



Издаётся  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№6 (10535) 15 февраля 2019

## Сильно не подорожает

Антон МАСТРЕНКОВ

### Резкого роста цен на жилье ожидать не стоит

Реформы, идущие в жилищном строительстве, вызвали немало спекуляций на тему возможного влияния нововведений на цену квадратного метра. Об этом шла речь на недавней конференции, организованной ИД «Коммерсантъ».

За долгие годы в стране сложилась ситуация, когда жилищное строительство велось в основном на средства дольщиков. Сегодня общий объем инвестиций в жилищное строительство составляет около 4 трлн рублей. Из них примерно 400 млрд рублей (10%) — деньги самих застройщиков, около 800 млрд рублей (20%) — кредитные средства, а остальное — порядка 2,8 трлн рублей (70%) — деньги дольщиков. Безусловно, такая схема была удобна застройщикам и давала им определенную свободу маневра. Но, к сожалению, ею пользовались недобросовестные предприниматели, что привело к появлению большого числа обманутых дольщиков. Замена сложившейся схемы долевого строительства на банковское финансирование и расчеты через счета эскроу помогут сделать процесс приобретения жилья более безопасным для покупателей, но при этом усложнят жизнь строительным компаниям. Среди девелоперов немало тех, кто полагает, что нововведения приведут к сокращению объемов ввода жилья и значительному росту цен. Ажиотаж охватил и часть покупателей жилья. Как следствие, во второй половине 2018 года произошел всплеск спроса на жилье: люди стали скупать квартиры, ожидая повышения цены в будущем. Так, по данным Росреестра, в Москве в 2018 году было зарегистрировано 79 648 ДДУ, что в 1,5 раза (+47%) больше, чем по итогам 2017 года (54 207). Есть мнение, что более жесткие требования к застройщикам заставят уйти с рынка многие компании, вследствие этого произойдет монополизация рынка жилой недвижимости с вытекающими последствиями — сокращением выбора и дальнейшим ростом цен.

Окончание на с. 8

ISSN 0491-1660



91770491166776

## Операция «Адаптация»

### Президент призвал сделать переход к новым условиям жилстроительства максимально гладким



Президент РФ Владимир Путин (в центре), его полномочный представитель в Приволжском федеральном округе Игорь Комаров и глава Республики Татарстан Рустам Минниханов (справа) во время посещения центра культуры и спорта «Московский» в Казани

Сергей НИКОЛАЕВ

На этой неделе в Казани прошло расширенное заседание президиума Государственного совета при президенте РФ, посвященное вопросам улучшения жилищных условий населения и формирования благоприятной городской среды. С особым нетерпением этого события ждали участники строительного рынка, которым уже в июле предстоит перейти на новый механизм финансирования строек. Застрой-

щики рассчитывали, что именно в Казани прозвучат важные «слова господдержки». Ожидания участников рынка частично оправдались. 12 февраля Владимир Путин заявил о необходимости облегчить адаптацию рынка к новым правилам игры, подтвердив при этом курс на переход к более прозрачным и безопасным механизмам покупки комфортного и доступного жилья, а также модернизацию отрасли в целом. Накануне, 11-го числа, был опубликован список поручений правительства, глав-

ная цель которых — смягчить последствия перевода рынка на новые рельсы.

#### Разговор с народом

Заседание в Казани прошло в формате, апробированном несколько месяцев назад в Ялте. Обсуждение было разделено на несколько секций, в работе которых участвовали представители правительства и регионов. Новостью стало личное общение президента с представителями общественности. Как заявил Владимир Путин, реализация

нацпроекта «Жилье и городская среда» призвана решить фундаментальную задачу — создать качественную среду обитания для жителей России. «Решение жилищных вопросов определяет не только настроения в обществе, что чрезвычайно важно, но определяет и целые секторы развития экономики России, которые тянут за собой и другие направления», — сказал глава государства. Одновременно, по словам президента, нужно решить проблему обманутых дольщиков, которая возникла потому, что государство не отрегулировало до сих пор эту сферу деятельности. Эти две важнейшие задачи, как отметил Владимир Путин, вступают в противоречие друг с другом, так как для внедрения прозрачных механизмов на рынке жилья ради безопасности покупателей нужно принимать решения, которые формально ограничивают работу в строительном секторе. «С одной стороны, нужно довести до 120 млн кв. м строительство жилья, с другой — ввести ограничения, связанные с переходом на новую систему финансирования, которые могут привести к сжатию рынка», — сказал президент.

Окончание на с. 4

## Все то, что интересно

### Какие тенденции будут определять развитие архитектуры в 2019 году

Оксана САМБОРСКАЯ

Портал-агрегатор архитектурных новостей Archdaily на основании анализа поисковых запросов посетителей (аудитория портала оценивается в 130 млн человек) подготовил обзор актуальных тенденций, которые будут оказывать наиболее сильное влияние на развитие архитектуры в 2019 году.

Первую строку в списке занимает «Интерес к небольшим пространствам». За минувший год значительно выросло число запросов по темам «небольшие дома» и «небольшие квартиры менее 40 кв. м». По мнению специалистов, это ответ на экономическую ситуацию в мире. В условиях финансовой нестабильности архитекторы все чаще получают заказы на

решения для маленьких помещений.

На втором месте — «Инклюзивная архитектура». Причем, если в прошлые годы архитекторы больше интересовались средой, удобной для детей и людей с ограниченными возможностями передвижения, то в 2018 акцент сместился в сторону архитектуры «для пожилых», «для людей с наруше-

ниями зрения», «людей с психическими заболеваниями».

Третью строку занял «Ближний Восток». Видимо, архитектурное сообщество готовится к реализации масштабных проектов по восстановлению разрушенных сирийских городов. Помимо этого, пользователи портала интересовались Дубаем, где пройдет выставка Экспо-2020, и Катаром, страной, принимающей Чемпионат мира по футболу 2022 года.

Окончание на с. 14

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И СТАРИКОВ

Архитектурный конкурс на лучший концептуальный проект стационарных организаций социального обслуживания пожилых и маломобильных граждан стартует в I квартале 2019 года. Организаторами конкурса выступают Минстрой и Минтруд России. Об этом 6 февраля на рабочем совещании в Минстрое России сообщил первый замглавы ведомства Леонид Ставицкий. По его словам, главной целью конкурса является выбор лучших архитектурных и эффективных проектных предложений с использованием лучшего мирового опыта. На их основе затем будут выработаны современные нормативные требования по проектированию таких объектов. В конкурсе смогут принять участие российские и зарубежные архитекторы, творческие архитектурные мастерские, проектные институты. «В конечном итоге, все построенные по этим проектам здания должны обеспечивать новое качество жизни пожилых людей», — отметил Леонид Ставицкий. — Мы должны создать максимально комфортную и благоприятную среду для постоянного проживания одиноких пенсионеров, людей преклонного возраста и маломобильных граждан». Лучшие проекты планируется включить в федеральный реестр проектов повторного использования. Разработчики проектов будут поощрены премиями.

## НЕ УЕЗЖАЙТЕ!

В 2019 году в Иркутской области финансирование подпрограммы «Молодым семьям — доступное жилье» увеличится и составит около 500 млн рублей. Как сообщил министр по молодежной политике региона Александр Попов, из областного бюджета на реализацию подпрограммы направят свыше 200 млн рублей, софинансирование из федерального бюджета составит около 150 млн рублей, из муниципальных бюджетов — около 148 млн рублей. В 2018 году на реализацию подпрограммы из всех источников было направлено около 390 млн рублей. По данным обл администрации, всего в подпрограмме участвуют 6136 молодых семей. В 2016 году на строительство и приобретение жилья было выдано 203 сертификата, в 2017 году — 241, в 2018 — 474. По плану, в 2019 году возможность купить или построить жилье получат 644 семьи. «Для Иркутской области проблема миграционного оттока молодежи чрезвычайно актуальна», — отметил Александр Попов. — Подпрограмма стала одним из механизмов закрепления молодых специалистов и семей в регионе».

## БАРНАУЛ КОМФОРТНЫЙ

В 2019 году в столице Алтайского края Барнауле на формирование комфортной городской среды потратят около 300 млн рублей. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе регионального правительства. Две трети средств направят на благоустройство 109 дворов, остальное — на благоустройство общественных территорий, которые определяют жители.

Как отметил председатель регионального комитета ЖКХ Антон Бенс, 56 из 109 дворов благоустроят на условиях софинансирования с жителями. «Это позволит выполнить дополнительные элементы благоустройства — автопарковки, детские и спортивные площадки, контейнерные площадки», — сказал Бенс. — В остальных дворах проведут ремонт проездов к домам, установят скамейки, урны, дополнительное освещение за счет бюджетов трех уровней: федерального, краевого и городского».



Сегодня поезда «Иволга» курсируют между Москвой и Одинцово, а будут перевозить пассажиров Московских центральных диаметров (МЦД)

## Хорды и диаметры

Столичный стройкомплекс обрисовал планы на будущее

Антон МАСТРЕНКОВ

Строительный комплекс Москвы остается «локомотивом» столичной экономики и является главной экспериментальной площадкой для строительной отрасли всей страны. Таким был лейтмотив ежегодной коллегии столичного стройкомплекса, состоявшейся 8 февраля. Приоритетами развития на ближайшие годы городские власти считают программу реновации жилья, сохранение темпов и объемов социального строительства, прокладку авто- и железных дорог, формирование новых точек роста в границах бывших промзон и на присоединенных территориях для снижения маятниковой миграции.

Мэр Москвы Сергей Собянин подвел итоги строительства метро и призвал добавить к этому и новый масштабный проект развития наземных железных дорог. «Наступивший год можно будет назвать годом железных дорог», — заявил мэр. — Мы всегда считали, что для города первоначально метро, а железные дороги — это что-то внегородское, мало имеющее отношение к его жизни. Это представление начинает кардинально меняться».

Напомним, что, помимо реконструкции радиальных направлений железных дорог, которая предполагает возведение новых станций и путей, на территории Москвы и области, стартовал проект так называемых

сквозных диаметров. Эти магистрали свяжут разные районы Подмосквы с помощью скоростных поездов, следующих транзитом, с остановками в центральной части мегаполиса.

Продолжится и активное автодорожное строительство. Формирование нового Хордового кольца из четырех магистралей общей протяженностью 307 км со 158 искусственными сооружениями станет ключевым транспортным проектом ближайших лет. По плану, это кольцо замкнется в 2022-2023 годах. Одновременно будет вестись и строительство новых районных дорог, реконструкция развязок на МКАД, а также возведение дополнительных путепроводов и мостов. Ожидается, что ежегодный ввод дорог в столице составит около 100 км.

