голосования москвичей. Торжественная церемония награждения состоялась в Белом зале здания правительства Москвы.

Среди победителей оказались сразу три объекта, реализованные городским инжиниринговым холдингом «Мосинжпроект». Дворец гимнастики Ирины Винер-Усмановой в Лужниках признан «Проектом года», он также победил в номинации «Лучший реализованный проект объектов строительства спортивного назначения». Кроме того, в своих номинациях победили Карамышевский мост, возведенный в составе Северо-Западной хорды (СЗХ) и электродепо «Руднево», предназначенное для ре-

монта и технического обслуживания поездов метро новой Некрасовской линии.

В числе победителей конкурса оказалось немало социальных объектов: экспериментальная школа с кванториумом на 2,5 тыс. учащихся на месте бывшего завода «ЗИЛ», детский сад в Новых Ватутинках (АО «Инвесттраст»), поликлиника на 750 посещений в смену на Ленинградском проспекте (АО «Капстройсити»), Эндокринологический национальный центр Минздрава России на улице Дмитрия Ульянова.

В специальной номинации наград удостоились проекты реставрации и приспособления объектов культурного наследия для современного использования. Здесь победителями стали павильон «Грот» музея-усадьбы «Кусково», ансамбль Миусского трамвайного депо, а также палаты XVI-XVII веков во дворце боярина Троекурова. Горожане и члены экспертной комиссии по достоинству отметили также проекты культурно-производственных объектов «Мосфильма» и городской площади на территории делового центра.

# Просто дороги

Госдума облегчила строительство железнодорожной инфраструктуры

Владимир ТЕН

Госдума приняла во втором чтении законопроект, предусматривающий упрощение порядка строительства объектов железнодорожной инфраструктуры. Документ, в частности, предлагает установить упрощенную процедуру утверждения документации по планировке территории, в том числе без внесения информации о таких объектах в документы территориального планирования, а также без проведения публичных слушаний, оценки воздействия на окружающую среду, недропользования. Также предусмотрена возможность корректировки границ особо охраняемых природных территорий регионального либо местного значения на основании документации по планировке территории объекта инфраструктуры.

Документацию по планировке перед утверждением необходимо будет согласовать с уполномоченным исполнительным органом государственной власти региона и органом местного самоуправления. Кроме того, законопроектом предлагается установить, что градостроительная документация утверждается без проведения общественных обсуждений и публичных слушаний, что также ускорит работу. До 45 дней предложено сократить сроки государственной экологической экспертизы.

Принятие предложенных поправок должно спо-



собствовать эффективному развитию железнодорожного транспорта, его модернизации, а следовательно, выполнению национальных целей, следует из пояснительной записки к документу. Строительство по предлагаемым правилам возможно до 1 января 2025 года. Особенности, установленные законопроектом, предлагается применять при строительстве социально значимых, приоритетных проектов. Как указывают авторы документа, подобные методы «были апробированы и успешно зарекомендовали себя при реализации проектов транспортной инфраструктуры федерального и регионального значения, предназначенных для обеспечения транспортного сообщения между Таманским и Керченским полуостровами».

# Пандемии вопреки

Строители Ленобласти отметили профессиональный праздник

Сергей МОСЕНКО

Представители более трехсот компаний — застройщиков, подрядчиков и проектировщиков — приняли участие в торжественном мероприятии, посвященном празднованию Дня строителя. От имени правительства Ленобласти с поздравлениями к собравшимся обратился губернатор Александр Дрозденко. Персональных благодарностей главы субъекта удостоились генеральный директор АО «Строительный трест» Евгений Резвов, руководитель проекта компании Анзор Берсиров и начальник финансового отдела комитета по строительству Ленобласти Алена Фокина.

Председатель Законодательного собрания области Сергей Бебин вручил почетные дипломы заместителю председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленобласти Дмитрию Лобановскому и первому заместителю руководителя ГКУ «Управление строительством Ленинградской области» Ярославу Пирогову.

Награды Минстроя России и «ЛенОблСоюзСтроя» заслуженным строителям области вручили заместитель председателя правительства ЛО по строительству и ЖКХ Михаил Москвин и президент Союза строительных организаций ЛО Руслан Юсупов. Они также особо поблагодарили генерального партнера мероприятия — Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) и его вице-президента Антона Мороза.

Директор Ассоциации «Строительный комплекс Ленинградской области», главного спонсора торжества, Владимир Чмырев пожелал ленинградским строителям и дальше достойно представлять лучшую строительную школу региона на территории России, а также развивать и умножать свои достижения.

Отметим, что Ленинградская область стала единственным субъектом Северо-Западного федерального округа (СЗФО), где прошло полноценное торжественное мероприятие, посвященное Дню строителя в этом году — с речами и праздничным концертом. Соседние же Архангельская и Калининградская области из-за эпидемиологической ситуации были вынуждены ограничиться только награждением ветеранов либо сокращенной праздничной программой. Некоторые регионы СЗФО отпраздновать День строителя и вовсе не смогли.

# Выбрали лучших

В Новосибирской области поздравили передовиков строительной отрасли

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

Накануне Дня строителя в Минстрое Новосибирской области определили лучшие строительные, проектные компании и предприятия, выпускающие строительные материалы. Как пояснили в ведомстве, критерием отбора организаций-победителей является годовой объем выполненных работ в денежном выражении.

«Наши строители — молодцы! Благодаря совместным усилиям новосибирская строительная отрасль продолжает развиваться уверенными темпами, — заявил министр строительства области Иван Шмидт. — Последние несколько лет мы уверенно лидируем по объемам вводимого в эксплуатацию жилья в Сибирском федеральном округе, занимаем ведущие позиции и в общероссийском рейтинге».

Конкурс на лучшее предприятие строительной отрасли проводится Министерством строительства Новосибирской области с 2012 года. По итогам деятельности в 2019 году в номинации «Лучшее предприятие строительных материалов в Новосибирской области» стали ООО «ЖБИ-5», ООО ЗКПД «АРМАТОН», ООО Кирпичный завод «ЛИКОЛОР», ОАО «Искитимизвесть» и АО «Искитимцемент». Звание «Лучшая строительная организация в Новосибирской области 2019 года» получили ОАО «ВентКомплекс» и АО «Бердский строительный трест». «Лучшими проектными организациями в Новосибирской области 2019 года» признаны ООО «Корпорация «Сибинжиниринг» и ООО «СИАСК».

## Справочно

■ По итогам первого полугодия 2020 года в Новосибирске сдали 388,5 тыс. кв. м жилья, это на 14% больше, чем за аналогичный период 2019 года. 342,9 тыс. кв. м (31 дом) из общего объема приходится на долю многоэтажного жилищного строительства, 8,89 тыс. кв. м (6 домов) — на долю малоэтажного. Объем индивидуального строительства составляет 36,7 тыс. кв. м (268 домов).



# Догорающие правила

Действующие нормы пожарной безопасности в строительстве не соответствуют требованиям времени, считают отраслевые эксперты



Пожарно-тактические учения МЧС в одном из высотных жилых домов в Москве

Антон МАСТРЕНКОВ

Недавнее заявление главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова о необходимости пересмотра устаревших норм пожарной безопасности вызвало обеспокоенность среди обывателей, однако нашло полное понимание и поддержку у представителей стройотрасли. Более того, по их мнению, пересмотр этих нормативов даст толчок развитию передовых технологий домостроения и раскроет потенциал новых стройматериалов.

В частности, по словам главного архитектора столицы, существующие пожарные нормативы, которыми необходимо руководствоваться при застройке городских территорий, в настоящее время уже неактуальны и требуют пересмотра. «Они основываются на устаревших методах и правилах тушения пожара и не учитывают современные технологии», — заявил на днях Сергей Кузнецов. Его позиция вызвала бурные обсуждения в

соцсетях, где граждане высказывали опасения по поводу возможности обеспечения безопасности в случае пересмотра нормативов. Отдельные комментарии и вовсе носили панический характер. Однако опрошенные «Стройгазетой» эксперты поспешили успокоить «бдительных» горожан и объяснили необходимость реформирования этой сферы.

Например, управляющий партнер и главный инженер архбюро «Крупный план» Андрей Михайлов выделяет одну из главных, по его мнению, насущных проблем в этом вопросе — обеспечение беспрепятственного доступа пожарной техники к месту возгорания. «Решающим моментом в такой форс-мажорной ситуации является своевременное прибытие и обеспечение свободного доступа пожарной техники к месту возгорания», — поясняет специалист. — Но если говорить о пожарной безопасности комплексной застройки, то тут базовые требования к подъезду пожарной техники

для зданий разных типов и этажности выработаны давно и не менялись несколько десятков лет. Думаю, что они должны быть детализированы и конкретизированы — это особенно важно в условиях, когда все чаще появляются жилые корпуса, стоящие на едином стилобате в 1-2 этажа».

В продолжение темы можно отметить, что зачастую пожарные подъезды сейчас сложно обустроить непосредственно рядом со зданием, которое не включено в комплексную застройку, а находится на отдельном участке. По действующим нормативам все пожарные подъезды должны быть размещены на прилегающем участке; но использование существующих дорог и подъездов оказывается невозможным либо связано с массой бюрократических процедур. В этом случае требуется делать на участке еще одну дорогу — только для проезда пожарной техники, а это значительно усложняет проект.

Отдельного серьезного обсуждения, по мнению профсообщества, требует также вопрос реконструкции зданий: в соответствии с законодательством, на реконструируемое здание, как правило, с многолетней историей, распространяются требования современных нормативных документов. Но проблема в том, что обеспечить их соблюдение без существенного изменения облика здания или удорожания проекта порой невозможно. В некоторых случаях сохранить исторический облик фасада не удастся как раз из-за применяемых ныне пожарных норм.

Вместе с тем, ряд отраслевых экспертов рассматривает эту проблему под другим углом. Так, по словам главы архбюро IQ Эрика Валева, действующие правила пожарной безопасности не учитывают новые, современные жаропрочные строительные материалы и технологии, современные методы предупреждения возгораний и борьбы с ними, способы эвакуации людей и т. д. «Развитие

городской среды любого мегаполиса требует интенсивного внедрения новых технологий, а устаревшие регламенты только тормозят данные процессы», — считает он.

Актуальность именно этого аспекта подчеркивает и глава комитета по градостроительной политике, строительству и промышленности строительных материалов Московской конфедерации промышленников и предпринимателей Михаил Викторов. По его мнению, необходимость изменения нормативов пожарной безопасности назрела давно — они сегодня не просто неактуальны, но еще и тормозят развитие некоторых отдельных направлений домостроения. К таковым генеральный директор Ассоциации развития стального строительства Александр Данилов причисляет металлоконструкции. «Конечно, их использование в основе строящихся зданий значительно усложняет процесс прохождения экспертизы проекта и его дальнейшего согласования, вынуждая для этого оформлять режим специальных технических условий», — признает он. — Более того, отдельные инженерные решения, которые применяются во всем мире, в России нельзя обосновать даже расчетным методом; следовательно, приходится проводить дополнительные изыскания и испытания. Все это сказывается на сроках и стоимости проекта, а в результате заказчик просто предпочтет другой проект — «проходимый» в разных инстанциях, пусть и уступающий стальному в безопасности и качестве».

## 51010

дел об административных правонарушениях, связанных с несоблюдением требований пожарной безопасности, было возбуждено в России в 2019 году в отношении юридических лиц

Подводя итог дискуссии, можно с уверенностью утверждать, что необходимость пересмотра нормативной базы строительства очевидна для всех профессионалов строительной отрасли. Возможно, упрощение норм пожарной безопасности при проектировании и строительстве станет очередным этапом этой работы Министерства строительства РФ и других регулирующих органов.