Другим мегапроектом, который будет влиять на всю жизнь города, остается программа реновации жилья. В 2019 году планируется утвердить всю градостроительную документацию, необходимую для программы, а также проработать ее этапы. Отметим, что с момента старта программы была сформирована вся необходимая нормативная база: принято более 40 правовых актов, определены 308 стартовых площадок. В ближайшие пять лет в рамках этой программы будет построено 7 млн кв. м жилья, новые квартиры получат более 170 тыс. жителей.

## Справочно

■ На сегодня в Москве выдано разрешений на строительство 48 млн кв. м различной недвижимости. Такой задел обеспечит девелоперов работой на 3-5 лет. Только в этом году в столице планируется построить более 8 млн кв. м недвижимости, в том числе более 3 млн кв. м жилья.

Основные направления развития строительной отрасли столицы находят поддержку у девелоперов. Президент «Интеко» Александр Николаев отметил, что Москва реализует ряд масштабных градостроительных, инфраструктурных и социальных проектов, оказывающих значительное влияние на бизнес в целом и на развитие территорий, на которых они осуществляются. «Например, строительство транспортно-пересадочных узлов способствует формированию новых точек притяжения, развитию районов, не имевших ранее таких перспектив», — считает руководитель компании. — Девелоперы в таких проектах получают хорошие объекты с высокой транспортной обеспеченностью и, как следствие, большей капитализацией». По мнению Александра Николаева, выгодным для строительных компаний является и участие в программе реновации жилья. «Мы планируем реализовать несколько проектов, в составе которых появятся площадки под реновацию», — сказал он. — На текущий момент это 30 тыс. кв. м в рамках проекта на Аминьевском шоссе, который мы планируем развивать при финансовой поддержке нашего партнера — банка «Открытие», и я уверен, что в будущем наше участие в этой программе расширится».

Напомним, что на сегодня известно об участии в программе реновации жилья в той или иной степени девяти строительных компаний: ГК МИЦ, «Capital Group», «РГ-девелопмент», «Корпорация Баркли», ГК «Инград», «Coalco», ГК «ПИК», ГК «Пионер» и ГК «Интеко».

## Кроме того

■ «Москва в последнее время много делает для улучшения инвестиционного климата, политика в области строительства сейчас сбалансирована», — считает управляющий партнер группы компаний «Основа» Олег Колченко. Главным достижением последних лет предприниматели считают создание в столице четкого регламента градостроительной деятельности. «Это позволяет нам планировать инвестиции в проект, делает более предсказуемым получение дохода», — подчеркнул управляющий директор «Группы ЛСР» в Москве Иван Романов. — Это снижает наши издержки, и мы можем предложить нашим покупателям жилье по более низким ценам».

## Продолжение следует

В Новосибирской области обсудили ход расселения «аварийки»

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В Новосибирске прошло заседание отраслевого совета Министерства ЖКХ и энергетики области. Одной из главных тем стало расселение аварийного жилья.

Заместитель министра Елена Макавич сообщила, что с 2008 по 2017 год в области ликвидировано 285 тыс. кв. м аварийного жилого фонда, переселено более 20 тыс. человек. На эти цели потрачено 11,23 млрд руб., половина из которых — федеральные средства. С 2015 года в регионе действует также областная программа, в рамках которой было переселено 1838 человек, в том числе в 2018 году — 699 человек. Объем финансирования по региональной программе составил 1 млрд руб.



На данный момент на территории области аварийными признаны 757 жилых домов общей площадью 190 тыс. кв. м. К 2024 году планируется расселить 108 тыс. кв. м. «Цена вопроса» составляет 4,7 млрд руб. Как известно, в этом году начнется реализация федерального проекта «Обе-

спечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (является частью национального проекта «Жилье и городская среда» — «СГ»). Для участия в проекте будет разработана региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного фонда. После этого в Фонд содействия реформированию ЖКХ будет направлена заявка на получение финансовой поддержки. По словам Елены Макавич, подготовить документы в министерстве планируют к 1 апреля 2019 года.

Зампредседатель комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам заксобранности Новосибирской области Дмитрий Козловский оценил работу министерства в 2018 году и предложил объединить программы сноса ветхого и аварийного жилья и программу капремонта с домами с износом более 70%, а также программы капремонта и благоустройства дворовых территорий.

# Доступно всюду

## Цитата в тему

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ БАНКА РОССИИ СЕРГЕЙ ШВЕЦОВ: «Ипотека является для нас приоритетным продуктом... Мы будем сопровождать пилотные проекты и готовить предложения по снятию регуляторных барьеров»



## ДОМ.РФ разработает ипотечную платформу для дистанционных продаж

Юлия ПИЛИПЕЙКО

В рамках проекта Банка России «Маркетплейс» ДОМ.РФ разработает ипотечную платформу и выступит ее оператором. В госкомпании считают, что опыт работы платформы в пилотном режиме позволит подготовить предложения по изменению регулирования для дальнейшего развития дистанционных продаж ипотечных продуктов населению.

Напомним, проект «Маркетплейс» представляет собой систему дистанционной продажи финансовых продуктов, которая объединяет витрины (агрегаторы данных), показывающие потребителям информацию о финансовых продуктах; электронные платформы, к которым подключены продавцы финансовых продуктов и услуг; регистратора финансовых транзакций (РФТ), представляющего собой систему хранения данных о заключенных сделках в режиме единого окна. Банк России обеспечивает создание регуляторной среды для эффективного и надежного функционирования системы.

В пресс-службе ДОМ.РФ рассказали, что с помощью ипотечной платформы люди смогут удаленно выбрать квартиру, сравнить предложения

ипотечного кредитования банков, страховых и оценочных компаний и воспользоваться их услугами, предоставить в электронном виде необходимую информацию и документы в банк, получить одобрение и оформить ипотечный кредит, оплатить госпошлину, зарегистрировать сделку с жильем в Росреестре и провести расчеты по ней.

Платформа позволит снять технологические и организационные барьеры для развития цифровых продуктов и услуг для граждан, повысить доступность ипотечных продуктов и сопутствующих им финансовых и нефинансовых услуг независимо от места проживания пользователя. По мнению экспертов, реализация проекта будет также способствовать росту конкуренции среди профессиональных участников рынка ипотечного кредитования — банков, оценочных и страховых компаний, депозитариев.

По словам заместителя генерального директора ДОМ.РФ, председателя правления «Банка ДОМ.РФ» Артема Федорко, создание платформы позволит вывести рынок ипотечного кредитования на новый уровень за счет стандартизации процессов кредитования и увеличения количества участников, предлагающих качественные высокотехнологичные продукты и услуги.



моменту российская компания почти полностью заменила импортные составляющие на отечественные без потери качества. На предприятии смонтирована автоматизированная линия, объем инвестиций в проект составил около 100 млн рублей.

В скором времени планируется запустить еще несколько линий, в том числе для выпуска жидких двухкомпонентных смесей. При предприятии работает научно-исследовательская лаборатория, которая адаптирует продукцию к российскому климату, чтобы использовать смеси можно было и при минусовой температуре.

«Технологии гидроизоляции бетона используются при ремонте, строительстве, в том числе подземном. Сейчас предприятие выпускает 25 тонн сухих смесей в сутки, но по мере развития объемы будут расти, — рассказал исполнительный директор «Кормикса» Юрий Кривко. — Пробные партии мы уже поставляем строителям в Москве и Уфе, обсуждаем сотрудничество с «Русгидро», «Росавиа», проходим защиту в «Росатоме» на право получить статус поставщика, также Московский метрополитен заявил о готовности осуществить с нами пилотный проект».

На церемонии запуска локализованного производства присутствовал мэр Вологды Сергей Воропанов. Он предложил рассмотреть варианты использования продукции в городском строительстве. Мэр отметил, что в ближайшие годы в Вологде будет возводиться много новых объектов, на которых можно использовать продукцию предприятия. «Можно применять такие смеси при капремонте домов, подвалов и так далее, — подчеркнул он. — Защищать бетонные сооружения от разрушения, вызванного влагой, действительно важно».

## Из своих компонентов

### В Вологде локализовали производство сухих смесей

Сергей НИКОЛАЕВ

Британская компания Cornix и российское ООО «Кормикс» начали сотрудничество в области производства гидроизоляционных материалов еще несколько лет назад. Речь идет о специальной смеси, наносимой на влажный бетон. Смесь через поры проникает на глубину до 15 см и образует кристаллы, после чего бетон уже не пропускает воду. На первом этапе российская сторона фактически предоставляла только площадку, все остальное — технологии и компоненты — поставляли британцы. Однако к настоящему

## Недостроенное поведение

### В Ростовской области задержали трех главных архитекторов

Сергей НИКОЛАЕВ

Следственный комитет РФ по Ростовской области возбудил уголовные дела в отношении трех главных архитекторов разного уровня. Как сообщили в пресс-службе ведомства, открыто дело в отношении главного архитектора Ростовской области Алексея Полянского. Он подозревается в совершении преступлений, предусмотренных ч. 1 ст. 286 УК РФ; п. «в» ч. 3 ст. 286 УК РФ (превышение должностных полномочий). Дела возбуждены также против главного архитектора Ростова-на-Дону Романа Илюгина и главного архитектора администрации Мартыновского района Ростовской области Александра Корчиги. Оба также подозреваются в превышении должностных полномочий.

По версии следствия, подозреваемые должностные лица незаконно выдавали и продлевали разрешения на строительство многоквартирных жилых домов, что повлекло тяжкие последствия в виде нарушения прав более 60 участников долевого строительства, денежные средства которых были похищены.

«В настоящее время подозреваемые задержаны в порядке ст. 91 УПК РФ. Решается вопрос об избрании в отношении них меры пресечения, — говорится в сообщении СК. — Оперативно-розыскные мероприятия по уголовным делам проводились сотрудниками УФСБ России по Ростовской области. Следователями проводятся следственные действия, направленные на установление всех обстоятельств совершенных преступлений».

По данным местных СМИ, губернатор Ростовской области Василий Голубев 11 февраля освободил Алексея Полянского от должности главного архитектора региона.

По данным Минстроя России, по состоянию на начало февраля 2019 года в реестр проблемных объектов Ростовской области включено 68 объектов. На днях в областной реестр было включено еще 67 потенциальных долгостроев.

## «Демография» улучшится

### В Волгоградской области строят детские сады по нацпроекту

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Город Волжский стал первым муниципальным образованием Волгоградской области, где началось строительство дошкольных образовательных учреждений с ясельными группами в рамках национального проекта «Демография». Планируется возвести три детских сада на 720 мест (по 240 мест каждый). Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе главы администрации Волгоградской области. Сейчас на стройплощадках ведутся работы нулевого цикла, производится монтаж каркасов зданий из сборного железобетона. В каждом детском саду будет 12 групп, четыре из которых предназначены для малышей ясельного возраста, пищеблок, залы для музыкальных и спортивных занятий, бассейн, медицинский блок, изостудия, кабинеты психолога и логопеда, административно-хозяйственные помещения. На прилегающей территории построят игровые и спортивные площадки с теневыми навесами и малыми архитектурными формами.

Как заявил в конце прошлого года губернатор Волгоградской области Андрей Бочаров, в ближайшие пять лет в регионе планируется построить большое число объектов в рамках различных федеральных и региональных программ. В частности, в рамках нацпроекта «Демография» только в текущем году намечено построить 11 дошкольных организаций в Иловлинском, Городищенском, Новоаннинском, Светлоярском районах, в Камышине, Волгограде и Волжском. Ввод этих объектов позволит создать 1735 дополнительных мест для детей, в том числе порядка 540 — в ясельных группах. Еще 14 детских садов планируется возвести в 2020-2021 годах. Это даст еще 2149 новых мест для малышей, из них более 650 детей до трех лет.

# Операция «Адаптация»



Глава государства на встрече с общественностью обсудил проблемы реализации национального проекта «Жилье и городская среда»

с.1

— Здесь нужно решить двуединую задачу: с одной стороны, стимулировать развитие и строительство, а с другой стороны, все-таки перейти на современные цивилизованные способы организации работы... Поэтому я и хотел поговорить на эту тему и с представителями общественных организаций, и с представителями бизнес-кругов, которые в этой сфере работают не один год».

Участники встречи возможностью высказать свои предложения воспользовались в полной мере. В ходе общения, которое длилось более часа, глава государства одобрил или пообещал рассмотреть ряд инициатив, а также высказал свои соображения насчет волнующих граждан и бизнес вопросов. В частности, Владимир Путин согласился с необходимостью развивать систему жилищно-строительных кооперативов для обеспечения жильем многодетных семей. Такая мера поможет не только семьям, но и

высказал свое мнение президент и по поводу перспектив развития рынка ипотеки. По его словам, рост ставок в этом сегменте кредитования носит объективный характер, но со временем показатели должны «выровняться». Вполне реализуемой мерой назвал президент предоставление ипотечных каникул людям, попавшим в сложную жизненную ситуацию.

Одобрил президент и ряд предложений, выдвинутых представителями бизнеса. В частности, была поддержана идея об уведомительном порядке корректировки застройщиками разрешительной документации при переходе на проектное финансирование (сейчас для получения финансирования девелоперу нужно создавать новое проектное общество и менять все документы). Пообещал глава государства подумать и о мерах поддержки региональных строительных программ. «В связи с новыми правилами финансирования строительной отрасли теперь привлекать деньги граждан для строительства социальной инфраструктуры будет нель-

динамика строительного сектора, нужно решать застарелые проблемы в этой сфере», — подчеркнул Владимир Путин. Президент коснулся и темы аварийного жилья. Чтобы решить проблему, необходимо ежегодно расселять свыше 2 млн кв. м «аварийки». «На такой уровень нужно выйти не позднее 2023 года, только так мы сможем не просто латать, а реально обновлять жилой фонд страны», — сказал глава государства.

Переходя к вопросам финансирования жилищного строительства, глава государства заметил, что после 1 июля на рынке существенно возрастет роль банков, которые будут предоставлять кредиты девелоперам и контролировать ход строительства. «Хотел бы обратить внимание правительства, Центрального банка: нужно четко скоординировать работу с застройщиками и кредитными организациями, выстроить и отладить все механизмы, чтобы этот переход был максимально гладким для отрасли, чтобы банки были мотивированы кредитовать застройщиков», — заявил Владимир Путин.

Касаясь проблемы обманутых дольщиков, президент напрямую обратился к главам регионов. «Нельзя затягивать с решением проблем людей, — сказал он. — Они ждут от вас своевременных, активных и эффективных действий. Успешный опыт такой работы есть, в том числе здесь, в Татарстане. Нужно перенимать эти практики, предлагать новые, эффективные меры».

Президент отметил также, что залогом поступательного развития строительного сектора является устойчивый спрос на жилье, который сейчас напрямую связан с объемами ипотечного кредитования. Однако ставки подвержены колебаниям, в связи с этим Владимир Путин призвал внимательно следить за состоянием рынка и стимулировать развитие ипотеки.

Особо глава государства остановился на формировании комфортной городской среды, заметив, что за шесть лет реализации нацпроекта будут обновлены свыше 30 тыс. общественных пространств: парков, скверов, набережных, прогулочных зон. В этой работе, считает президент, нужно опираться на лучшие мировые практики, предложения архитекторов, а также опыт Москвы, Казани и других городов, принимавших чемпионат мира по футболу. При этом важно не забывать про окраины городов: «Так называемые спальные районы должны быть не только обеспечены социальной инфраструктурой, детскими садами, больницами, поликлиниками, но и современными общественными пространствами», — сказал президент.

## Идет выработка правил

По завершении выступления президента обсуждение повестки дня продолжилось уже в закрытом режиме. Некоторые подробности журналистам сообщил позднее глава Минстроя России Владимир Якушев. В частности, министр рассказал, что глава государства поставил четкую задачу покончить с так называемыми «строительными пирамидами». Цель наращивания объемов ввода жилья не снимается, но при этом должны быть найдены инструменты для смягчения негативного влияния реформы на уже запущенные девелоперские проекты. В связи с этим Минстрой России ускорит разработку критериев, которые позволят части застройщиков после 1 июля 2019 года работать по старым правилам. «В краткие сроки мы должны разработать соответствующее постановление правительства, — сообщил министр. — Предполагалось, что это будет сделано до 15 апреля, но сделаем быстрее». Владимир Якушев напомнил, что два основных критерия уже известны: высокая строительная готовность объектов и значительный объем уже привлеченных средств дольщиков. «По другим параметрам мы будем дополнительно консультироваться с субъектами РФ», — добавил глава ведомства.

В части ипотечного кредитования, как заявил глава Минстроя, вопрос господдержки этого рынка будет решаться по мере необходимости. На данный момент объемы выдачи кредитов не снижаются, поэтому необходимости в немедленном вмешательстве государства нет.

Комментируя тему повышения качества жилищного строительства, министр заявил, что ведомство разрабатывает и актуализирует более 700 нормативно-технических документов. К этой работе планируется привлечь отраслевые институты, подведомственные учреждения Минстроя и представителей академической науки. При этом, как подчеркнул министр, не стоит задача введения единого стандарта жилищного строительства: у людей должен быть широкий выбор при покупке жилья. В целом, по словам Владимира Якушева, предложения ведомства по господдержке отрасли были поддержаны президентом, что «не может не радовать». «Итогом заседания станет ряд дополнительных поручений, которые обретут форму официального документа в ближайшее время», — заключил он.

## ПОМОЧЬ С ИНФРАСТРУКТУРОЙ

В ходе визита в Казань, где состоялось расширенное заседание президиума Госсовета, глава Минстроя России Владимир Якушев посетил ряд объектов социальной инфраструктуры. Он, в частности, осмотрел детский сад в строящемся жилом комплексе «Арт Сити». В ЖК предусмотрено два дошкольных учреждения, одно из которых уже действует, а также школа. Детсад построен в рамках программы «Стимул», целью которой является поддержка строительства объектов социального назначения. Общий объем финансирования составил 227,6 млн рублей, из которых 159,3 млн рублей — субсидии из федерального бюджета и 68,3 млн рублей — из бюджета Республики Татарстан. Как отметил глава Минстроя, наличие социальной инфраструктуры позитивно влияет на качество среды в микрорайоне и ускоряет реализацию квартир застройщиком. Глава ведомства напомнил, что в 2019 году 42 субъекта РФ получат федеральную поддержку на строительство социальной, транспортной и инженерной инфраструктур в новых жилых массивах.

«На 99 проектов будет выделено почти 22,5 млрд рублей. Сейчас мы готовим документы, чтобы регионы могли направлять эти денежные средства и на развитие коммунальной инфраструктуры в проектах комплексного освоения территорий», — заявил министр. Напомним, что в 2018 году 20 млрд рублей из федерального бюджета было направлено на строительство объектов инфраструктуры в 103 жилищных проектах строительства. Профинансировано строительство 3 поликлиник, 38 дошкольных учреждений, 52 общеобразовательных школ, 3 комплексов школа — детский сад и 227 км автомобильных дорог.



Владимир Якушев осмотрел жилой комплекс «Арт Сити»

застройщикам, которые будут строить для них дома. Также глава государства считает необходимым установление «народного контроля» за благоустройством городов и участие горожан в принятии градостроительных решений. По мнению президента, важным аспектом является актуализация с учетом климатических особенностей России стандартов и технических требований, касающихся строительства и формирования городской среды. Это нужно, чтобы избежать воспроизводства не соответствующего современным требованиям жилья. Представителям архитектурного сообщества было обещано обсудить с Минстроем возможность закрепления архитектурного качества проектов жилых кварталов в качестве обязательного условия для их реализации. Архитекторам и проектировщикам, в том числе молодым, планируется оказывать содействие.

зая, сейчас это становится задачей регионов, муниципалитетов, — заметил президент, — и мы, конечно, подумаем, как это дополнительно поддержать. Это совершенно очевидная вещь». При этом глава государства признал, что регионы должны учитывать нагрузку на бизнес при достройке жилья для дольщиков и снижать административные барьеры.

## Решить застарелые проблемы

Практически все темы, затронутые на встрече, так или иначе получили продолжение на основном мероприятии — заседании президиума Госсовета. В своем вступительном слове президент отметил, что проводимая в строительной отрасли реформа, призванная повысить качество и доступность жилья в стране, должна выстроить отношения участников рынка между собой на более цивилизованной основе. «Нам необходима более высокая



СОЮЗ-СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

# Плоды сертификации

Фальсификата на рынке стало меньше, но борьба с ним не закончена

Алексей ТОРБА

Одной из важных тем недавнего Национального отраслевого форума «Отечественные строительные материалы-2019: итоги, вызовы, перспективы» стала обязательная сертификация продукции промышленности строительных материалов. Начало процессу обязательной сертификации было положено постановлением правительства №982 от 1 декабря 2009 года. А в 2016 году вступили в силу поправки, касающиеся обязательной сертификации цемента, в первой половине 2018 года — по радиаторам отопления, в конце того же года — по строительным смесям и растворам, а также теплоизоляционным материалам. Одной из главных целей обязательной сертификации было объявлено снижение доли контрафактной продукции на рынке.