Тушение пожара в военном музее в Барнауле

Алексей ТОРБА

Тема специальных технических условий (СТУ) для обеспечения пожарной безопасности в сфере строительства кочует сейчас с одной дискуссионной площадки на другую. Так, к примеру, на прошедшем на днях семинаре-практикуме «О пожарной опасности и специфических особенностях обеспечения противопожарной защиты объектов культурного наследия» был поднят вопрос обоснованности СТУ применительно к таким зданиям. В частности, как рассказал началь-

## Очаг культуры

Разработка требований противопожарной защиты объектов с охранным статусом требует ювелирной точности

ник Управления промышленной, ядерной, радиационной, пожарной безопасности и ГОЧС Главгосэкспертизы (ГГЭ) России Александр Красавин, в СТУ не всегда учитываются индивидуальные конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения объектов культурного наследия. В результате в ряде случаев нестандартные проектные решения, являющиеся предметом охраны, не находят отражение в представленных на экспертизу СТУ.

Представитель ГГЭ также обратил внимание на то, что компенсирующие мероприятия, устанавливаемые в СТУ, не всегда можно реализовать. Например, под большим вопросом оказывается устройство современных строительных конструкций с нормируемым пределом огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности без учета наличия на объекте культурного наследия сгораемых конструкций и материалов отделки, имеющих охранный статус.

Также возникают сложности с сооружением новых противопожарных стен и перекрытий первого типа без обеспечения требуемых пределов огнестойкости конструкций, на которые они опираются, и при наличии охранный статус для архитектурно-планировочных решений, с установкой дополнительных систем противодымной защиты и автоматического пожаротушения при недопустимости затрагивания конструкций объекта.

Чтобы упростить подготовку проектной документации для объектов культурного наследия и сократить число разрабатываемых СТУ, Александр Красавин предложил оптимизировать обязательный перечень к Техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений, исключив из него требования пожарной безопасности, направленные на обеспечение своевременной эвакуации людей. По мнению эксперта, это позволит в ряде случаев обойтись без разработки СТУ. Достаточно будет обосновать соответ-

ствие объемно-планировочных решений в части устройства эвакуационных путей и выходов требованиям пожарной безопасности, используя утвержденную методику оценки пожарного риска.

«Однако полностью прекратить использование данного механизма узаконивания нестандартных решений в ближайшей перспективе вряд ли удастся. Поэтому при разработке СТУ на объекты культурного наследия необходимо особенно внимательно и аккуратно, с ювелирной точностью, подходить к установлению соответствующих требований и мероприятий. Для этого требуется совместная работа над проектом СТУ специалистов разных направлений при полной координации такой работы со стороны генеральной проектной организации. Такой подход позволит более квалифицированно разработать СТУ, учитывающие все особенности объектов культурного наследия. Активное вовлечение заказчика в данный процесс, равно как и участие экспертов на стадии формирования задания на проектирование также станут залогом корректно подготовленного нормативного документа», — подчеркнул Александр Красавин.

### Кроме того

■ За последние пять лет на объектах культурного наследия зафиксировано 1300 пожаров, в которых погибли 60 человек. Ущерб от этих пожаров составил свыше 500 млн рублей.





# Сложности «упрощенки»

Дума рассмотрит поправки  
в статью 251 Налогового  
кодекса

Ольга ДЕСЯТОВА

## Справочно

В настоящее время применять УСН разрешается тем строительным компаниям, чьи доходы не превышают 150 млн рублей в год, а среднесписочная численность работников составляет не более 100 человек.

Предложение Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) об отнесении средств, размещенных на счетах эскроу, к средствам целевого финансирования застройщиков, будет внесены в Госдуму. Соответствующий законопроект прошел процедуру оценки регулирующего воздействия (ОРВ) и получил положительные отзывы предпринимательского и экспертного сообщества. Инициатива была также поддержана Минфином России.

Напомним, что с переходом с 1 июля 2019 года на механизм привлечения денег дольщиков через счета эскроу, открытые в уполномоченных банках, изменился и порядок расчетов застройщиков с участниками долевого строительства, а также правила контроля за целевым расходованием таких средств. Средства дольщиков и инвесторов, аккумулированные на счетах организации-застройщика, относятся к целевому финансированию и, согласно положениям статьи 251 Налогового кодекса РФ, не подлежат налогообложению. Однако деньги, размещенные на счетах эскроу, в течение двух-трех лет, пока идет стройка, остаются недоступными для застройщика и перечисляются ему целиком по окончании строительства. Так как данные доходы подлежат признанию одновременно, кассовым методом — в момент раскрытия эскроу, на расчетный счет застройщика одним платежом переводится вся сумма, накопленная на счетах эскроу. Она, как правило, значительно превышает сумму в 150 млн рублей, которая

служит одним из основных критериев для применения организацией упрощенной системы налогообложения (УСН). В этом случае застройщик перестает соответствовать критериям работы в одном из распространенных на рынке спецрежимов, что в корне меняет финансовую модель деятельности компании, хотя у нее не меняются ни объемы работ, ни реальные доходы от продажи квартир. Для того чтобы устранить возникшую коллизию и требуется внести изменения в НК.

В связи с этим НОСТРОЙ еще в октябре прошлого года вынес данный вопрос для обсуждения на площадке правительства РФ. По результатам совещания у курировавшего в то время отрасль вице-премьера Виталия Мутко было издано соответствующее поручение о проработке инициативы нацобъединения. НОСТРОЙ, в свою очередь, направил консолидированные предложения профессионального и предпринимательского сообщества по урегулированию создавшейся коллизии законодательства в Министерство финансов РФ.

В мае текущего года Минфином был подготовлен проект федерального закона «О внесении изменений в статью 251 второй части Налогового кодекса РФ в части отнесения средств участников долевого строительства, аккумулированных на счетах эскроу, к средствам целевого финансирования». В соответствии с этим документом, предлагается отнести к средствам целевого финансирования, которые не учитываются при определении налоговой базы, имущество «в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика либо на счетах эскроу средств участников долевого строительства и (или) инвесторов». В случае, если средства участников долевого строительства аккумулируются на счетах эскроу, то расходы организации-застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования.

Недавно по указанному проекту Министерством экономического развития РФ была проведена оценка регулирующего воздействия, на основе которой делается вывод о обоснованности решения проблемы способом, предложенным в законопроекте. Пока документ находится в правительстве России. Ожидается, что он будет внесен на рассмотрение депутатов Госдумы уже этой осенью. НОСТРОЙ уже направил письмо на имя председателя комитета ГД РФ по транспорту и строительству Евгения Москвичева с просьбой поддержать проект федерального закона и по возможности принять его в короткие сроки. По мнению профсообщества, это станет действенной мерой поддержки строительной отрасли, в том числе в условиях экономического спада в результате пандемии.

## Цитата в тему

ИЗ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОЦЕНКИ РЕГУЛИРУЮЩЕГО ВОЗДЕЙСТВИЯ (ID ПРОЕКТА 02/04/12-19/00097838): «Проект акта подготовлен во исполнение поручений Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2019 г. №ВМ-П13-10191 и от 27 февраля 2020 г. №ММ-П13-1269. <...> На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта акта с учетом информации, представленной разработчиком в сводном отчете, Минэкономразвития России сделан вывод о достаточном обосновании решения проблемы способом, предложенным проектом акта, а также об отсутствии в проекте акта положений, которые вводят избыточные административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствуют их введению, а также способствуют возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствуют возникновению необоснованных расходов бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации»

# СРОЧНО В НОМЕР

## ФОТ такие предложения

Инициатива НОСТРОЙ  
по снижению страховых взносов  
дошла до правительства

Ольга ДЕСЯТОВА

Ограничительные мероприятия, вводимые в связи с распространением коронавируса, отменены, и строительная отрасль вернулась в рабочий ритм, но обсуждение мер экономической поддержки отрасли продолжается. На днях председатель комитета Совета Федерации РФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олег Мельниченко направил в Минстрой России ряд предложений, касающихся вопросов градостроительного развития территорий, жилищного строительства и подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (копия письма имеется в распоряжении «Стройгазеты»). В число этих предложений вошли и законодательные инициативы Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). Среди них особо стоит отметить предложение о сокращении для строительного бизнеса страховых взносов с фонда оплаты труда (ФОТ) с нынешних 30% до 15% сроком на два года. Правда, такими преференциями смогут воспользоваться только строительные компании, входящие в холдинговые структуры, а также имеющие производственные и генподрядные подразделения. Предполагается, что высвободившиеся средства предприниматели направят, в первую очередь, на сохранение персонала и поддержание уровня зарплат на докризисном уровне. По экспертным оценкам, двухлетнее снижение страховых тарифов позволит застройщикам высвободить около 35 млрд рублей.

Напомним, что ранее для поддержки строительных компаний — субъектов малого и среднего бизнеса (МСБ) была введена аналогичная мера (снижение страховых взносов с 30% до 15% для части зарплат, превышающих МРОТ). По данным НОСТРОЙ, в Едином реестре членов СРО состоит более 93 тыс. строительных организаций, из них в Едином реестре МСБ — 83 тыс. компаний. Таким образом, данная мера оказалась недоступна для 10 тыс. организаций, реализующих крупные проекты и имеющих большой штат сотрудников, а также для застройщиков, представленных группами компаний. Не могут эти компании воспользоваться и другими льготами, предоставленными субъектам МСБ (приостановка взыскания долгов по налогам, отсрочка уплаты страховых взносов на шесть месяцев, право на получение отсрочки по оплате аренды за пользование государственным, муниципальным и частным имуществом, в том числе земельными участками, и др.).

Между тем, одна из основных задач, которую пытается решить правительство, вводя различные меры поддержки отрасли, — это сохранение рабочих мест и обеспечение трудовыми ресурсами строящихся объектов. В пояснительной записке к перечню предложений НОСТРОЙ говорится о важности сохранения заработной платы на прежнем уровне. Это позволит привлечь на стройплощадки подготовленных специалистов и заместить вакансии не трудовыми мигрантами из стран ближнего и дальнего зарубежья, а гражданами России.

# 41,8

тыс.  
рублей

в месяц составляет в настоящее время средняя зарплата в строительстве (данные Росстата)



## ЖИЛЬЕ



Строительство ЖК «Родниковая долина» в Советском районе Волгограда

# Найти баланс интересов

Глава Минстроя призвал банкиров и застройщиков не допустить перебоев с финансированием строек

## Справочно

■ Как сообщил губернатор Волгоградской области Андрей Бочаров, темпы прироста объемов жилищного строительства в регионе в этом году составили 9% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Он отметил, что в период пандемии не был остановлен ни один объект. Прогноз ввода жилья на 2020 год — не менее 105-109% к 2019 году. Среди системных мер по увеличению объемов жилищного строительства — предоставление застройщикам земельных участков в аренду без торгов.



Алексей ТОРБА

Переход на проектное финансирование стал серьезным испытанием для многих российских застройщиков. Если раньше компании получали средства напрямую от граждан, то теперь за деньгами приходится обращаться в банк. Появление новой «контролирующей инстанции» в виде кредитной организации, с одной стороны, обезопасило покупателя жилья, но, в то же время, усложнило жизнь строителю. Об этом снова шла речь в ходе недавней рабочей поездки министра строительства и ЖКХ России Владимира Якушева в Волгоград.

Переход на новые механизмы финансирования жилищного строительства идет в регионе непросто. На сегодняшний день в области с привлечением средств дольщиков возводится 118 домов общей площадью 686 тыс. кв. м. Из них лишь 49 домов (115 тыс. кв. м) строятся по новым правилам. На состоявшемся во время визита совещании застройщики жаловались на длительный — до полугода — процесс согласования с банками договоров о проектное финансировании. Особенно трудно выполнять требование банков подавать кредитные заявки каждый раз от новых проектных компаний, чтобы кредитным организациям было проще отслеживать целевое использование кредита. В связи с этим у застройщиков возникают сложности с администрированием, бухгалтерским и юридическим сопровождением кредитов, возрастает налоговая нагрузка. Глава

Минстроя пообещал взять этот вопрос на заметку и провести специальное совещание на эту тему.