Понятно, что пока об эффективности данной меры можно судить только по ситуации с цементом. По словам эксперта некоммерческой организации «Союз производителей цемента «СОЮЗЦЕМЕНТ» Юлии Яшиной, в результате введения обязательной сертификации удалось навести порядок на рынке, уменьшить долю контрафакта и также увеличить добросовестную конкуренцию. В 2015 году объем контрафактного цемента на рынке составлял 11,7 млн тонн. За первые два года действия обязательной сертификации незаконный оборот цементной продукции снизился почти вдвое — до 6,1 млн тонн, а финансовые потери российских производителей цемента сократились с 44 до 27 млрд рублей.

Но есть и проблемы, которые пока решить не удалось. Как заявила Юлия Яшина, на рынке цемента продолжается неправомерная выдача сертификатов с нарушением норм законодательства. Во многом это связано с тем, что, хотя число аккредитованных органов по сертификации и возросло с 23 до 34, рынок доверяет только четырем из них, потому что остальные или не работают, или уличены в неправомерной выдаче сертификатов. В этой связи необходимо отметить сделанное на форуме заявление руководителя Росаккредитации Алексея Херсонцева, который подчеркнул необходимость обеспечить компетентность сотрудников испытательных лабораторий и производителей, ответственных за процедуры подтверждения соответствия. По его словам, спрос на количество и качество услуг по испытаниям и оценке соответствия в этой сфере будет расти. В связи с этим Национальный институт аккредитации Росаккредитации совместно с Международным институтом стратегического развития отраслевых экономик РУДН запустил программу повышения квалифика-

## Справочно

■ Основопологающим документом обязательной сертификации является Постановление Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2009 года №982 «Об утверждении единого перечня продукции, подлежащей обязательной сертификации, и единого перечня продукции, подтверждение соответствия которой осуществляется в форме принятия декларации о соответствии» с последующими поправками.

ции в области оценки соответствия строительных материалов.

Впрочем, несмотря на недостатки, более действенного механизма борьбы с фальсификатом в стране пока не создано. Поэтому по пути цементников желают пойти производители ряда других строительных материалов. Особенно остро, по словам экспертов, вопрос о замене добровольной сертификации на обязательную стоит перед трубной промышленностью. По данным Некоммерческой организации «Фонд развития трубной промышленности» (ФРТП), на более чем 200 площадках, расположенных в разных уголках страны, демонтированные с трубопроводов трубы «реставрируют» путем примитивного обжига, удаляя остатки углеводородов и старой изоляции. Затем трубы чистят пескоструйными машинами, нарезают на них фаску, наносят новый слой изоляции и снабжают поддельными сертификатами. Бизнес на «фальшивых» трубах растет как на дрожжах: если в 2015 году было выявлено 133 подделанных сертификата, то в 2017 — 1138, а за первую половину 2018 года — 720. Заместитель директора НО ФРТП Виктор Височник привел примеры того, как бюджетам российских городов был нанесен многомиллиардный ущерб в результате строительства инженерных сетей из бывших в употреблении труб. В числе недавних «трубных» дел — поставка бывших в употреблении труб с фальшивыми сертификатами для ремонта двух километров газопроводной сети в Самаре и возведение шпунтового ограждения в Одиноце в нарушение проектной и технической документации. Чтобы остановить этот беспредел, заместитель председателя правительства Российской Федерации Дмитрий Козак в ноябре 2018 года поручил Минпромторгу внести проект изменений в постановление правительства №982, предусматривающих введение обязательного декларирования для труб стальных по коду ОКПД2 24.20.23.000, используемых для строительства, реконструкции и ремонта сетей водоснабжения и теплоснабжения. Сейчас Минпромторг работает над выполнением этого поручения.

# С екатери́нбургских ВЫСОТ

Половина строящихся сейчас в Свердловской области жилых «квадратов» находятся в домах на 25+ этажей

Андрей МОСКАЛЕНКО

Свердловская область входит в ТОП-10 российских регионов по объему жилья, построенного в прошлом году. По данным Росстата, за весь 2018 год здесь было введено в эксплуатацию свыше 2 млн кв. м (около 3% от всех новостроек в стране), которые практически поровну делятся между индивидуальным и индустриальным домостроением. При этом сейчас в работе у профессиональных застройщиков находится даже гораздо больший объем жилых «квадратов». Только до конца 2019 года местные строители планируют сдать около 1,5 млн кв. м. В общей же сложности в регионе, по состоянию на январь 2019 года, силами 73 девелоперов возводится 354 дома на 72 720 квартир суммарной площадью 3 805 334 кв. м. Из них 49,6% — в домах высотой 25+ этажей, расположенных преимущественно в областной столице — Екатеринбурге. Детали — в очередном аналитическом обзоре, подготовленном «Стройгазетой» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

## Что и где строится

Основной объем текущего жилищного строительства в Свердловской области приходится на многоквартирные дома (МКД) — 340 зданий, или 96% всех объектов. При этом общая площадь находящихся в них 70 915 квартир составляет и вовсе 98,7% строящегося сейчас в регионе жилья (3 754 284 «квадратов»). Оставшиеся 805 квартир (1,3% площадей) располагаются в четырех апарт-комплексах и 10 блокированных домах (таунхаусах).

Больше всего новых домов должно появиться в Екатеринбурге и входящем в его состав поселке Шабровском: 277 объекта на 64 195 квартир площадью 3 394 397 кв. м (78,2% от всех строящихся домов, 88,3% от числа квартир, или 89,2% регионального «метража»). В пятерку городов-лидеров входят также: Верхняя Пышма (11 домов на 2148 квартир площадью 103 938 кв. м / 2,7% объема), Нижний Тагил (13 домов, 1720 квартир,



Жилой комплекс «Академический» в Екатеринбурге

77 053 кв. м / 2%), Первоуральск (6 домов, 1194 квартиры, 65 868 кв. м / 1,7%) и Заречный (24 дома, 1175 квартир, 58 157 кв. м / 1,5%). Другие восемь территориальных образований области, среди которых встречаются и такие крупные города, как Каменск-Уральский, Верхняя Салда или Асбест, в сумме занимают лишь 2,9% от общего объема нового строительства в регионе.

По всей Свердловской области сегодня возводится в общей сложности 143 жилых комплекса (ЖК). В состав самого крупного из них — екатеринбургского ЖК «Академический» — входит 23 дома на 4867 квартир площадью 226 108 кв. м. По количеству жилых «квадратов» этому девелоперскому проекту от ГК «Кортрос» в регионе просто нет равных. Ближайший «преследователь» — «Группа ЛСР» — хоть и возводит в своем ЖК «Меридиан», также расположенном в областном центре, 27 корпусов на 4453 квартиры, но «проигрывает» лидеру по общей жилой площади почти 50 тыс. «квадратов». А вот самый «скромный» (по объемам) ЖК в регионе — это еще один екатеринбургский комплекс «Экодолье», в котором одноименный застройщик запланировал к сдаче всего один дом на 10 квартир общей площадью 575 кв. м.

При этом самое маленькое в области жилье представлено в рабочем поселке Верхнее Дуброво в ЖК «Новая Жизнь-Победа» (его застройщик имеет то же наименование) — средняя площадь квартиры здесь составляет всего 24,9 «квадратов». Зато самые просторные, по местным меркам, находятся снова в Екатеринбурге — в ЖК «Ривьера» от компании «Ривьера Инвест Екатеринбург» (133,7 кв. м). К слову, в целом областная квартирография превышает среднероссийские показатели. Так, площадь среднестатистической квартиры в регионе составляет 52,3 кв. м, тогда как по РФ это 49,2. Более того, средняя площадь жилья в объектах, разрешение на строительство которых было выдано в 2018 году, даже еще немного подросла — до 52,5 «квадратов».

## Какого «фроста» и из чего

Примечательно также, что Свердловская область — пока единственный из всех описанных «СГ» региональных рынков, где наибольшая доля текущего жилищного строительства приходится на дома высотой 25+ этажей — 49,6% от всей площади, тогда как в целом по стране доля высотного строительства в «метрах» составляет 20,6%. «Небоскребы» преобладают в области и по количеству: таковых здесь возводится 109 штук (30,8% всех объектов).

В остальном высотность возводимых в области домов распределяется следующим образом: на долю 1-3-этажных приходится 10,7% строящихся объектов (38 домов), 4-8-этажных домов — 10,5% (37 объекта),

9-12-этажных — 15,5% (55 зданий), 13-17-этажных — 16,1% (57 жилых строений), 18-24-этажных — 16,4% (58 домов). Однако если не брать в расчет такой показатель, как количество домов, а сравнить их по «качественным характеристикам» (общему метражу), ранжирование будет выглядеть несколько иначе (см. инфографику). Средняя же «официальная» этажность в регионе — 17,2 «пролетов» (из расчета на строящийся дом), что уже существенно выше «русской картины» (11,3 этажей в среднем по РФ).

Возвращаясь к свердловским «небоскрегам», стоит отметить, что самым высоким строящимся сейчас в области объектом является 38-этажный многоквартирный дом в составе ЖК «Чемпион парк» от застройщика «Атомстройкомплекс». Всего на один этаж ниже будет дом от стройхолдинга «Астон» в ЖК «Репин парк». Сразу три 36-этажных объекта в ЖК «Ньютон парк», «Квартал Татлин» и «Парковый квартал» на счету одной девелоперской компании Prinzir. Все пять «высоток» находятся в Екатеринбурге.

К местным рекордсменам можно отнести и корпорацию «Ваш дом», в рабочем портфеле которой есть самый «вместительный» (по суммарной жилой площади) строящийся дом в регионе. Только в одном из трех корпусов комплекса «Миллениум», расположенном на юго-западе областной столицы, появится 41 800 кв. м нового жилья (общая площадь ЖК — 75 269 кв. м).