«Если это опять какой-то барьер, который начинает выдумываться, который не прописан сегодня в федеральном законодательстве, значит, этот барьер должен быть устранен», — заявил Владимир Якушев.

Отмечалось также, что после ввода построенных по новым правилам домов в эксплуатацию застройщикам приходится целый месяц ждать получения финансовых средств со счетов эскроу из-за длительных процедур постановки на кадастровый учет, передачи квартир и регистрации права собственности. На совещании вновь поднимался вопрос о поэтапном раскрытии счетов эскроу. Владимир Якушев пояснил, что пока банкиры к этому не готовы, потому что у них нет специалистов, которые могут оценить в процентах готовность того или иного объекта, тем не менее, Минстрой держит этот вопрос на контроле. При этом глава ведомства согласился с тем, что чем быстрее застройщики будут получать деньги со счетов эскроу, тем меньше они будут платить процентов, которые ложатся в цену квадратного метра, а значит, тем доступнее для граждан станет цена жилья.

Трудности в связи с переходом на проектное финансирование испытывают и компании, участвующие в достройке проблемных объектов. Сегодня в области активно поддерживают добросовестных застройщиков, завершающих долгострой и помогающих решать проблему обманутых дольщиков. В 2018-2019 годах из областного бюджета на эти цели было выделено почти 800 млн рублей, а в 2020-2022 годах предполагается потратить еще порядка 500 млн рублей. Для достройки самого крупного долгостроя в регионе — жилого комплекса «Парк Европейский», где пострадавшими были признаны 1390 дольщиков, пришлось принять целый ряд нестандартных решений. Новому застройщику — ООО «Пересвет-Юг» — были предоставлены компенсационные земельные участки и субсидия на завершение строитель-

ства. Регион также взял на себя обязательства по прокладке инженерных сетей. Пять домов «Парка Европейского» уже сданы и заселены в 2019-2020 годах, полностью завершить возведение комплекса планируется в 2022 году. До конца года запланирована сдача еще семи проблемных объектов. А всего с 2014 года в Волгоградской области решены вопросы по 73 проблемным многоквартирным домам, восстановлены права 6,5 тыс. семей.

Однако после перехода на проектное финансирование возникла сложность. Новые компании достраивают проблемные объекты на земельных участках, которые оформлены на прежнего застройщика и не могут быть переданы в залог банку. В результате добросовестные застройщики не могут получить проектное финансирование строительства. Принявшие участие в совещании представители Минстроя сообщили, что эта проблема обсуждается с Центральным банком.

Подводя итог дискуссии, Владимир Якушев напомнил, что, когда принималось решение о переходе на проектное финансирование, ставилась задача не только защитить деньги граждан, но и не допустить снижения объемов жилищного строительства. «Те застройщики, которые имеют хорошую репутацию и до этого не имели ни одного обманутого дольщика, в эту реформу должны вписаться», — уверен министр. При этом он отверг возможность административного нажима на банки с целью побудить их финансировать проекты, не соответствующие требованиям или кредитной политике. «Ни в коем случае никто не настроен на такую работу», — сказал Владимир Якушев. Глава Минстроя призвал застройщиков и банкиров не допустить провалов с проектным финансированием после того, как будут достроены объекты по старым правилам. «По старым правилам достраиваем, но параллельно обрабатываем все, что связано с проектным финансированием», — заявил глава федерального ведомства. Он напомнил, что на площадке Минстроя работает конфликтная комиссия, которая рассматривает конкретные ситуации, когда банк и конкретный застройщик не могут прийти к согласию. Больше 80% рассмотренных кейсов затем получают проектное финансирование. По мнению министра, такую же работу по налаживанию взаимоотношений между застройщиками и банками могло бы организовать и региональное правительство.



Глава Минстроя РФ Владимир Якушев (второй справа) и губернатор Волгоградской области Андрей Бочаров (в центре) ознакомились с планами освоения территорий в Кировском районе города

## Стимул строиться

В своем выступлении на совещании Владимир Якушев поделился впечатлениями от волгоградских новостроек. Глава ведомства посетил жилые комплексы «Родниковая долина» в Советском районе и «Санаторный» в Кировском районе. Здесь благодаря федеральной поддержке вместе с новыми домами возводятся и необходимая инфраструктура. Так, в «Родниковой долине» создан образовательный кластер, включающий новую школу «Долина знаний» на тысячу мест и детский сад «Долина детства» на 245 мест, проложены четыре автомобильные дороги. В стадии строительства находится второе дошкольное учреждение и еще одна дорога протяженностью 1,3 км. В «Санаторном» по федеральной программе «Стимул» построен детский сад на 240 мест, ведется возведение школы на 800 мест. Компанией-застройщиком разработан проект строительства аквапарка. Владимир Якушев отметил синергетический эффект от комплексного освоения территорий. «Площадки, на которых мы побывали с руководством области, имеют большие перспективы, и при их освоении задействованы ресурсы нескольких национальных проектов», — отметил он. — Это позволяет синхронизировать строительство жилья и всей необходимой социальной, дорожной и транспортной инфраструктуры. В городе появляются современные микрорайоны с комфортным жильем, пользующимся повышенным спросом у жителей — это видно по активности продаж».



# Возвести в «квадрат»

Глава «ДОМ.РФ» рассказал президенту о компании и рынке



Президент России Владимир Путин и гендиректор АО «ДОМ.РФ» Виталий Мутко

Алексей АНДРЕЕВ

Президент России Владимир Путин принял в Кремле генерального директора «ДОМ.РФ» Виталия Мутко и обсудил с ним ряд вопросов жилищной политики, а также результаты деятельности госкомпании. «В последние месяцы вся наша работа была нацелена на реализацию мер по поддержке строительной отрасли», — подчеркнул Виталий Мутко. На этом, по его словам, необходимо было сосредоточиться в первую очередь, так как весенние месяцы стали для строительной отрасли очень тяжелыми. «Она (отрасль) рыночная, 90% (жилья) строит-

**9,5** ТЫС. НОВЫХ ДОМОВ

(2 млн квартир) строится сейчас в России силами 3 тыс. застройщиков (данные ДОМ.РФ)

ся за счет средств граждан, — сообщил Виталий Мутко. — Естественно, спрос на фоне пандемии коронавируса упал, на 30% в некоторых случаях, местами стройки остановились».

Сейчас спрос, по словам руководителя компании, восстановился, и произошло это во многом благодаря льготной ипотеке. В настоящее время существенную часть рынка ипотечного кредитования составляют займы с субсидируемой ставкой. «С учетом всех мер поддержки мы исходим из того, что где-то к концу года выйдем уже на прежний практически уровень: 1,2-1,3 млн ипотечных кредитов», — рассказал Мутко.

Сделать жилищные кредиты доступнее помогает выпуск ипотечных облигаций. «Это сравнительно молодой ипотечный продукт, «ДОМ.РФ» начал разрабатывать этот механизм четыре года назад и эмитировал облигации на 500 млрд рублей, и потенциал их очень высокий», — сообщил Виталий Мутко. В целом до 2024 года в строительстве планируется привлечь около 20 трлн рублей, из них 15 трлн рублей предоставят банки в форме кредитов, а вот вторым по значимости источником средств станут как раз ипотечные облигации.

В ходе встречи Владимир Путин заинтересовался финансовым состоянием «ДОМ.РФ».

По словам Виталия Мутко, компании удалось сохранить финансовую устойчивость и получить прибыль на сумму свыше 20 млрд рублей. «В этом году мы заплатим серьезные дивиденды государству — 15 млрд рублей, — сказал он. — Это рост очень существенный».

Основной заработок «ДОМ.РФ», как пояснил Виталий Мутко, составляют доходы по облигациям, однако прибыль от них можно будет подсчитать только в 2021 году. Кроме того, значи-

тельную часть средств приносит проектное финансирование одноименного банка. На сегодня «Банк ДОМ.РФ» прокредитовал возведение 12 млн кв. м жилья на сумму 600 млрд рублей и занимает третье место по объемам проектного финансирования, уступая только Сбербанку и ВТБ.

Еще одно направление работы «ДОМ.РФ» — развитие жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). Этот механизм, по мнению Виталия Мутко, снижает расходы на покупку квартиры для некоторых категорий граждан на 30-40%. Такой формат особенно актуален в крупных городах, где в старых районах можно создать новые жилые кварталы. Сейчас в стране под ЖСК уже отдано 117 земельных участков.

Ведется работа и над формированием в России полноценного рынка арендного жилья. «Вы нам давали поручение несколько лет назад, — напомнил президенту Виталий Мутко. — Сейчас у нас уже 13 арендных домов, и это очень перспективное направление. Сегодня 10% жилого фонда сдается в аренду гражданам. Мы хотим, конечно, в этом плане организовать всю работу, создать специальную платформу».

По словам руководителя «ДОМ.РФ», компания также занимается решением важных задач по комплексному освоению территорий. «Надо заниматься серьезно агломерациями, где сосредоточено жилищное строительство, вовлечением в оборот застроенных территорий, — заявил Виталий Мутко. — Мы тоже эту работу сейчас по поручению правительства делаем, поэтому в целом рассчитываю, что мы очень неплохо закончим год, показатели будут не хуже предыдущего».

## Конец истории



СЕРГЕЙ ВЕДИЩИН / АНН «МОСКВА»

На строительстве последнего в Москве проблемного объекта компании «СУ-155»

**с.1** Завершила строительство объекта в Москве компания «РК Строй», созданная «Банком ДОМ.РФ». Как выяснилось, строительство жилого комплекса велось без разрешительной документации и с многочисленными нарушениями. Годы простоя без консервации усугубили положение. После проведенных обследований оказалось, что часть железобетонных конструкций находилась в ограниченно-работоспособном состоянии, оконные проемы были выполнены не по проекту, часть перекрытий промерзла, основания лифтовых шахт требовали усиления, сами шахты были смонтированы со смещением, лестничные марши смонтированы с нарушениями противопожарных норм.

Как рассказала заместитель генерального директора «РК Строй» Дарья

**27 649**

участников долевого строительства,

купивших квартиры у застройщиков ГК «СУ-155», получили жилье или получат его в ближайшее время

### Справочно

■ Результатом проделанной работы стало завершение строительства в 2016-2020 годах 125 многоквартирных жилых домов СУ-155 в Ивановской области (12 домов), Владимирской области (1 дом), Волгоградской области (6 домов), Калининградской области (4 дома), Калужской области (6 домов), Ленинградской области (4 дома), Нижегородской области (7 домов), Тверской области (7 домов), Тульской области (9 домов), Ярославской области (6 домов), Костромской области (2 дома), Московской области (49 домов), Москве (3 дома) и Санкт-Петербурге (9 домов). По четырём подмосковным объектам в Старой Купавне, Балашихе и Щербинке гражданам выплачена денежная компенсация.

Каралли, проектную документацию пришлось полностью перерабатывать, решения десятилетней давности устарели и не соответствовали действующим градостроительным нормам. «Мы столкнулись с рядом трудностей из-за изменившихся за эти годы норм СНиП, особенно по разделам пожаротушения, — пояснила Каралли. — Компанией «РК Строй» было полностью изменено решение по фасадам, инженерии, обновлены технические условия по подключению объекта к сетям. Разработан новый проект благоустройства». Полностью завершить строительство дома планируется до конца текущего года. В итоге будут восстановлены права 371 пайщика СУ-155.

Виталий Мутко напомнил, что после банкротства застройщика в стране осталось значительное количество проблемных домов. «С 2015 года была проделана большая работа по достройке 130 жилых домов общей площадью почти 2,6 млн «квадратов» в 14 субъектах РФ, — сказал глава ДОМ.РФ. — Бан-

кротство СУ-155 стало первой шоковой ситуацией всероссийского масштаба и серьезным вызовом для всей отрасли, приходилось все решать в ручном режиме. Сейчас проблема решена».