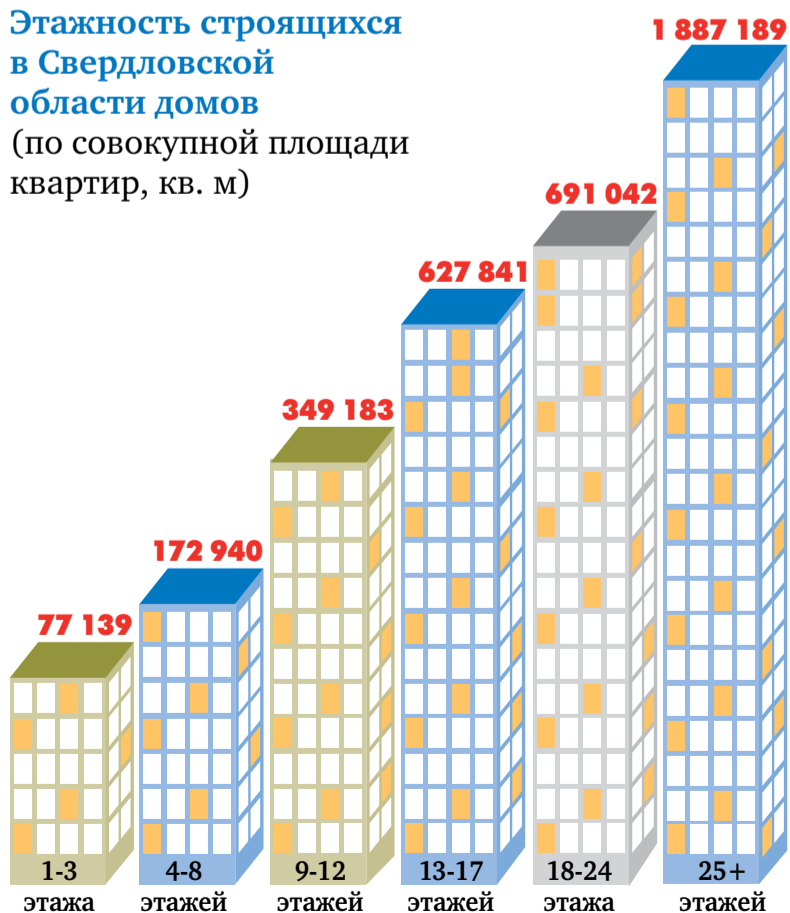
С точки зрения материалов, применяемых при возведении домов, у свердловских строителей в большом почете «гибридные» технологии (монолит-кирпич). Таким образом, в области сейчас возводится 32,5% всей жилплощади (1 236 331 кв. м в 100 домах). Формально блочных домов в регионе должно появиться больше — 109, однако на их долю приходится 30,9% жилых «квадратов» (1 174 260 кв. м). На третьем месте по популярности — монолит, который используется при строительстве 17,7% всей областного «метража» (674 263 кв. м в 49 домах). Казалось бы, и тут количество панельных домов выше — их будет 64, но общей площадью 576 413 кв. м, что составляет 15,1% текущего строительства. Еще меньше востребован на Урале «чистый» кирпич — из него строится всего 31 дом на 143 867 кв. м (5,1% объема рынка).

## А главное — кто и когда

Из 73 застройщиков, работающих сейчас в Свердловской области, только пятерка контролирует почти половину (46,6% всех площадей) регионального рынка новостроек (ТОП-50 по объемам текущего строительства представлен в таблице).

Первое место в области занимает «Группа ЛСР», в портфеле которой сейчас свыше 567 тыс. кв. м жилья (14,9% от общего объема возводимых в регионе «ква-

Этажность строящихся в Свердловской области домов (по совокупной площади квартир, кв. м)



Источник: ИРСО, по состоянию на январь 2019 года



## ЖИЛЬЕ



Жилой комплекс «Лесобережный»

# Три года подождать

**У властей Московской области есть план достройки объектов Urban Group**

Алексей АНДРЕЕВ

Подмосковные власти намерены к концу 2021 года завершить возведение всех 65 объектов, доставшихся региону в «наследство» от обанкротившейся группы компаний (ГК) Urban Group («Урбан групп»). Как заявила на днях министр жилищной политики Московской области Инна Федотова, уже в этом году планируется ввести в эксплуатацию 12 недостроенных, включая дома в четырех крупных жилых комплексах (ЖК): «Митино О2», «Опалиха ОЗ», «Видный город» и «Солнечная система». По словам министра, на сегодняшний день по четырем домам уже выданы заключения о соответствии (ЗОС), и в марте они будут введены в эксплуатацию. Остальные восемь будут сданы к концу текущего года. В 2020 году должны быть достроены еще 47 объектов, а последние

шесть будут сданы в эксплуатацию до конца 2021 года.

Инна Федотова напомнила, что всего в списке долгостроев от Urban Group изначально фигурировало 68 домов, но по трем из них не подтвердилась регистрация договоров долевого участия (ДДУ). Выяснилось, что там были заключены технические договоры, и теперь эти объекты уйдут в конкурсную массу, которую предстоит реализовать в рамках процедуры банкротства.

Подмосковный министр жилищной политики также отметила, что в областном правительстве уже составлен план мероприятий и по достройке вокруг жилых объектов Urban Group социальной инфраструктуры, обещанной застройщиком дольщикам при продаже квартир. Речь идет о возведении до конца 2021 года пяти школ и 10 детских садов.

Для реализации этих планов Московская областная Дума утвердила на прошлой неделе специальное соглашение между региональным правительством и Фондом защиты дольщиков о достройке проблемных объектов Urban Group. Договор устанавливает правовую основу

## Кроме того

■ На этой неделе конкурсный управляющий (КУ) застройщиков ГК «Урбан Групп» Светлана Аглинишкене подала иск в Арбитражный суд Московской области о признании недействительными сделок по транзитному перечислению денежных средств в офшорную компанию. Сделка, по ее мнению, наносит серьезный имущественный вред кредиторам. Так, по данным КУ, в 2013 году застройщик АО «Континент Проект» взял в «МДМ Банк» кредит в размере 748 млн рублей, который в своей финансово-хозяйственной деятельности не использовал. Сразу после получения кредита из банка компания заключила договоры займа с офшорной компанией «Ревико Инвестмент Лимитед» и перевела ей 745 млн рублей. При этом договоры займа не были обеспечены встречными требованиями. В 2014 году АО «Континент Проект» из своих средств вернуло банку более 800 млн рублей. «Примечательно, что сроки возврата совпали с началом продаж ДДУ в ЖК «Солнечная система», — отметила Светлана Аглинишкене. — Можно предположить, что в расчетах с банком были использованы деньги дольщиков». При этом «Ревико Инвестмент Лимитед» заемные денежные средства так и не вернула.

для выплаты фонду субсидий из областного бюджета для завершения строительства комплексов Urban Group (помимо указанных выше, в их число входят также ЖК «Лесобережный» и «Лайково»). Размер региональных субсидий на указанные цели был также утвержден заседанием Мособлдумы. В 2019 году на достройку объектов из средств областного резерва выделяется 5 млрд рублей. Министр экономики и финансов Московской области Елена Мухтиярова отметила, что регион и Российская Федерация участвуют в достройке объектов ГК на паритетных началах.

Напомним, что «дорожная карта» достройки проблемных объектов от дочерних фирм Urban Group (ООО «Хайгейт», ООО «Экоквартал», АО «Континент проект», ООО «Ивастрой» и ООО «Ваш город») была утверждена правительством РФ в августе 2018 года. К концу 2018 года привлеченным генеральным подрядчиком — АО «Крокус» (входит в холдинг Grosus Group Араза Агаларова) — было достроено пять домов для почти 3 тыс. дольщиков Urban Group в подмосковных Красногорске, Химках и Видном.

инициативная группа дольщиков: каждую неделю активисты бывают на стройплощадке и наблюдают за ходом работ. Сейчас в первом корпусе уже монтируют отопительную систему, а затем начнутся внутренние работы.

Планируется, что первый корпус будет сдан к 1 мая. Квартиры в нем получат 167 семей. В конце января губернатор области Андрей Бочаров осмотрел стройплощадку ЖК в ходе инспекционной поездки. Он дал поручение не только завершить строительство в срок, но и совместно с муниципалитетом проработать вопрос комплексного благоустройства территории. В этом году Волжский отметит свое 65-летие, и поэтому в городе будет реализован целый комплекс проектов по благоустройству существующих и созданию новых общественных пространств.

Что касается корпуса №2 (здесь решения своих проблем ждут 67 семей), то к его достройке приступят, когда будут получены все разрешительные документы. Ориентировочно это должно произойти в первом полугодии 2019 года, а сдать второй дом власти планируют к концу 2020 года. После этого будет принято решение об использовании третьего земельного участка, где планировалось воздвигнуть еще один корпус.

## Сильно не подорожает

с.1

Представители властей постарались развеять опасения относительно возможного скачка цен. Заместитель председателя Москомстройинвеста Александр Гончаров заявил, что большинство добросовестных застройщиков готовы к работе в новых условиях. «Из 255 застройщиков, работающих в Москве, практически все перешли на так называемые эскроу, или спецсчета, — сообщил Гончаров. — Не открыли эти спецсчета порядка 20 компаний-застройщиков, но эти компании и так были проблемными». Таким образом, говорить о значительном снижении числа участников рынка и «монополизации» нет оснований. При этом потенциал жилищного строительства в столице, а значит, расширения предложения, огромен. Общая площадь 670 объектов жилья, на строительство которых выдано разрешение, составляет 17,5 млн кв. м. Кроме того, часть застройщиков после утверждения правительством критериев сможет продолжить работу по своим объектам на старых условиях, действовавших еще до внесения изменений в законодательство.

В то же время Александр Гончаров признал, что примерно у пятой части строящихся жилых проектов в Москве могут возникнуть проблемы с финансированием из-за изменений в законодательстве о долевом строительстве. «Около 20% всех реализуемых сегодня жилых проектов в Москве могут не получить проектное банковское финансирование, и в то же время не смогут вести работу за счет средств дольщиков, — сказал чиновник. — По этим проектам необходимо проработать механизмы финансирования уже сейчас». Напомним, что ранее глава Минстроя России Владимир Якушев говорил о 30% проектов строительства жилья, находящихся в зоне риска. При этом в Минстрое пообещали,

## Кроме того

Поддержать спрос на жилье, по мнению экспертов, помогут федеральные и региональные жилищные программы, такие как программа реновации жилья в Москве. По словам заместителя генерального директора концерна «Крост» Марины Любелской, компания построит и передаст городу более 460 тыс. кв. м жилья для нужд программы реновации. «Сейчас в качестве подрядчика мы возводим для реновации около 400 тыс. кв. м жилья на семи различных площадках, — сообщила она. — Еще порядка 160 тыс. кв. м мы передадим из своих инвестиционных проектов. Кроме того, концерн проектирует еще почти 450 тыс. кв. м жилых площадей в разных районах и округах города».

щали, что правительство РФ подготовит дополнительный финансовый небанковский продукт для застройщиков, которые не смогут получить проектное финансирование.

И все же в ходе дискуссии ее участники пришли к мнению, что ожидать очень резкого, «взрывного» роста цен на жилье не приходится. Как сообщил в беседе со «Строительной газетой» президент «Интеко» Александр Николаев, возможный рост цен ограничен в том числе и покупательской способностью населения. «Маржинальность застройщиков сегодня под давлением, и единственный, на наш взгляд, выход — это поиск новых решений, оптимизация затрат и снижение себестоимости работ», — добавил он.

## Ключи к празднику

**Первый корпус проблемного ЖК «АхтубаСитиПарк» будет сдан к 1 мая**

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Жилой комплекс «АхтубаСитиПарк» — крупнейший долгострой города Волжского Волгоградской области. Получения жилья здесь ждут 234 семьи. Строительство ЖК, который состоит из двух 17-этажных и одного 15-этажного домов, началось в октябре 2013 года. Но в июне 2016 года все работы остановились. Степень готовности корпуса №1 составляла 68%, корпуса №2 — 22%, корпуса №3 (15-этажки) — 0%. В отношении застройщика была начата процедура банкротства, а на руководителей компании завели уголовное дело.