### Кроме того

■ Как сообщил в ходе рабочего визита на стройплощадку СУ-155 генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко, госкорпорация сейчас рассматривает возможность создания собственного девелоперского подразделения — «ДОМ.РФ Девелопмент». Решение об этом, по его словам, было принято на последнем заседании правления «ДОМ.РФ». «Компания должна развивать свои компетенции в области жилищного строительства и в ряде случаев самостоятельно управлять крупными проектами, — подчеркнул Виталий Мутко. — Если теперь нас поддержит государство, мы начнем этим заниматься».



ЖИЛЬЕ

# Пандемии — двигатель прогресса

Как меняется парадигма жилищного строительства на фоне глобальных перемен



Проект жилого района «Доброе» в Крыму

Оксана САМБОРСКАЯ

Каким может быть российское жилье в будущем и как коронавирус уже сейчас меняет современную парадигму жилищного строительства — «Стройгазете» рассказал партнер и главный архитектор бюро «Крупный план» Сергей НИКЕШКИН.



Сергей Никешкин

«СГ»: Сергей, как пандемия влияет на проектирование жилья?

С.Н.: В некотором роде, пандемии — двигатель прогресса, в том числе и в архитектуре и градостроительстве.

Коренным образом изменили городскую среду эпидемии чумы и холеры: каменные дома и широкие улицы, новые парки и сады, инженерные системы.

Например, в Париже расширились улицы, возводились новые площади — чтобы дать простор и воздух вместо тесных переулков. Знаменитая набережная Темзы в Лондоне своим возникновением обязана эпидемии холеры — под ней проложили коллекторную канализационную систему. В Нью-Йорке после эпидемии той же холеры был заложен Центральный парк.

Или возьмем туберкулез. Известно, что его распространение повлияло на эстетику модернизма с его лаконичностью, чистыми линиями и строгими цветами, гладкими поверхностями, широкими балконами и большими окнами.

Собственно говоря, отсутствие скученности, свежий воздух и хорошая инсоляция — все это и сегодня остается актуальным в проектировании, в том числе с точки зрения эпидемиологии. Малоэтажная застройка, соразмерная человеку, не только более комфортна, чем многоэтажные дома с высокой плотностью, но и более безопасна, когда речь идет о вирусах. Балконы, террасы, эксплуатируемая кровля, озелененные патио, благоустроенные бульвары и скверы на территории жилых комплексов — это возможность совершать безопасные прогулки. Грамотный подход к инсоляции позволяет варьиро-

вать остекление проекта в зависимости от степени освещенности — с северной стороны больше, с южной — меньше, подобный подход мы применяли для одного из наших проектов.

В целом, сегодня мы можем в чем-то переосмыслить градостроительные принципы, с тем чтобы наши города были более устойчивыми, здоровыми и вдохновляющими.

«СГ»: А что конкретно можно изменить?

С.Н.: Если говорить о масштабных вещах, то это в целом комплексный гуманистический подход к градостроительству, который уже развивается сегодня в России. Условно говоря, все сложнее представить жилой проект, который не учитывает исторический, архитектурный, социальный контекст, местоположение. Понятно, что небольшой клубный дом в центре и масштабный комплекс на окраине будут выглядеть по-разному, но этот принцип будет учитываться и в том, и в другом случае.

Архитектура может оказывать качественное влияние на среду, и этим можно и нужно пользоваться. Приле-

рожками и так далее. Этот многофункциональный проект, органично сочетающий разные функции: жилую, коммерческую, рекреационную.

«СГ»: Кстати, многофункциональность останется актуальной, на ваш взгляд?

С.Н.: Безусловно. Формат mixed-use очень популярен в мегаполисах мира. В целом и в России даже до пандемии немало жилых проектов имели хотя бы элементы многофункциональности — это, например, коммерческие первые этажи зданий, в которых располагаются магазины, кафе, аптеки, салоны красоты, отделения банков. Например, в Санкт-Петербурге строится масштабный комплекс New Time, где стрит-ритейл на первых этажах домов формирует живое пространство городской улицы.

Во многих наших проектах первые этажи используются еще шире — здесь могут быть медицинские, спортивные, развлекательные и образовательные центры, выставочные залы и лектории, гибкие офисы и коворкинги.

«СГ»: То есть офисы у дома сегодня востребованы?

С.Н.: Это новая тенденция, которая, с моей точки зрения, получит более широкое распространение в ближайшее время. Сегмент небольших встроенных офисов в жилых домах, кстати, практически не пострадал от пандемии, спрос на них остается стабильно высоким, как утверждают эксперты рынка. Поэтому очевидно, что дома формата mixed-use с коммерческими площадями будут очень востребованы и в будущем.

В целом, возможность автономного существования — очень важная опция современного жилья. Коронавирус может стать катализатором децентрализации городов, которая уже происходит сейчас. Создание и укрепление локальных центров способствует оздоровлению городской ткани.

«СГ»: Могут ли жилые дома стать более защищенными от инфекций?

С.Н.: В идеале наши дома должны быть

«Отсутствие скученности, свежий воздух и хорошая инсоляция — все это и сегодня остается актуальным в проектировании, в том числе с точки зрения эпидемиологии»

здоровой средой, укрепляющей иммунитет. Современные инженерные системы, фильтрующие и обеззараживающие воздух и воду, применяются в домах высокого класса. Вероятно, они могут получить и более широкое распространение. В отделке зданий все чаще используются самоочищающиеся материалы и покрытия, например, медь.

Что касается планировочных решений, то здесь предпочтение отдается гибкости и разнообразию, возможности разделить разные функциональные зоны на свое усмотрение. Важнейшее значение приобретает наличие в квартире летней зоны — балкона, лоджии или террасы, где можно обустроить комфортное место для отдыха на свежем воздухе.

здоровой средой, укрепляющей иммунитет. Современные инженерные системы, фильтрующие и обеззараживающие воздух и воду, применяются в домах высокого класса. Вероятно, они могут получить и более широкое распространение. В отделке зданий все чаще используются самоочищающиеся материалы и покрытия, например, медь.

Что касается планировочных решений, то здесь предпочтение отдается гибкости и разнообразию, возможности разделить разные функциональные зоны на свое усмотрение. Важнейшее значение приобретает наличие в квартире летней зоны — балкона, лоджии или террасы, где можно обустроить комфортное место для отдыха на свежем воздухе.

здоровой средой, укрепляющей иммунитет. Современные инженерные системы, фильтрующие и обеззараживающие воздух и воду, применяются в домах высокого класса. Вероятно, они могут получить и более широкое распространение. В отделке зданий все чаще используются самоочищающиеся материалы и покрытия, например, медь.

Что касается планировочных решений, то здесь предпочтение отдается гибкости и разнообразию, возможности разделить разные функциональные зоны на свое усмотрение. Важнейшее значение приобретает наличие в квартире летней зоны — балкона, лоджии или террасы, где можно обустроить комфортное место для отдыха на свежем воздухе.

## Мода на модули

СТМ помогут девелоперам сократить затраты и время на возведение дома



Олег МЕНЬШИКОВ, генеральный директор ПИК-Элемент

За последний год застройщикам пришлось столкнуться с рядом сложностей. Среди них и отсутствие единых требований от банков при получении проектного финансирования, и увеличение строительных затрат на и без того высококонкурентном рынке, и дефицит квалифицированных кадров, и ограничения в связи с пандемией... Как компенсировать все возрастающие расходы? Оказывается, что решить эту задачу поможет использование технологий модульного домостроения.

По данным Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА), более 80% покупателей хотели бы приобрести готовое жилье. Поэтому предложение «качественной и недорогой отделки квартир от девелопера» стало неотъемлемой частью почти всех проектов жилой застройки стандарт- и комфорт-классов. Казалось бы, дело за малым — организовать массовые отделочные работы на строительных объектах. Рост интереса к готовым квартирам с отделкой вызвал лавинообразный спрос на рабочих-отделочников. По разным оценкам, дефицит доходит до 50 тыс. человек! И даже массовая трудовая миграция не может кардинально поправить эту ситуацию. В результате графики строительства трещат по швам, недовольные клиенты идут в суд, а расходы застройщиков на штрафы исчисляются миллиардами рублей в год.

При этом надо заметить, что массовая отделка на строительном объекте — дело крайне сложное, нужно спланировать и организовать большой объем работы, привлечь много квалифицированных рабочих и своевременно снабдить их материалами и инструментом. Люди, как правило, работают с разной скоростью и качеством. На весь объект всего пара начальников, проконтролировать всех рабочих нереально. Результат — проблемы со сроками и с качеством. Но если на объекте организовать работы сложно, то, может быть, попробовать их с объекта вынести? Подобный подход, или технология, в мире называется prefabrication, или модульное строительство. Дом собирается как конструктор Lego, из кубиков, которые заранее произведены на заводе.

Наиболее распространенный вид модулей, применяемых в массовом строительстве, это санузел, или сантехнические модули (СТМ). Они получили широкое распространение как в развитых, так и в развивающихся странах. Дело в том, что санузел — это своего рода «сгусток» общестроительных, отделочных и инженерных работ, требующий участия рабочих нескольких профессий и, как следствие, несущий множество потенциальных проблем, связанных с укладкой плитки, швов и т. д. По разным оценкам, объем работ по санузлам составляет 40-50% от объема отделочных и инженерных работ проекта. Другими словами, это одна из основных причин смещения сроков и возникновения проблем с качеством на объектах.

Если санузел приезжает на объект в полностью готовом виде, застройщик просто не сталкивается с описанными выше проблемами. Использование СТМ уменьшает на 50% объемы отделочных и инженерных работ и сокращает соответствующую фазу строительства на 2-3 месяца. Снижение затрат на содержание рабочих, строительных площадок и прочих накладных расходов будет приятным бонусом. При этом качество самого продукта улучшается за счет более скрупулезного контроля материалов на входе и конечного продукта на выходе. Отделка ведется по специальной технологии, средства автоматизации и станки делают зависимость от квалификации рабочего минимальной. На специальном оборудовании проводится стопроцентная проверка инженерных систем. Сравните: качество всех строительных санузлов проконтролировать в условиях объекта почти нереально, а на заводе ни один СТМ не проходит мимо строгого отдела контроля. Другими словами, в условиях завода гораздо проще получить требуемый результат, что подтверждается и мировым, и российским опытом. К тому же, на конкурентном рынке гораздо комфортнее чувствует себя тот, кто может предложить клиенту ключи от новой квартиры быстрее, чем конкурент. СТМ дают такую возможность застройщику.





Проект городской поликлиники №22 в Новосибирске

# Запись на прием

## В Новосибирске в рамках концессии построят семь поликлиник

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В Новосибирске стартовал один из крупнейших в России проектов государственно-частного партнерства в сфере здравоохранения. По концессионному соглашению в Кировском районе города началось строительство первой из семи поликлиник. Последующие объекты концессионер — ООО «Седьмая концессионная компания» (входит в ГК «ВИС») — планирует возводить одновременно. Завершить проект предполагается к 2022 году.

Еще в 2015 году областные власти констатировали нехватку медицинских учреждений в отдаленных районах Новосибирска. Средств на их строительство в региональном бюджете не оказа-

лось, и было принято решение привлечь к проекту инвестора. К 2017 году было разработано концессионное соглашение. По его условиям инвестор должен был построить семь платных поликлиник и управлять ими в течение десяти лет. Затем медицинские учреждения предполагалось передать региону. Объем инвестиций по соглашению оценивался в 6,1 млрд рублей. Основной доход концессионера должен был составлять 12% годовых на вложенные средства плюс дополнительные поступления от сдачи помещений в аренду. Был объявлен конкурс, но потенциальные участники посчитали соглашение непроработанным и малопривлекательным с финансовой точки зрения. В результате в октябре 2017 года конкурс признали несостоя-

вшимся из-за отсутствия заявок.

Однако в конце того же года интерес к проекту проявила группа компаний «ВИС». В ходе обсуждения форма взаимодействия между инвестором и правительством изменилась. Если первоначально планировалось строительство платных поликлиник, то в новом проекте значится строительство зданий для уже существующих поликлинических отделений на выделенных земельных участках. Стоимость проекта выросла. Для строительства поликлиник в общей сложности потребуется 7,8 млрд рублей, из них 1,6 млрд — средства бюджета Новосибирской области, остальное — частные инвестиции.