В прошлом году благодаря вмешательству областных властей строительство комплекса сдвинулось с мертвой точки («СГ» писала об этом). Для обеспечения прав дольщиков профильными ведомствами администрации Волгоградской области был разработан механизм, позволивший возобновить стройку. Из областного бюд-

## Справочно

■ В Волгоградской области варианты достройки проблемных объектов прорабатывает межведомственная рабочая группа. Используются разные механизмы: привлечение инвесторов, увеличение инвестиционной привлекательности долгостроев, снижение арендной платы за пользование участком, оказание содействия в технологическом присоединении к инженерным сетям.

жета и Волгоградского фонда жилья и ипотеки было выделено более 66 млн рублей на подключение дома к инженерным сетям и выкуп квартир для государственных нужд с последующей их передачей отдельным категориям граждан. К достройке объекта был привлечен новый застройщик — СК «Пересвет-Юг». Свою роль сыграла и



# Кредитовать с осторожностью



## Банки ждут восстановления активности на рынке коммерческой недвижимости

Михаил ЦЕТУХИН, руководитель проектов департамента строительных проектов Московского кредитного банка

Коммерческая недвижимость в последние годы испытывала последствия влияния кризиса 2014 года, после которого новые объекты закладываться перестали. В 2016-2017 годах отмечался минимальный ввод новых площадей, происходило снижение объемов кредитования проектов. В результате в 2018 году на рынке коммерческих объектов (торговые центры, бизнес-центры, склады) сложилась уникальная ситуация: рекордно низкий ввод новых площадей при вы-

соком спросе и низкой вакантности. Однако новые объекты строить начинают крайне осторожно, можно даже сказать, неохотно, в том числе из-за высоких политических рисков. Это сказывается и на банковской активности: большого спроса на проектное финансирование для строительства коммерческих объектов все еще нет. Но сказать, что сегмент коммерческой недвижимости вообще исчез с банковских «радаров», было бы ошибкой. Инвестиции в коммерческую недвижимость стабилизировались. По оценкам аналитиков, объем сделок составил в 2018 году около 4 млрд долларов, то есть, остался на уровне 2017 года.

Банки ждут восстановления активности на рынке через 1-2 года. Этому будет способствовать и то, что некоторые девелоперы до появления полной ясности с новыми правилами жилищного строительства переключаются на коммерческую недвижимость. В ближайшее время мы увидим ряд новых проектов во всех сегментах — офисах, торговле и складах.

Особенностью нынешней ситуации является то, что банки предпочитают финансировать объекты, строящиеся в формате built-to-suit, то есть, под конкретного арендатора. В таких проектах для получения кредита необходим гарантийный депозит будущего арендатора. Если же объект спекулятивный, то желательно, чтобы еще на стадии строительства отношения собственника с арендаторами были юридически оформлены предварительными договорами аренды или подписанными арендаторами коммерческими предложениями. В противном случае банки менее охотно идут на кредитование строительства новых объектов.



Михаил Цетухин

## Справочно

■ ПАО «Московский кредитный банк» — универсальный коммерческий частный банк, предоставляющий весь спектр банковских услуг для корпоративных и частных клиентов, а также финансово-кредитных организаций. Банк входит в список системно значимых кредитных организаций, утвержденный Центральным Банком России.

Также для получения кредита под строительство по-прежнему необходима существенная доля собственных средств в проекте (30%) плюс обеспечение на выплату процентов на весь период инвестиционной фазы. LTV (показатель суммарной прибыли) после ввода в эксплуатацию должен быть не менее 70%.

Ограничена и география кредитования. Хотя Московский кредитный банк готов рассматривать проекты в различных регионах, приоритетными остаются Москва, ближайшее Подмосковье и Санкт-Петербург. Здесь у нас есть и внутренняя экспертиза специализированных подразделений, и опыт сделок. Региональные проекты требуют более тщательной проработки и взвешивания рисков.

Сегодня у банков появился интерес к рефинансированию кредитов. На рынке практически нет объектов коммерческой недвижимости, которые не были бы обременены долгом. Банк может привлечь клиента и стать кредитором, если возникает необходимость рефинансирования или объект меняет хозяев. Банки готовы выдавать кредит для рефинансирования существующего кредита под текущий денежный поток от эксплуатации объекта и залог самого коммерческого объекта при достаточности залогового обеспечения и покрытия по сделке (отношения долг/стоимость актива < 70-65%). В этом случае делается долгосрочный прогноз денежного потока и оцениваются риски погашения кредита из потока от объекта. Самыми привлекательными для банков являются объекты класса A/B+ в Москве, Санкт-Петербурге и городах с населением выше 1 млн человек. Загрузка объекта должна быть не менее 70% при 40% якорных арендаторов. Вторыми по привлекательности являются объекты класса B/B- в Москве и Санкт-Петербурге. Банк рассмотрит выдачу кредита при загрузке не менее 80%.

Стоит добавить, что, несмотря на все сложности, банки продолжают смотреть на объекты коммерческой недвижимости как на реально работающий бизнес, который при определенных допущениях и ограничениях является надежным активом в банковском портфеле.

# Фактор «Газпрома»

## Петербургский рынок офисной недвижимости на пороге роста



Так будут выглядеть офисы «Лакhta Центра»

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Рынок офисной недвижимости Петербурга ждут перемены. Импульсом для этого должен стать ввод в строй «Лакhta Центра». По оценке экспертов компании Colliers International, в первой очереди газпромского небоскреба для аренды будут пригодны 129 тыс. кв. м. По расчетам, на одного человека нужно 20 кв. м, следовательно, новая штаб-квартира газового концерна сможет вместить не более 6,4 тыс. человек. Это значит, что в «Лакhta Центре» поместятся только сотрудники основных подразделений «Газпрома», занимающие сейчас качественные бизнес-центры класса А в различных районах Петербурга. Когда это произойдет, на рынок офисной недвижимости «выйдут» около 100 тыс. «квадратов» освобожденных арендопригодных площадей. Однако опасения, что это может вызвать «затоваривание» и падение ставок, не имеют под собой оснований. Эти площади, скорее всего, займут продолжающие переезжать в Петербург подразделения все того же «Газпрома».

И все же присутствие газовиков уже сказалось на офисном рынке — после нескольких лет за-



Более 3 млн кв. метров

составлял объем рынка качественной офисной недвижимости Петербурга на конец прошлого года

тишь он начал расти. По оценкам аналитиков, на конец 2018 года объем рынка качественной офисной недвижимости Петербурга превышал 3 млн кв. м. Уровень вакансии составлял в среднем около 6% в бизнес-центрах класса А и 9% — в классе В. Средняя стоимость квадратного метра в классе А выросла до 1595 рублей за кв. м в месяц, в классе В — до 1040 рублей. В Knight Frank St Petersburg сообщают, что всего за 2018 год в Петербурге введено в эксплуатацию более 150 тыс. кв. м качественных офисов. Однако доля площадей, предназначенных для аренды, составила только 10% от суммарного ввода, ведь основной объем сдачи пришелся на «Лакhta Центр».

Но все же среди бизнес-центров, введенных в прошлом году, было немало интересных объектов. Это БЦ «Премьер Лига», Riverside на Ушаковской набережной, «Пушной Дом» на Московском проспекте и «Депо №1» на Митрофаньевском шоссе, БЦ «Грани» на Большой Зелениной улице и Green Yard Center на Ропшинской. Лидерами по количеству офисных площадей стали Петроградский, Московский и Центральный районы города, суммарно в которых располагается 55% общего объема качественной офисной недвижимости.

Сегодня в активной фазе реализации находятся 10 офисных проектов. Так, компания «Авиелен А.Г.» намерена вложить 7 млрд рублей в третью очередь МФК «Аэропортсити», которая будет состоять из трех бизнес-центров. Строительство первой башни площадью 18 тыс. кв. м началось в конце 2018 года. Планируется строительство бизнес-центра на участке на Пулковском шоссе, 32, расположенном неподалеку от действующего бизнес-центра «Пулково Стар». Сейчас идет разработка проектной документации и согласование в различных инстанциях. В целом, по прогнозам экспертов IPG.Estate, прирост предложения в сегменте качественных офисных помещений в 2019 году составит около 85,5 тыс. кв. м. При этом наряду с бизнес-центрами в их классическом понимании в 2019 году продолжится и строительство офисов build-to-suit — под конкретного заказчика. Получит продолжение и реконструкция устаревших бизнес-центров. Владельцы, у которых нет собственных средств и идей для развития бизнеса, время от времени выставляют такие здания на продажу.

По мнению заместителя руководителя по работе с арендодателями отдела офисной недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE Светланы Мовчан, все эти факты могут служить хорошим сигналом для девелоперов. По ее словам, каждую неделю на рынке офисной недвижимости появляется информация о новых проектах, запуск которых намечен на 2021-2022 годы. «Поэтому можно спрогнозировать, что к 2023 году предложение в этом сегменте существенно увеличится», — говорит она.

## МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ



100-тонный автокран KC-85713

# Дело

## Техники

Что российские производители  
строительно-дорожных машин  
могут предложить  
потребителям



Бульдозер TM10.11 GCT20

### Кроме того

Руководство ассоциации «Росспецмаш» обсудило с представителями посольства Аргентины возможность поставок специализированной техники и пищевого оборудования в эту латиноамериканскую страну. Стороны обсудили также возможность создания в Аргентине совместных производств по выпуску СТД.

Владимир ТЕН

На состоявшемся недавно в Щербинке совещании по выпуску промышленной продукции для реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» («СГ», №5), среди прочих обсуждался и вопрос развития производства в России строительно-дорожной техники (СДТ). За последние годы отечественные производители такого рода машин добились определенных успехов. По данным Ассоциации «Росспецмаш», продажи российской строительно-дорожной техники (даже без учета прицепов и полуприцепов, а также коммунальной техники) в 2018 году по сравнению с 2017 годом выросли на 31,5% — до 38,7 млрд руб. Среди основных причин увеличения отгрузок — повышение качества техники, расширение номенклатуры и эффективные меры господдержки.

«Что касается строительно-дорожной, коммунальной и прицепной техники, то это направление в целом растет, — отметил глава правительства России Дмитрий Медведев. — Начиная с 2016 года, производство такой техники выросло почти в два раза». На совещании обсуждались различные предложения, как



Универсальная бетоносмесительная машина УНИМИКС-4

стимулировать российских производителей СДТ и ускорить процесс обновления парка. В частности, глава Минпромторга РФ Денис Мантуров предложил ввести ограничения на лизинг импортной строительно-дорожной техники при реализации нацпроекта «Жилье и городская среда». По его словам, необходимо усовершенствовать регулирование по госзакупкам СДТ. По мнению министра, российская промышленность готова выполнить заказы в рамках нацпроекта. Что же могут сегодня предложить строителям отечественные заводы?

### Краны из Галича

Галичский автокрановый завод выпускает три варианта уникального 100-тонного автокрана. Первый 100-тонник (модель KC-85713) на шасси Volvo FM13 с колесной формулой 10x4 оснащен инновационной стрелой из пяти секций эллиптического сечения, которые при меньшей массе выдерживают более высокую нагрузку. Кран способен поднимать 15-тонный груз на высоту 51 м, с использованием 18-метрового гуська — груз в 3,6 т на 69 м, а с допсекцией между стрелой и гуськом высота подъема груза увеличится до 81,7 м.

Второй вариант (KC-84713-2) стоит на шасси производства Минского завода колесных тягачей — пятиосном МЗКТ-740001. На нем смонтирована отечественная агрегатная база — шасси и крановая надстройка с ярославскими дизелями 412-сильным ЯМЗ-652 и 175-сильным ЯМЗ-534.

На третьей модификации (KC-84713-6) использовали шасси МЗКТ-750001, которое обладает полноприводной трансмиссией. Для изготовления рамы использованы лонжероны переменного сечения, поскольку в полноприводном исполнении автокран с уложенной поверх кабины стрелой по высоте не вписывался в 4-метровый габарит. В задней части рамы есть своеобразная «ступенька», с помощью которой удается уменьшить высоту. С этой же целью в задней подвеске вместо рессор — пневмогидравлические стойки.

Еще одно интересное техническое решение: стрела у KC-84713-6 сделана съемной. Отсоединив стрелу и задние опоры (перевозятся обычным автопоездом), можно без перегруза, а значит, без спецразрешений, отправляться к новому месту работы.

### Справочно

В совещании в Щербинке приняли участие руководители ассоциации «Росспецмаш» — директор Алла Елизарова и член совета директоров, председатель совета директоров АО «Галичский автокрановый завод» и АО «Клиновский автокрановый завод» Олег Зеленский, а также руководители предприятий, входящих в ассоциацию, — генеральный директор ООО «ДСТ-Урал» Евгений Горелый, директор ООО «Завод «Дорожных машин» Павел Кузнецов.

### Самый мощный «Урал»

Челябинский производитель бульдозеров и спецтехники на базе гусеничного трактора собственного производства «ДСТ-УРАЛ» недавно завершил испытания своего первого 39-тонного бульдозера TM10.11 GCT20, который относится к 20-му тяговому классу. Машина комплектуется отечественным силовым агрегатом ЯМЗ 652 Ярославского моторного завода. Бульдозер оснащен современной шестигранной опрокидываемой кабиной, соответствующей требованиям безопасности ROPS/FOPS, а также 10-кубовым отвалом, который с легкостью подрывает целинные пласты и производит рыление с заглублением до 1,2 м. Новая машина, самая мощная в линейке бульдозеров «ДСТ-УРАЛ» нового поколения, была изготовлена и поставлена для нужд госкорпорации «Росатом», но может использоваться при производстве других строительных работ. Всего в новой серии тракторов — машины пяти тяговых классов, массой от 16 до 40 тонн.

### Смешиваем на ходу

Машина бетоносмесительная универсальная УНИМИКС-4 производства компании «КОМЗ-Экспорт» (Каменск-Шахтинский) позволяет приготовить бетонную смесь из сухих компонентов прямо в процессе доставки ее к месту укладки. УНИМИКС-4 автономно производит бетонную смесь различных марок при наличии всех необходимых компонентов. Объем барабана — 4 куб. м, емкость баков для воды — 900 л, максимальная масса перевозимой бетонной смеси — 9500 кг.

Машина оснащена системой весоизмерения, управления рецептами и замесами. «Мозгом» УНИМИКС-4 является программируемый логический контроллер (ПЛК), а сенсорная панель позволяет оператору осуществлять контроль за процессом приготовления смесей.

Благодаря собственной системе привода хода «УНИМИКС-4» может подъехать к месту, где хранятся необходимые для изготовления смеси материалы, и загрузить их с помощью ковша. Дозирование сухих компонентов производится весовым способом при помощи электронной весоизмерительной системы или объемным способом, ориентируясь на объем ковша. Количество заливаемой воды контролируется по контрольно-дозировочному устройству (водяной счетчик). В барабане в течение определенного времени производится перемешивание компонентов. А тем временем машина едет к месту разгрузки.

### Экскаватор-универсал

Гусеничный экскаватор UMG E330C — главный «тяжеловес» в линейке землеройной техники ГК UMG (Тверь). Он способен справляться с большими объемами земляных работ — от четвертой категории и выше. Машина весом 35,5 тонн может работать в карьерах, на стройплощадках, на прокладке траншей, разработке котлованов, насыпей и так далее. Этот экскаватор можно также использовать для разрыхления смерзшегося грунта или твердых скальных пород. Он оснащен шестцилиндровым дизельным двигателем КАММИНЗ КАМА QSL 8.9, экологического класса TIER 3 и мощностью 214 кВт.

Максимальная глубина копания машины со стандартной длиной рукоятки 2900 мм составляет 7,18 м, а с удлиненной рукояткой — 8,28 м, отрывное усилие — 192,85 кН. Ширина экскаватора со стандартным «башмаком» 600 мм составляет 3,19 м.

Кабина, пластиковые детали, детали экстерьера и интерьера кабины, капотные системы, ходовые металлоконструкции рабочего оборудования, поворотные платформы изготовлены на самом предприятии. При производстве машины используется металл компании «Северсталь». Главный рабочий орган экскаватора — ковш, по своей кубатуре он может варьироваться по объему от 1,25 до 2 куб. м. В зависимости от задач, которые предстоит выполнить строителям, можно подключить различные сменные инструменты, помогающие расширить ее функционал: дробильно-сортировочные ковши, грейферы, гидроромпы, бетоноломы, гидроборы, вибротрамбовки, дорожные фрезы.



Строительство одного из путепроводов на федеральной трассе М-11 (Новгородская область)

## Справочно

Вячеслав Петушенко начал трудовую деятельность строительным мастером Мостоотряда-77 Мостоотряда №6. В 1983-2006 годах работал в ЗАО «Лендорстрой», прошел путь от мастера до гендиректора. С 2006 года — первый заместитель, затем гендиректор ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода города Санкт-Петербурга». В 2014-2015 годах — замминистра транспорта Республики Крым. С 2015 года по август 2018 года — начальник ФКУ «Федеральное управление автомобильных дорог «Центральная Россия». В августе 2018 года назначен первым замом председателя правления ГК «Автодор», 5 февраля 2019 — председателем правления.

## Этапы ускорения

ГК «Автодор» намерена форсировать строительство трассы М-11

Владимир ТЕН

Темпы строительства 7-го и 8-го этапов трассы М-11 «Москва—Санкт-Петербург» будут ускорены. Об этом новый председатель правления ГК «Автодор» Вячеслав Петушенко заявил в ходе состоявшегося 9 февраля заседания координационного совета по развитию транспортной системы города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В настоящее время 75% обоих участков заасфальтировано, почти на всех искусственных сооружениях завершены работы по устройству опор, выполнен монтаж балок, подходят к концу работы по устройству плит проезжей части, отсыпке подходов и устройству сопряжений с насыпью. На сегодняшний день фронт работ строителям обеспечен полностью, и ничто не мешает подрядным организациям наращивать темп работ. 7-й и 8-й этапы скоростной федеральной дороги М-11 «Москва—Санкт-Петербург» (с 543-го по 684-й км) проходят по территории Новгородской и Ленинградской областей. Их общая протяженность составляет 137,6 км. Это будет дорога высшей технической категории с четырьмя полосами движения, в перспективе количество полос будет увеличено до шести.

После заседания координационного совета Вячеслав Петушенко вместе с представителями компании-концессионера ООО «Магистраль двух столиц», генерального подрядчика и технического эксперта совершил рабочий объезд строительства.

Было решено срочно увеличить количество персонала и техники на 8-м этапе. Сейчас генеральным подрядчиком здесь задействовано лишь 40% необходимого персонала и 25% техники.

Напомним, что всего двумя днями ранее министр транспорта РФ Евгений Дитрих представил Вячеслава Петушенко коллективу ГК «Российские автомобильные дороги» («Автодор») в качестве нового председателя правления. «Уверен, с назначением Вячеслава Петушенко компания получит более весомые результаты своей работы», — заявил министр. «Автодор» ведет немало крупных строек, ключевые из которых — это трасса М-11 «Москва—Санкт-Петербург» и ЦКАД. Опыт нового руководителя позволит обеспечить качество и необходимую скорость выполняемых работ.

Глава ведомства Евгений Дитрих сказал, что основные задачи, которые стоят перед «Автодором», — это точное соблюдение всех утвержденных сроков строительства и реконструкции объектов, а также строгий контроль вопросов планирования и проектирования, ценообразования и финансирования. Для этого в компании необходимо внедрять современные информационные системы, позволяющие в оперативном режиме контролировать все этапы реализации проекта. Увеличение доли внебюджетного финансирования, снижение нагрузки на федеральный бюджет, расширение форм государственно-частного партнерства также должны быть приоритетными задачами в деятельности компании.

## Строго перпендикулярно

Новые дороги свяжут ТиНАО с соседними территориями

Владимир ТЕН

Для того чтобы улучшить транспортную доступность районов Новой Москвы, планируется построить дороги, которые соединят между собой радиальные автомагистрали. Сейчас уже ведется строительство многополосной трассы, которая пройдет от Минского до Боровского шоссе. Ее первый участок длиной около 2,5 км будет готов уже к осени, он пройдет от Боровского шоссе вдоль западной границы ЖК «Перedelкино Ближнее». А общая протяженность дороги между двумя шоссе составит 8,5 км, на ней будет возведен путепровод через железную дорогу Киевского направления. Планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию — лето 2020 года.

«Проект позволит существенно улучшить транспортную инфраструктуру в данном районе и пассажирское сообщение западной части ТиНАО с Москвой в ее старых границах», — отметил руководитель Департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин. — Новая трасса напрямую соединит несколько пригородных железнодорожных станций и населенных пунктов с Солнцевской линией метрополитена».

Дорожники возведут путепровод через железную дорогу протяженностью 1 км, выложат тротуар шириной 2,25 м, построят два подземных перехода, установят 10 светофоров, энергоэффективное уличное освещение и шумозащитные экраны. После окончания строительства будет благоустроена прилегающая территория.