Согласно документу, размещенному на сайте Минздрава Новосибирской области, концессионное соглашение заключено на 10,5 лет. ООО «СКК» взяло на себя проектирование и строительство поликлиник и их техобслуживание. Регион должен предоставить участки для строительства и будет эксплуатировать поликлиники до окончания срока соглашения. При этом регион обязан в течение 2022-2029 годов возмещать компании-концессионеру затраты на содержание медучреждений (163,92 млн рублей в год) и выплатить инвестплатеж (возврат заемных средств и собственных инвестиций) на общую сумму 6,8 млрд рублей. Кроме того, инвестор будет получать арендную плату от учреждений здравоохранения города и области. В проект попали городские поликлиники №№2, 7, 13, 18, 22, 16, а также клиническая консультативно-диагностическая поликлиника №27. Все они расположены в отдаленных районах города и сильно перегружены из-за строительства рядом новых жилых массивов. Первым учреждением, которое получит новое здание, станет поликлиника №22. Во время совещания на месте строительства губернатор Новосибирской области Андрей Травников заявил, что «это уже не просто обсуждение, это уже стадия реализации, причем с финансированием». Из регионального бюджета выдан капитальный грант в объеме 600 млн рублей.

«Проект 22-й поликлиники находится в наибольшей степени готовности, — пояснил первый заместитель генерального директора «ВИС» Евгений Баскаков. — Она будет рассчитана на 907 посещений в смену, площадь здания составит 11830 квадратных метров, площадь земельного участка — 18491 квадратный метр.

Это будет четырехэтажное здание, разделенное на три отделения: взрослое, женскую консультацию и детское». Учреждения оснастят современным оборудованием: аппаратами для компьютерной томографии, УЗИ и т. д. В перспективе планируется создать на базе поликлиники региональный клинический дата-центр.

На данный момент завершены инженерные изыскания и начинаются подготовительные работы и на других площадках. «Это расчистка и проведение вертикальной планировки территории, что представляет собой значительный по объему этап работ, так как каждый участок имеет свои особенности и нормативы по подключению к инженерным коммуникациям, разный рельеф и требуемый комплекс мер по подготовке», — пояснили в ГК «ВИС». В компании сообщили также, что после получения положительного заключения госэкспертизы на проектную документацию и разрешений на строительство возведение объектов планируется вести одновременно. При этом в «ВИС» сослались на опыт работы на Ямале и в Якутии, где за несколько лет компания ввела 18 объектов социальной инфраструктуры.



## Цитата в тему

ГЛАВНЫЙ ВРАЧ ПОЛИКЛИНИКИ №22 ТАТЬЯНА ФЕДОРНИНА: «Строительство нового корпуса обсуждалось с 2015 года. Кировский район активно застраивается, появляется все больше жителей. Сегодня мы обслуживаем порядка 100 тыс. человек. Конечно, все они заслуживают того, чтобы получить красивое и современное медицинское здание»

## Типовое и индивидуальное

Подведены итоги конкурса на лучший проект районной больницы



Замминистра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков (в центре) и первый замминистра здравоохранения Игорь Каграманян (слева) на подведении итогов конкурса

Оксана САМБОРСКАЯ

Завершился Всероссийский открытый публичный конкурс на лучший архитектурный проект центральной районной больницы на 80, 240 и 400 коек. Он был организован двумя ведомствами —

Минздравом и Минстроем России. Выбор конкурсного задания говорит о важной роли, которую играют районные больницы в системе здравоохранения. ЦРБ — это целый комплекс медицинских учреждений, включающий в себя поликлинику, стационар, инфекционное отделение, станцию скорой помощи и другие объекты. Кроме того, как отметил замминистра строительства и ЖКХ России Дмитрий Волков, конкурс стал одним из первых практических шагов в деле возрождения в стране института типового проектирования.

Перед участниками стояла сложная задача: создать компактные и гибкие объемно-планировочные и функционально-технологические решения, позволяющие в случае необходимости менять проектную мощность и состав ЦРБ. При этом необходимо было также разработать разнообразный внешний и внутренний архитектурный дизайн, позво-

ляющий применить экономичные конструктивные решения, типовые строительные узлы, материалы и изделия.

Участие в конкурсе приняли 29 архитектурных и строительных компаний из 13 регионов страны. Во второй тур прошли 12 компаний, которые представили жюри 18 работ. Оценивала проекты комиссия из 13 экспертов, в числе которых были архитекторы Владимир Плоткин, Владимир Легошин, Борис Левянт, много лет проектирующие объекты здравоохранения, президент Союза архитекторов России Николай Шумаков, а также сотрудники профильных департаментов Минздрава и Минстроя.

Победителем конкурса в номинации «Лучший проект центральной районной больницы проектной мощностью на 400 коек» стало ООО «Профиль» (Санкт-Петербург). В проекте предложены удобные и оригинальные решения в части доставки и приема пациентов, поступающих по скорой помощи.

В номинации «Лучший проект центральной районной больницы проектной мощностью на 240 коек» победу одержало ООО «Гинзбург и Архитекто-

ры» (Москва), представившее архитектурное решение современного больничного комплекса, способного эффективно развиваться в условиях плотной городской застройки.

В номинации «Лучший проект центральной районной больницы проектной мощностью на 80 коек» лучшим признано АО «ГИПРОЗДРАВ» (Москва), предложившее компактное и технологичное решение больничного комплекса. Проект обеспечивает кратчайшие связи между структурными подразделениями, позволяет минимизировать строительные и эксплуатационные затраты.

Победители и призеры конкурса получат денежные премии. Кроме того, им будет предложено заключить договоры о приобретении в собственность Российской Федерации исключительного права использования конкурсных проектов. Как подчеркнул глава Минстроя России Владимир Якушев, лучшие проекты должны стать основой для разработки первых типовых проектов центральных районных больниц, а публичные творческие конкурсы и в дальнейшем будут использоваться в качестве предпроектной стадии проработки сложных типовых объектов.



## ИПОТЕКА



SHUTTERSTOCK.COM

## Кроме того

■ На фоне снижения ставок растет не только общая доля ипотечных сделок, но и меняется их структура. В частности, по наблюдениям «ДОМ.РФ» и Frank RG, если еще весной, к примеру, в Москве ипотеку брали в среднем на 225 месяцев, то уже в начале лета срок сократился до 217 месяцев. Снижился за этот период и средний размер ипотечного кредита — на 1,3 млн рублей (с апрельских 13,18 млн рублей до июньских 11,88 млн).

# Ипотека бьет рекорды

с.1

Резкий рост популярности ипотеки, по мнению экспертов рынка, связан со снижением процентных ставок и общим смягчением денежно-кредитной политики Центробанка РФ. Только с начала лета регулятор уже дважды снижал ключевую ставку, последний раз — 24 июля, до 4,25% годовых. Это самая низкая стоимость заимствований за всю новейшую историю российского банковского рынка. Ключевая ставка почти вплотную приблизилась к уровню инфляции. Подобные действия ЦБ РФ, хотя и не приводят к немедленному снижению среднерыночных ставок, но, по крайней мере, удерживают их на относительно низком уровне — ниже 6% годовых (под залог ДДУ). Все это, безусловно, способствует росту объемов ипотечного рынка и увеличению продаж жилья.

Снижение уровня процентных ставок стало причиной активного перекредитования ипотечных заемщиков — люди стали брать кредиты по более низким ставкам, чтобы расплатиться с более дорогими займа-

ми. По итогам первой половины 2020 года объем рефинансированных ипотечных кредитов в России составил 246 млрд руб. Это почти в четыре раза больше, чем за аналогичный период 2019 года. При этом доля рефинансированных ИЖК в общей выдаче за шесть месяцев достигла 16% против 5% годом ранее.

Востребованность данного продукта, в свою очередь, обусловлена тем, что ставка рефинансирования ипотеки лишь слегка отстает от последовательно снижающейся в течение года средней ставки ИЖК. Так, согласно подсчетам «ДОМ.РФ» и Frank RG, к середине текущего года ставка рефинансирования достигла исторического минимума — 8,5% против 10,6% в июне 2019 года. По расчетам экспертов, рефинансирование стандартного ипотечного кредита в текущих условиях позволяет заемщику снизить ежемесячный платеж как минимум на 3 тыс. рублей. С учетом срока кредита до 20 лет экономия может составить несколько сотен тысяч рублей.

В «ДОМ.РФ» подчеркивают, что увеличение объема

рефинансирования ипотеки имеет позитивное значение и для российской экономики. Поскольку это снижает долговую нагрузку на семьи и позволяет им перенаправить свободные средства на потребление товаров и услуг, что, в свою очередь, стимулирует производство последних и способствует экономическому росту. Вместе с тем перекредитование положительно влияет на качество кредитного портфеля банков: чем меньше платежная нагрузка на заемщиков, тем стабильнее они выплачивают кредиты, что повышает устойчивость банковского сектора и финансовой системы страны в целом.

## Не процентом единым

Однако доступность жилищного кредитования определяется не только процентной ставкой, но и размером первоначального взноса. Государство готово облегчить заемщикам жизнь и в этом вопросе. В начале августа председатель правительства РФ Михаил Мишустин подписал постановление о снижении первоначального взноса по льготной ипотеке с 20% до 15%. Как отметил премьер-министр, это позволит вовлечь в программу тех граждан, кто не успевает накопить необходимую сумму до 1 ноября 2020 года (срок окончания программы). «Такая же возможность появится у участников еще двух программ: льготной ипотеки для семей с детьми и дальневосточной ипотеки», — добавил он.

Но и это еще не все. Решением кабмина была увеличена еще и общая сумма кредитов, которую банки смогут выдавать по льготной программе, — с 740 млрд до 900 млрд рублей. «Благодаря этому свои жилищные условия смогут улучшить не менее 310 тысяч российских семей», — подчеркнул Михаил Мишустин. Согласно данным, которые привел недавно вице-премьер правительства РФ Марат Хуснуллин, с момента старта программы банки уже выдали субсидируемых ИЖК на сумму около 270 млрд рублей. Получается, что пока использовано менее трети установленного лимита.

Важной мерой поддержки многодетных семей стала «президентская разовая выплата» в размере 450 тыс. рублей для частичного или полного погашения ранее взятого ипотечного кредита. Первоначально на 2020 год на эти цели было заложено 23 млрд рублей. По данным «ДОМ.РФ», с января по июль текущего года выплаты уже получили почти 71,7 тыс. семей, из них примерно 5 тыс. смогли с их помощью полностью закрыть кредиты. Теперь правительство решило выделить на эти выплаты дополнительно 11,8 млрд рублей, это даст возможность оказать помощь еще не менее 26 тыс. многодетных семей.

# 740 тыс.

кредитов на общую сумму 1,78 трлн рублей было выдано, по данным «ДОМ.РФ», в стране с января по август 2020 года в России (это +17% и +20% соответственно к аналогичному периоду прошлого года)



**Строительная Газета**  
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКА**  
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ  
ГАЗЕТУ»

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через ООО «УП Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительств ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»



Для индивидуальных подписчиков:

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

Для предприятий и организаций

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



# Семеро УМНЫХ

В Ростовской области внедряют цифровые технологии управления городским хозяйством



В рамках проекта «Умные города Ростовской области» планируется создать интеллектуальные системы учета коммунальных ресурсов

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

Сразу семь городов — Ростов-на-Дону, Волгодонск, Таганрог, Новочеркасск, Шахты, Новошахтинск и Батайск — являются первыми участниками регионального проекта «Умные города Ростовской области», реализуемого в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» и национальной программы «Цифровая экономика». Основной пе-

речь мероприятий по выполнению задач проекта был разработан в 2019 году, а в прошедшем июле в нем появился ряд обновлений.

Как рассказали «Стройгазете» в Министерстве жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) Ростовской области, в целом в региональный проект включены такие инициативы, как создание цифровой платформы вовлечения граждан в решение вопросов городского развития «Активный горожанин», интеллектуального центра городского управления и появление «Цифрового двойника города». Предусматривает областной «цифровой план» и внедрение интеллектуальных систем: учета коммунальных ресурсов; автоматизированного контроля за работой дорожной и коммунальной техники; управления городским общественным транспортом и многое другое. Для их полномасштабного внедрения ведомством совместно с областным Министерством связи был проработан вариант интеграции данных сегментов в существующую геоинформационную систему донского региона. На сегодняшний день все они находятся в разной стадии реализации, но конечный срок их выполнения у всех городов экспериментальной «семерки» один — 2024 год.

К цифровым инновациям в области активно подключается и бизнес. Один из последних примеров — подписанное директором Ростовского филиала «Ро-

стелекома» Сергеем Мордасовым и и. о. главы администрации Новочеркаска Юрием Лысенко в конце июля соглашение о намерениях по реализации здесь проекта «Умный город». В ближайшее время эксперты компании проведут аудит муниципалитета и определят приоритеты его развития. Прежде всего, «Ростелеком» планирует «оцифровать» системы, обеспечивающие безопасность граждан (видеонаблюдение, «умные» домофоны и т. д.).

Стоит отметить, что соглашение стало очередным шагом по взаимодействию «Ростелекома» и муниципалитета города. Сегодня в Новочеркасске уже реализован энергосервисный контракт, в рамках которого компания заменила

## Цитата в тему

СЕРГЕЙ МОРДАСОВ, ДИРЕКТОР РОСТОВСКОГО ФИЛИАЛА ПАО «РОСТЕЛЕКОМ»: «Один из ключевых принципов стандарта «Умный город» — ориентация на человека. Это касается и развития городской среды, и повышения доверия между горожанами и муниципалитетами. Новочеркасск уже использует некоторые сегменты умного города и отмечает возросшую эффективность управления городскими ресурсами. Уверен, что со временем мы придем к целевой модели цифрового региона, когда все территории области функционируют, как единая экосистема»

## Справочно

■ Главная цель проекта «Умный город» — повышение конкурентоспособности российских городов, формирование эффективной системы управления городским хозяйством, создание безопасных и комфортных условий для жизни горожан. В проекте участвуют все населенные пункты и административные центры страны с населением от 100 тыс. человек. В России таковых насчитывается 203.

более 9 тыс. ламп на светодиодные, установила 210 распределительных шкафов и подключила их к единой автоматизированной системе управления. Также «Ростелеком» обеспечил город цифровыми сервисами для медицины и внедрил в муниципальную систему образования сервис «Электронная школа».

У регионального проекта «Умные города Ростовской области» есть свои интересные особенности. Так, к примеру, власти шести городов, кроме Волгодонска, отчитываться о проделанной работе будут непосредственно региональному правительству. А вот Волгодонск, в рамках заключенного ранее трехстороннего договора губернатора Ростовской области Василия Голубева, администрации Волгодонска и Минстроя России — в качестве пилотного города — будет держать отчет перед федеральным ведомством. В соответствии с «дорожной картой» проекта, уже к сентябрю в Волгодонске должна быть создана цифровая платформа «Активный горожанин». Итоги ее запуска проанализируют специалисты, и опыт Волгодонска будет растиражирован в других городах страны.

# Автоконтроль

Отслеживать коммунальные аварии на Ставрополье будет цифровая система

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ставрополь)

С 1 сентября 2020 года Ставропольский край подключается к Единой цифровой системе мониторинга и контроля за устранением аварий и инцидентов в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), разработанной Минстроем России совместно с государственной корпорацией — Фондом содействия реформированию ЖКХ.

Как сообщили «Стройгазете» в ставропольском Министерстве ЖКХ, в региональном разделе системы будет размещаться не только оперативная и достоверная информация о ЧП на местных объектах жилищно-коммунальной сферы, но и о запланированных и реализованных мероприятиях по их устранению. Оператором подсистемы будет выступать краевое министерство.

По словам министра жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края Романа Марченко, неполадки в сфере тепло-, электро-, газо- и водоснабжения, водоотведения, а также эксплуатации жилья на этой цифровой платформе будут фиксироваться через «Систему-112». Информация будет заноситься в систему по единому стандарту. Итоговые данные будут поступать в ситуационный центр Минстроя России, что позволит точнее анализировать текущее состояние сетей и своевременно выявлять объекты, находящиеся в критическом состоянии, а также отслеживать динамику аварийности и контролировать устранение неполадок.

Планируется, что система будет постоянно мониторить данные о прохождении осенне-зимнего периода, в том числе фиксировать отклонения фактических дат старта отопи-

тельного сезона от графика и причины несоблюдения сроков. Еще одним плюсом от внедрения этой системы станет единый унифицированный подход к классификации происшествий на объектах ЖКХ. Так, например, коммунальной аварией может считаться: повреждение сетей холодного или горячего водоснабжения, приведшее к прекращению водоснабжения более, чем на 8 часов; снижение температуры теплоносителя в отопительный сезон на 30%.



Система контроля за использованием коммунальных ресурсов, установленная в детском саду №10 «Сказка» (Железноводск)

## Справочно

■ В пилотном режиме Единая система мониторинга и контроля за устранением аварий и инцидентов в сфере ЖКХ работает с 1 июля 2020 года уже в шести регионах страны: Санкт-Петербурге, Калининградской, Московской, Саратовской и Сахалинской областях, а также в Якутии.

9-10 СЕНТЯБРЯ / 2020

II МЕЖДУНАРОДНАЯ  
НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«СВАЙНЫЕ ФУНДАМЕНТЫ:  
ТЕНДЕНЦИИ, ПРОБЛЕМЫ  
И ПЕРСПЕКТИВЫ  
РАЗВИТИЯ»

Место проведения:  
МОСКВА  
МВЦ «Крокус Экспо»  
отель «Анвариум»

Организатор конференции



МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ  
ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Генеральный спонсор



Спонсор



Генеральные информационные партнеры



www.fc-union.com, info@fc-union.com  
тел.: +7 (495) 66-55-014, моб.: +7 916 36-857-36



ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Деятого августа российские строители отметили свой профессиональный праздник — День строителя. Сегодня в отрасли работают более 6 млн человек, они возводят жилье и социальные объекты, прокладывают дороги и трубопроводы, сооружают промышленные предприятия. Вклад стройкомплекса в развитие российской экономики велик. В своем обращении к работникам отрасли министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев отметил: «Вы создаете... образ Отечества, которым гордятся многие поколения россиян. Без вашего участия не может быть реализован ни один проект. И именно с вас начинается национальный проект «Жилье и городская среда!». Как известно, важной составной частью нацпроекта является федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», и роль строителей в его осуществлении трудно переоценить.

## Справочно

■ В рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», входящего в национальный проект «Жилье и городская среда», в субъектах РФ с 2019 года расселяется аварийное жилье, признанное таковым до 1 января 2017 года. Всего в 2019-2024 годах предусмотрено переселить 530,9 тыс. человек из аварийного жилья площадью 9,54 млн кв. м.

Работа по переселению граждан из аварийного жилья ведется в России уже больше десяти лет. В 2008-2018 годах была реализована первая большая программа по расселению аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года. Благодаря осуществлению этой программы в новое благоустроенное жилье переехали более одного миллиона человек! Сегодня в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» реализуется новая масштабная программа расселения аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года. По плану, к концу 2024 года из аварийных домов в новое жилье должны будут переехать еще более 530 тыс. человек. Реализация этого проекта идет высокими темпами, и, по мнению председателя наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергея Степашина, есть все шансы выполнить программу досрочно, на год раньше. «Пожалуй, это единственная программа из национальных проектов, которая перевыполнена с большими показателями, несмотря на пандемию, — подчеркнул Сергей Степашин. — Она создана для людей, которые живут в страшных и тяжелых условиях, в аварий-

# Приближая



Строительство домов в Заводском районе Пензы для переселения граждан из аварийного жилья

## Российские строители вносят большой вклад в реализацию проекта по расселению аварийного жилья

ном жилье, в котором жить просто опасно. И я рад, что очень многие субъекты РФ уже в следующем году будут готовы доложить о досрочной реализации программы в полном объеме».

По информации Фонда ЖКХ, в 2019 году из аварийного жилья общей площадью 946,74 тыс. кв. м в новое жилье переехали 57,81 тыс. человек. При финансовой поддержке Фонда ЖКХ было расселено 663,03 тыс. кв. м «аварийки» (в 4,7 раза больше, чем было запланировано) и переселено 40,58 тыс. человек. Кроме того, в 41 субъекте региональные власти

запустили свои собственные программы расселения аварийного жилья, и благодаря этому в 2019 году удалось расселить еще 283,71 тыс. кв. м аварийного жилищного фонда и переселить еще 17,23 тыс. человек. Таким образом, все регионы выполнили целевые показатели прошлого года, а некоторые даже перевыполнили их.

Четкая организация работы позволяет поддерживать высокие темпы расселения. В 2020 году в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» планировалось переселить из аварийного жилья об-

щей площадью 1 млн кв. м 54,60 тыс. человек. Однако за счет перевыполнения плана 2019 года уже к 1 мая план текущего года по расселению аварийного жилья был выполнен.

По состоянию на 1 августа текущего года выполнение целевого показателя 2020 года, утвержденного распоряжением Правительства РФ от 16 марта 2019 года №446-р, с учетом перевыполнения плана 2019 года, составляет 141,78% по числу переселенных граждан (77,41 тыс. человек) и 123,5% по расселенной площади (1,24 млн кв. м аварийного жилья).

Целевые показатели 2020 года (с учетом



Новые дома в городе Аргуне

### ЧЕЧЕНСКАЯ РЕСПУБЛИКА

В Чеченской Республике до конца года готовы ликвидировать аварийный фонд, расселить который предполагалось в течение двух этапов программы — 2020-2021 гг. и 2021-2022 гг., новые квартиры получат в общей сложности 757 человек (282 человека в рамках первого этапа и 475 человек — в рамках второго). Для

них предусмотрено приобретение 263 жилых помещений общей площадью 11,21 тыс. кв. м. Стройки идут в Грозном и Аргуне, в Гудермесском, Наурском и Грозненском районах республики. «В частности, в 2020 году более ста квартир получат жители города Аргуна, — рассказал заместитель министра строительства и ЖКХ Чеченской Республики Ахмед Газалапов. — Изначально эти мероприятия были запланированы на 2021 год, но благодаря досрочной реализации программы уже до конца текущего года 372 человека смогут улучшить жилищные условия». На эти цели из средств госкорпорации региону было выделено более 157 млн рублей. Напомним, что Чеченская Республика первой среди субъектов РФ заключила контракты на расселение аварийного жилья для реализации этапа 2019-2020 гг. Кроме того, регион одним из первых досрочно выполнил план по расселению аварийного жилья 2019 года. Жилье помещения построены и приобретены для 281 человека в Гудермесском и Ножай-Юртовском районах региона. А в мае 2020 года между Фондом ЖКХ и

Чеченской Республикой было подписано дополнительное соглашение к Договору о предоставлении и использовании финансовой поддержки за счет средств госкорпорации на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

В соответствии с этим документом, Чеченская Республика взяла на себя обязательство обеспечить досрочное переселение граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, общей площадью 58,69 тыс. кв. м в соответствии с федеральным проектом «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», в срок до 31 декабря 2021 года, а не до 1 сентября 2025 года. Как отмечают в Министерстве строительства и ЖКХ Чеченской Республики, в рамках заключенного соглашения в регионе уже в следующем году планируется переселить из аварийного жилья еще 2 427 человек.

### КАМЧАТСКИЙ КРАЙ

В ближайшее время новоселье отметят жители одного из самых отдаленных районов нашей страны — Командорских островов, входящих в



Строительство жилого дома в селе Никольское

состав Камчатского края. В селе Никольское на острове Беринга построен 12-квартирный дом, в который из аварийного жилья переедут 19 человек. Строительство здания велось на условиях софинансирования с привлечением средств Фонда ЖКХ (93,86 млн рублей). Скоро в Никольском начнется строительство еще двух домов для переселения граждан из «аварийки». Кроме того, как рассказал врио министра строительства Камчатского края Андрей Дегодьев, в настоящее время ведется строительство двух МКД в селе Лесная Тигильского района. Один дом уже заселен в поселке Оссора Карагинского района и еще один — в селе Вывенка Олюторского района. В



ЖКХ

# будущее

ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ Г. ПЕНЗЫ

планов 2019 года) перевыполнены в 34 субъектах страны. А всего, начиная с 2019 года, из аварийного жилья площадью 1,38 млн кв. м переселено 85,61 тыс. человек.

Такая динамика позволяет создать хороший задел на будущее, и сегодня в Фонде ЖКХ ставят новую масштабную задачу: перевыполнить план 2020 года, расселив 1,5 млн кв. м «аварийки» и переселив более 80 тыс. человек. При этом, как подчеркивают в Фонде, надо не только обеспечить безусловное выполнение целевых показателей в квадратных метрах, но и предоставить гражданам современное благоустроенное жилье. В связи с этим в поле зрения Фонда ЖКХ остаются вопросы повышения качества возводимых жилых зданий. «Строится новое жилье, удобное, комфортное, энергоэффективное, и люди будут жить действительно в тех условиях, в которых должны, — заявил Сергей Степашин. — Важный плюс проживания в энергоэффективном жилье заключается в возможности сэкономить до 40% затрат на оплату

## Справочно

■ По данным на 1 августа, в десятку регионов-лидеров, перевыполнивших целевые показатели 2020 года по расселению аварийного жилья (с учетом перевыполнения планов 2019 года), вошли город Севастополь (694,12%), город Санкт-Петербург (619,18%), Магаданская область (500%), Сахалинская область (469,30%), Чукотский автономный округ (371,64%), Ханты-Мансийский автономный округ — Югра (368,76%), Ямало-Ненецкий автономный округ (323,21%), Ненецкий автономный округ (296,17%), Курская область (289,66%) и Воронежская область (279,63%).

жилищно-коммунальных услуг. Это чрезвычайно важно, сегодня это главное требование, которое мы предъявляем и при проведении капитального ремонта, и при строительстве домов для переселения граждан из аварийного жилья».

## ДЕНЕЖНАЯ ПОДДЕРЖКА

В августе прошлого года Фонд ЖКХ предоставил регионам возможность подавать заявки на досрочное финансирование последующих этапов программы — 2020-2021 годов и 2021-2022 годов. Это в значительной степени способствовало успешному выполнению программы расселения аварийного жилья. 16 июля 2020 года в Фонде ЖКХ завершился прием заявок от субъектов РФ на предоставление поддержки на реализацию этапа 2020-2021 годов. Приняты решения о выделении 81 субъекту РФ в общей сложности 35,55 млрд рублей. Эти средства будут направлены на переселение 61,37 тыс. человек из 25 684 аварийных жилых помещений общей площадью 997,27 тыс. кв. м, расположенных на территории 558 муниципальных образований. Кроме того, 51 субъект РФ досрочно представил заявки на получение средств для реализации этапа 2021-2022 годов программы на общую сумму 27,25 млрд рублей. Выделение этих средств позволит переселить еще 46,67 тыс. человек из аварийного жилья площадью 755,04 тыс. кв. м. В настоящее время Фондом одобрено финансирование программ субъектов РФ на общую сумму 97,97 млрд рублей, что позволит обеспечить расселение аварийного жилья площадью 2,84 млн кв. м, в котором проживают 175,73 тыс. человек.



Мэр Якутска Сардана Авксентьева на месте работ по сносу одного из аварийных домов на улице Свердлова

селе Мильково для переселенцев из аварийного жилья будет построен 40-квартирный жилой дом, соответствующий муниципальный контракт был заключен 3 августа. Всего в Камчатском крае в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» в 2020 году планируется переселить 259 человек из аварийного жилья площадью 6 тыс. кв. м. На эти цели предусмотрено направить 605 млн рублей, из которых 337 млн рублей составляют средства Фонда ЖКХ.

## ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Как сообщили в Правительстве Челябинской области, в настоящее время бывшие жильцы аварийных домов заселяются в новые МКД №61 и №61б в микрорайоне Чурилово (Челябинск). Новоселье здесь отпразднуют 277 семей из Челябинска, Коркина и Копейска. Рядом с новыми домами расположены детская и спортивная площадки, предусмотрены социальные объекты, включая детсад и места для парковки. «Наш дом был старый, из-за протекающей крыши ремонт приходил в негодность. Печь топили дровами



Дома для переселенцев из аварийного жилья в челябинском микрорайоне Чурилово

и углем, не было канализации, — рассказал один из новоселов Геннадий Берсенев. — Новая квартира, конечно, очень нравится: светлые комнаты, раздельный санузел с уже установленной сантехникой, вид с балкона на озеро. Будем ходить гулять туда с внуками». Всего в 2020-2021 годах новые квартиры в рамках нацпроекта получат около 3 тыс. жителей аварийных домов в Верхнем Уфалее, Копейске, Кыштыме, Миассе и других городах и районах Челябинской области.



КАПРЕМОНТ19.RU

## Новые задачи

**Фонд ЖКХ могут привлечь к реализации региональных программ капремонта многоквартирных домов**

Алексей ЩЕГЛОВ

Опыт, накопленный Фондом содействия реформированию ЖКХ за годы деятельности госкорпорации, может быть использован более широко для успешного функционирования региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов. Как заявил недавно Заместитель Председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин, Фонду ЖКХ необходимо активно заняться программами капитального ремонта многоквартирных домов.

«Я считаю, что Фонд ЖКХ должен вплотную заняться программой стимулирования капитального ремонта жилья в России, потому что именно от состояния домов зависит, что с ними нужно делать дальше — реновировать, модернизировать, ремонтировать, — отметил вице-премьер. — Нам нужна не просто организация, через которую в регионы идут деньги на расселение аварийных домов, а полноценный институт развития в области работы с уже созданным жилищным фондом, который будет полностью заниматься приведением жилья в нормативное состояние, том числе с использованием рыночных механизмов».

По словам Хуснулина, уже прошло несколько рабочих совещаний по изменению задач Фонда ЖКХ.

Напомним, что в 2008-2013 годах Фонд уже осуществлял финансовую и методическую поддержку капитального ремонта многоквартирных домов в субъектах РФ. После решения задачи по запуску региональных систем капитального ремонта на госкорпорацию была возложена функция по осуществлению мониторинга функционирования этих систем.

Кроме того, в 2017 году в субъектах Российской Федерации были запущены механизмы предоставления финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в рамках правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 17 января 2017 года №18. Речь идет о софинансировании Фондом ЖКХ мероприятий по энергоэффективному капремонту и с привлечением кредитных средств. Отметим, что регионы все активнее используют такую возможность.

Сейчас все эти компетенции могут быть еще шире задействованы на практике, чтобы, в том числе, помочь регионам ремонтировать дома качественно и с соблюдением всех сроков проведения работ.

«На сегодняшний день Фондом ЖКХ накоплен достаточный опыт для дальнейшего развития систем капитального ремонта многоквартирных домов, и госкорпорация готова работать в данном направлении», — уверен председатель наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин.



## АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В этом году отмечается 75-летие Ленинградской школы реставрации. В июле 1945 года в городе на Неве были созданы Архитектурно-реставрационные мастерские при управлении по делам архитектуры Ленгорисполкома. Тогда была заложена методическая основа реставрационного дела, основанного на изучении памятника и сохранении его особенностей, была разработана первая в мире методика комплексного восстановления памятников архитектуры XVIII-XIX веков. Считается, что именно с этого времени ленинградская школа реставрации и ведет свой отсчет. Работы в Петербурге у реставраторов всегда много, профессия эта весьма востребована.

В текущем году власти Северной столицы планируют направить на реставрацию исторических зданий, дворцов и памятников значительные средства — 2,2 млрд рублей. Всего в списке этого года около тридцати объектов. В их числе здания, входящие в состав Смольного монастыря, — собор Воскресения Словущего (размер финансирования — 105 млн рублей), церковь Святых Захарии и Елизаветы (32,7 млн рублей), храм Св. Александра Невского при Александровском институте (24,2 млн рублей), дворец Юсуповых и дом Огюста Монферрана на набережной реки Мойки (200,5 млн рублей и 90,6 млн рублей соответственно).

Впрочем, реставрируются не только здания, но и монументы. Так, памятник императору Николаю I простоял в нашем климате без ремонта 160 лет. Объем финансирования по этому объекту составит в этом году 116,4 млн рублей. Работы стартовали в этом году и продолжатся еще два года. Другой уникальный объект реставрации этого года — подпорная стенка у Троицкого собора Александро-Невской лавры. С подобными объектами специалисты сталкиваются не так уж часто: длина стены, построенной в XVIII веке, достигает двухсот метров. «Это один из важнейших инженерных и архитектурных элементов Александро-Невской лавры, — поясняет председатель комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (КГИОП)



Лестница в Юсуповском дворце на набережной Мойки

# Деньги на память

## На реставрацию исторических зданий и монументов Петербурга потратят более двух миллиардов рублей

Сергей Макаров. — За время своего существования подпорная стена пришла в печальное состояние... Важно, чтобы она продолжала выполнять свою инженерную функцию». В этом году реставраторы укрепили фундамент и воссоздали кирпичную кладку, толщина которой в некоторых местах достигает ме-

тра. Работы планируется завершить до конца этого года.

Глава КГИОП отметил также, что в этом году в Петербурге началась реализация важной программы реставрации и ремонта жилых зданий — объектов наследия с богато декорированными фасадами. Работы на таких объектах не

### Справочно

■ По статистике, Петербург — самый большой градостроительный объект в списке ЮНЕСКО. Площадь только исторического центра Северной столицы составляет около 4 тыс. га. На этой территории находится почти 9 тыс. памятников и около 16 тыс. исторических зданий.

по силам обычным ремонтно-строительным компаниям. По статистике, в Северной столице более 1850 многоквартирных домов — объектов культурного наследия, больше, чем в любом другом субъекте Российской Федерации. По словам Сергея Макарова, программа восстановления фасадов исторических зданий рассчитана на десять лет, суммарный объем финансирования составляет 17 млрд рублей. «КГИОП провел мониторинг объектов и выбрал те, которые нуждаются в скорейшей реставрации, — рассказал чиновник. — Именно они попали в первую очередь работ».

В этом году объявлен конкурс на разработку проектной документации на реставрацию фасадов 56 домов-памятников. Среди них дом Бутурлиной (ул. Чайковского, 10), дом П. Гулина (ул. Чайковского, 61), дом Шрейберов (ул. Чайковского, 63), особняк Л. Н. Симонина (Гагаринская ул., 5), Военно-походная канцелярия (Захарьевская ул., 17). Есть в этом списке и дом банкира Ерошенко в Басковом переулке, на чердаке которого во время реставрации нашли настоящий клад — стеклянные кирпичи системы Фальконье. Блоки, которым больше века, оказались в превосходном состоянии. До этого считалось, что они использовались только в интерьерных целях, а тут служили украшением фасада. По штампам удалось определить, что изготовлены они были на петербургском заводе Франка. Его основали как раз за три года до строительства дома Ерошенко. Благодаря такому научному подходу к реставрации не дворца или собора, а исторического жилого дома, появился повод возродить в Петербурге забытое производство стеклблоков и восстановить первоначальный облик доходного дома.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Два проекта, разработанные в архитектурном бюро «ВЕЩЬ!» из Пензы, вошли в число лучших практик формирования комфортной городской среды. Речь идет о проектах «Парка времен» и благоустройства площади Ленина.

Еще не так давно главная площадь Пензы представляла собой асфальтовое поле, которое использовалось несколько раз в году для проведения массовых мероприятий. Зимой здесь ставили елку и строили горки. Большую же часть времени площадь пустовала, была транзитным пространством, значительную часть которого занимала парковка. Между тем, место это имеет свою историю. До XX века через площадь протекала река Шелоховка, здесь был разбит сквер. Архитекторы решили использовать эти «исторические воспоминания» в своем проекте. Так, условное русло реки отмечено сегодня линией, вымощенной гранитными плитами большого формата. Частично эта линия совпадает с фактическим положением подземного коллектора, по которому сейчас течет река.

Вернулся и сквер, некогда существовавший перед зданием бывшего Рыбного пассажа. Он стал продолжением зеленого коридора — улицы Славы и ви-

## Связь времен

### В Пензе удачно переделали парк и площадь



Площадь Ленина в Пензе

зуально отгородил площадь от парковочного пространства. Вокруг расположены исторические здания, поэтому для мощения был выбран классический геометрический орнамент.

Снова появились и некоторые милые сердцу пензенцев детали — чугунные фонари и длинные скамейки-диваны. В центральной части площади разработчики расположили

переносные лавочки и вазоны с растениями. Такая практика распространена в Европе и столице России: в случае необходимости эти предметы можно легко перенести в другое место и освободить пространство. Площадь, как и прежде, будет использоваться для проведения праздников, фестивалей и других массовых мероприятий, но теперь она также станет популярным местом отдыха горожан.

Идеей соединения прошлого и настоящего пронизан и другой проект — «Парк времен». Многие местные жители помнят, что раньше здесь располагалась площадка со скамейками, навесами и скульптурной композицией «Аисты». Поэтому возникло предложение устроить здесь зону отдыха для взрослых и новую детскую площадку. Тема времени прослеживается в различных элементах парка: у входа установлена арка-часы, деревья высажены кругами, напоминающими о форме циферблата. Авторы проекта рассчитывают, что обновленный парк станет новой точкой притяжения, популярным местом для проведения досуга и отдыха. А молодожены после церемонии в расположенном поблизости ЗАГСе смогут приходить сюда фотографироваться.



# Дело кончится музеем

## В Ростове отреставрируют дом барона Врангеля



Главный фасад особняка Врангеля в Ростове-на-Дону (съемка 2014 года)

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

**П**роблема сохранения исторического облика стоит сегодня перед многими российскими городами, и Ростов-на-Дону в этом смысле — не исключение. Многие краеведы считают, что донская столица постепенно утрачивает свое архитектурное лицо, и поэтому в реставрации памятного здания — дома Врангеля — видят обнадеживающий знак.

Дом в Казанском (ныне Газетном) переулке был построен в 1885 году по

проекту архитектора Николая Доросенко. Его приобрел ученый-искусствовед, писатель и коллекционер антиквариата, барон Николай Егорович Врангель. Вместе с супругой Марией Дмитриевной и двумя детьми он прожил в Ростове семь лет, а в 1897 году семья переехала в Санкт-Петербург. Именно в этом доме прошли детские годы Петра Врангеля, русского военачальника, участника Русско-японской и Первой мировой войн, одного из руководителей Белого движения в годы Гражданской войны в России. После

революции дом Врангеля национализировали, долгие в нем находился детский сад «Огонек». А когда он закрылся, здание пришло в запустение. В октябре 1998 года особняк был взят под охрану как объект культурного наследия регионального значения. Еще через восемь лет его безвозмездно передали Ростовской епархии РПЦ. Существовали планы реконструкции здания и открытия в нем просветительского центра, но, как это часто бывает, все уперлось в деньги. В итоге Ростовская епархия была вынуждена продать особняк, он несколько раз переходил из рук в руки, пока не достался некоему неназванному частному инвестору. Здание законсервировали, закрыв в него вход. Во время проведения чемпионата мира по футболу в 2018 году дом Врангеля был завешен баннером.

Фасад особняка, выходящий в Газетный переулок, имеет богатый декор. Главный вход акцентирован двухколонным дорическим портиком, увенчанным прямоугольным аттиком. В интерьере частично сохранилась старинная лепнина. Однако дом сильно пострадал, его кровлю поддерживают пневмомкрматы, в некоторых комнатах полностью сгнил пол. В 2019 году организация «Донское наследие» разработала проектную документацию на реставрацию здания. Был выбран подрядчик, им стала компания «Нефрит». В настоящее время в комитете по охране объектов

культурного наследия Ростовской области оформляется разрешительная документация на выполнение работ, начать которые планируется в августе. Планируется восстановить стены и укрепить фундамент дома, который был сделан из ракушечника. Владелец, в соответствии с охранным обязательством, должен будет восстановить лепнину на фасаде и роспись на потолках. В одной из комнат особняка отреставрируют редко встречающийся в домах того времени азиатский орнамент. Предполагается, что работы по реставрации здания займут около года.

После их завершения в доме откроют музей, посвященный барону Петру Врангелю и эпохе, в которую он жил. Экспонатами будущей экспозиции станут монеты и купюры, которые выпускались в то время, когда Врангель был главнокомандующим вооруженными силами на юге России, белогвардейская форма тех лет. А вот предметы, которые непосредственно относятся к семье «черного барона», придется поискать.

### Справочно

■ Во сколько обойдется реставрация дома Врангеля, точно не известно. В 2016 году, когда в здании хотели устроить молодежный клуб, называлась сумма около 115 млн рублей. Три года назад городские власти сообщали, что работы могут стоить от 80 млн до 130 млн рублей.

## Белая металлургия

### Набережная озера Смолино превратится в современное общественное пространство

Оксана САМБОРСКАЯ

В Челябинске началась работа над созданием архитектурной концепции благоустройства набережной озера Смолино. Планируется, что набережная станет новым общественным пространством, рассчитанным на жителей не только Ленинского района, но и всего города. Как отметила глава Челябинска Наталья Котова, создание концепции — это лишь первый шаг. «Впереди у нас кропотливая работа, предстоит провести проектные сессии, обсудить варианты благоустройства с жителями, бизнесом и инвесторами, — сказала она. — Также важно решить вопрос с финансированием этого масштабного проекта, здесь могут быть привлечены как бюджетные, так и внебюджетные средства».

Для разработки концепции приглашено архитектурное бюро Wowhaus, которое ранее спроектировало несколько крупных общественных пространств в разных городах России. Среди его проектов — Крымская набережная и инфраструктура Парка Горького в Москве, ревитализация исторического центра Тулы, инновационный культурный центр в Калуге, парк «Черное Озеро» в Казани и др. По словам представителей бюро, итогом работы станут профессиональные рекомендации по благоустройству прибрежной зоны и водного пространства, озеленению, освещению, интеграции жилых кварталов, укреплению береговой линии и сохранению экосистемы особо охраняемой природной территории (ООПТ). Архитекторы обещают создать удобную многофункциональную среду, работающую «на укреплении связи поколений и сохранение культурного и природного наследия».



Благоустройство прибрежной зоны будет проводиться Челябинским трубопрокатным заводом при поддержке администрации Челябинска. Как рассказал председатель совета директоров ПАО «ЧТПЗ» Андрей Комаров, группа реализует масштабные проекты благоустройства городской среды в регионах присутствия. «С запуском высокотехнологичных производств компании в Челябинской области родилась «Белая металлургия», которая, став движущей силой позитивных изменений, сегодня выходит за пределы предприятий в городскую среду, — рассказал Комаров. — Концепция проектируемой набережной призвана стать связующим звеном между общественными пространствами района, предприятием и его социальными объектами, формируя единое пространство для созидательного труда и разнообразного комфортного досуга».

Проект будет реализован при участии жителей города. В ходе сессий по соучаствующему проектированию архитекторы и горожане обсудят функциональное наполнение и использование пространства и вместе разработают уникальный облик набережной. Проектные сессии пройдут в онлайн-режиме. Финальная концепция будет представлена в начале сентября.

## КОМПОЗИТ-ЭКСПО

Тринадцатая международная специализированная выставка

### 8 - 10 сентября, 2020

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 3

**Основные разделы выставки:**

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

**Информационная поддержка:**

**Параллельно проводится выставка:**

### ПОЛИУРЕТАНЭКС

Демонстрация оборудования и технологий

**Дирекция:**  
Выставочная Компания «Мир-Экспо»  
115230, Россия, Москва, Хлебозаводский проезд,  
дом 7, строение 10, офис 507 | Тел.: 8 495 988-1620  
E-mail: info@composite-expo.ru | Call: www.composite-expo.ru

**Organizatory:**  
Мир-Экспо



## ПРОЕКТ



МОСКВААРХИТЕКТУРА

# «Экзоскелет» в шкафу

## Дом связи на Новом Арбате превратится в гостиницу

Оксана САМБОРСКАЯ

### Справочно

■ Первоначальный проект Дома связи был выполнен сотрудниками мастерской №23 управления «Моспроект-1» (архитекторы В. Егеров, А. Шайхет, Н. Афанасьева, Е. Шумов, инженеры Б. Кенгуров, Д. Ильин, С. Крыжевская, О. Плотников и другие). До последнего времени здание сдавалось в аренду, а фасад служил рекламной поверхностью.

**Д**ом связи на Новом Арбате станет гостиницей. Реконструкция здания, построенного в стиле советского модернизма, согласована Департаментом культурного наследия Москвы.

Остекленные фасады прямоугольной формы будет покрывать каркас из металлических конструкций, создающих диагональный геометрический рисунок, своего рода «экзоскелет». В качестве материала облицовки решено использовать медь. Такое решение было предложено архитектурным бюро ТПО «Резерв» и одобрено Архитектурным советом Москвы.

Дом связи — административное здание, расположенное в начале Нового Арбата (дом №2). Первоначально здесь размещались

АТС, почта, телеграф, пункт междугородней телефонной связи и телефонная справочная служба 09. Относительно невысокий семиэтажный дом вытянулся вдоль проспекта, сглаживая переход от малоэтажной застройки центра к высоткам Нового Арбата. Через первый этаж дома проложена арка, соединяющая Новый Арбат и Мерзляковский переулок.

Впервые о планах реконструкции здания Дома связи заговорили весной 2019 года. Тогда в качестве разработчика проекта называли архитектурное бюро UMArchitects, которое планировало разместить в здании офисы и апартаменты. На тот момент инвестиции в реконструкцию оценивались в сумму около 2 млрд руб.

По новому проекту в здании разместится гостиница примерно на 250 номеров. Первые этажи отдадут под общественные пространства и коммерческие предприятия, на втором будут конференц-залы на 500 мест с трансформируемыми перегородками. Этажи с третьего по девятый займут гостиничные номера, а на самом веру откроется ресторан с панорамными видами на Кремль и Новый Арбат. Также будет построен автоматизированный подземный паркинг.

Войти в здание можно будет со стороны Нового Арбата, Никитского бульвара и Мерзляковского переулка. При этом сохранится арочное пространство, через которое можно попасть с проспекта в переулок. Торцевое здание, обращенный к Кремлю, будет стеклянным, так что отличные виды будут открываться не только из ресторана на верхнем этаже, но и из расположенных на этой стороне люксов. На брандмауэре стоящего по соседству дома по Никитскому бульвару авторы предложили поместить медиа-фасад. Кроме того, отражаясь в стекле, исторический дом получит визуальное продолжение, отметил главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

«Это идеальное место для появления знакового объекта, — считает руководитель архбюро Владимир Плоткин. — В сжатые сроки было рассмотрено множество вариантов... Просилась эстетика 60-х, но позднее появилось решение, которое понравилось заказчику (ООО «УК ЛэндПрофит» — «СГ»). «Медный» вариант многим экспертам представляется наиболее удачным, однако он потребует от заказчика качественного исполнения и внимательной, тщательной работы с архитекторами.

Строительные работы на объекте планируется начать в следующем году.