Пересечение трассы «Солнцево—Бутovo—Видное» с Калужским шоссе

## Справочно

Формирование современного транспортного каркаса является одним из приоритетных направлений развития Новой Москвы. По словам Владимира Жидкина, всего с момента присоединения к столице новых территорий было построено более 170 км автомобильных дорог. Планируется, что к концу 2023 года этот показатель превысит 450 км.

В нынешнем году стартует прокладка еще одной дороги «Воскресенское—Каракашево—Щербинка» между Калужским и Варшавским шоссе. Она обеспечит прямое сообщение между населенными пунктами внутри поселения Воскресенское и соединит их с городом Щербинка. Таким образом, будет сформировано перпендикулярное направление между Калужским и Варшавским шоссе, что позволит разгрузить ряд местных дорог и сократить время в пути. Ориентировочный срок строительства этой дороги — три года.

«Проект достаточно объемный, помимо традиционных четырех полос движения, по две в каждую сторону, и дополнительных полос для поворотов налево строители возведут плотину, реконструируют мост через реку Цыганку, соорудят пешеходный мостик с перильным ограждением», — рассказал Владимир Жидкин. — В местах частной застройки будут установлены защитные экраны общей протяженностью более 4,5 км».

Кроме укладки дорожного полотна непосредственно проезжей части, строителям предстоит соорудить тротуары, «карманы» для остановок общественного транспорта с посадочными площадками. Дорога будет оборудована современной автоматизированной системой управления движением (АСУДД), на трассе установят 16 светофоров.

Разрешенная скорость движения по автодороге составит 70 км в час.

Издана 5 апреля 1994

**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 [stroygazet@gmail.com](mailto:stroygazet@gmail.com)

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



## Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:

■ 10929 – на полгода

■ 12357 – на год

для предприятий и организаций

■ 10930 – на полгода

■ 12358 – на год



## Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 – на полгода

■ 32538 – на год

для предприятий и организаций

■ 50092 – на полгода

■ 32539 – на год



## Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

для предприятий и организаций

■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год

ЖКХ

# Не тариф и не концессия

## Средства на ускоренную модернизацию тепловых сетей в России можно взять только из бюджета



Алексей ЩЕГЛОВ

Состояние тепловых сетей остается одной из самых острых проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства. По данным Минстроя России, зимний период 2017-2018 годов пережили без серьезных аварий только 26 регионов. Данных за 2018-2019 годы еще нет, но и текущий отопительный сезон был отмечен сбоями и авариями в разных точках России. Так, 30 января в Барнауле без горячей воды и тепла остались свыше 200 домов. И почти неделю устранялись последствия аварии в Самаре, где 22 января без отопления в квартирах оказались более 70 тыс. человек. Основная причина роста аварийности — высокий износ теплосетей, который в ряде случаев достигает критических значений. Например, по данным правительства Тверской области, в столице региона износ сетей достиг 79%. В Свердловской области износ составляет 70%, а по некоторым муниципалитетам — 90%. «В России ежегодно меняют меньше 1% труб теплоснабжения, и с такими темпами на обновление всей инфраструктуры понадобится век», — констатирует гендиректор ассоциации «ЖКХ и городская среда» Алексей Макарушин.

Основная причина плохого состояния теплосетей и аварий — хроническое недофинансирование. По данным президента НП «Российское теплоснабжение» Виктора Семенова, протяженность магистральных теплотрасс в России составляет примерно 50-

60 тыс. км. На их полную замену потребуются порядка 2,5 трлн рублей.

Конечно, перекладывать нужно не все имеющиеся теплосети. По оценке Минстроя, в стране необходимо заменить и привести в нормативное состояние около трети теплосетей — 29%. Для достижения этой цели надо ежегодно обновлять не менее 4-6% инфраструктуры. Но и в этом случае

### Кроме того

■ По мнению ведущего эксперта УК «Финам Менеджмент» Дмитрия Баранова, передача в концессию благоприятно сказывается на состоянии тепловых сетей. Концессионерам необходимо получать доход, а делать это с изношенными сетями, требующими частого ремонта, вряд ли возможно. Однако успешных примеров концессионирования не так много, и связаны они, в основном, с большими городами и компаниями. Например, новосибирский филиал «Сибирской генерирующей компании» в 2019 году проведет модернизацию тепловых сетей и станций города на 3 млрд рублей, что в 6 раз превышает объем средств, которые планирует выделить на подведомственные сети мэрия столицы Сибири.

ежегодные затраты на обновление теплосетового хозяйства составят внушительную сумму в 300 млрд рублей. В рамках действующих механизмов финансирования коммунальной отрасли изыскать такие средства невозможно. Причин тому несколько. Тарифы на тепло регулируются, темпы роста их ограничены для того чтобы не создавать социального напряжения. Правда, некоторые эксперты указывают на то, что сегодня расходы на замену сетей составляют менее 10% от тарифа. По мнению Алексея Макару-

# 147 млрд рублей

будет выделено из федерального бюджета на мероприятия по реализации федерального проекта «Чистая вода» до 2024 года

шина, если направлять на обновление инфраструктуры 25-30% собираемых средств, то как раз получится искомая сумма в 300 млрд рублей в год. Однако такой «маневр» представляется нереалистичным, потому что тогда у поставщиков тепла не останется денег на текущий ремонт и другие цели.

Положение выглядит тупиковым. Существенно повысить тарифы на тепло нельзя (небольшой прирост в 1-2% проблем не решит). Не вполне оправдала себя и ставка на концессию. Большинство таких соглашений заключено в крупных городах, и вряд ли можно рассчитывать, что концессионирование и ГЧП станут главным инструментом модернизации тепловой инфраструктуры. В госпрограммах же на модернизацию теплосетей средств сегодня не предусмотрено, основной упор сделан на обновление систем очистки воды.

В этой ситуации некоторые эксперты предлагают подумать о формировании в рамках действующего нацпроекта отдельной подпрограммы, направленной на модернизацию тепловых сетей. В случае нехватки внебюджетных источников финансирования существенную часть затрат придется взять на себя федеральному и региональным бюджетам. Как это происходит в случае с расселением аварийного жилья и модернизацией систем водоснабжения и водоотведения.

## Долги в рассрочку

### Волгоградцы смогут погасить задолженность по ЖКУ частями

Алексей ЩЕГЛОВ

С 1 января плата за жилищно-коммунальные услуги выросла на 1,7%. И хотя подорожание выглядит относительно небольшим, для многих россиян оно является чувствительным. Ведь и до этого значительная часть населения испытывала хронические затруднения с регулярной оплатой ЖКУ и накопила крупные долги, которые невозможно погасить сразу. В этом случае выходом может стать поэтапное погашение долгов. Закон не запрещает жильцам договариваться с управляющими компаниями о порядке уплаты задолженности. В некоторых городах и регионах, например, в Москве, Санкт-Петербурге, Иркутской, Саратовской областях, о возможности оформить рассрочку сообщается на обратной стороне платежки или на сайте управляющих компаний. И в последнее время число субъектов, где можно получить «рассрочку» по долгам, растет. Недавно этот опыт подхватила Волгоградская область.

Глава одного из волгоградских ТСЖ Игорь Вихорев считает, что лучше попробовать договориться с управляющей организацией в частном порядке, чем ждать повестки в суд или отбивать потом попытки прекратить подачу ресурсов в квартиру. По его словам, все больше волгоградцев начинают проявлять инициативу в вопросах урегулирования задолженностей, одновременно становится больше УК, которые идут навстречу собственникам жилья.

«Чтобы решить вопрос, необходимо прийти и написать заявление с просьбой о рассрочке оплаты долга, — поясняет Игорь Вихорев. — К документу нужно приложить специальный договор, в котором следует указать сумму долга, период рассрочки платежа и размер суммы, который гражданин обязуется вносить в счет погашения долга ежемесячно». Для убедительности эксперт советует приложить к основному пакету документы, которые подтвердят ваше сложное материальное положение в настоящий момент.

# 89%

жителей России уверены, что именно рост тарифов в сфере ЖКХ оказывает наибольшее влияние на качество их жизни (данные опроса сервиса поиска работы и сотрудников Rabota.ru)

## «Валли» вам напоминает

### Расчеты за воду поможет вести робот

Алексей ЩЕГЛОВ

В Сургуте (Ханты-Мансийский автономный округ) внедрена система приема показаний с приборов учета воды. Позвонив на многоканальный телефон, житель города может передать информацию голосом или нажатием на кнопки телефона в тоновом режиме. Так как система не только распознает речь, но и обрабатывает данные, а затем предпринимает действия по сложному алгоритму, фактически она

представляет собой роботизированный комплекс сбора и обработки информации. В честь героя известного мультфильма роботы решили назвать «Валли», за его работой следит специальный сотрудник.

Особенностью системы является то, что она не только собирает данные о расходе ресурса, но и определяет потребителей, накопивших долги на сумму свыше 2 тыс. рублей. Таким должникам робот автоматически звонит и напоминает о необходимости погасить задолженность.

По мнению инженера водотехнической инспекции СГМУП Горводоканал Дмитрия Скачкова, абоненты получили удобный способ передачи показаний. Пользоваться услугами

«Валли» и передавать показания счетчиков напрямую компании-поставщику могут в Сургуте пока только 15 домов. Это те МКД, с которыми Горводоканал заключил прямые договоры. В компании намерены и далее развивать эту практику, в скором времени планируется договориться о подключении к системе еще 85 домов.

Создать единую линию для приема данных о расходе воды городскому водоканалу помогла компания «Мегафон». Как отметил руководитель по развитию корпоративного бизнеса в Югре и на Ямале Али Хасматулин, автоматизация сбора показаний представляет собой первый шаг к цифровой экономике, за которым последуют другие — внедрение умных счетчиков, удаленное управление объектами, интернет вещей. Только в Югре за последние три месяца в пять раз выросло число организаций, которые «наняли» «Валли» на работу с населением.



**1,5** МЛН ТОНН ТКО  
 поступает ежегодно  
 из Петербурга на полигоны  
 Ленинградской области

# В долгий бак

Начало «мусорной» реформы в Петербурге и Ленобласти откладывается

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Правительство Санкт-Петербурга на один год объявило мораторий на запуск работы единого регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Одновременно власти соседней Ленинградской области также на год отложили введение единого тарифа и других элементов «мусорной» реформы.

Два региона тесно связаны между собой — большая часть мусорного потока в Ленобласть идет из мегаполиса. По данным областного правительства, на территории Ленинградской области ежегодно образуется 711 тыс. тонн ТКО, а с территории Петербурга поступает до 1,5 млн тонн в год на захоронение. Поэтому и реформу системы обращения с ТКО надо проводить одновременно в двух субъектах федерации. Предполагалось, что операторы по обращению с ТКО двух субъектов определяют объем и точки захоронения ТКО, а также размер и порядок взаиморасчетов за мусор. Однако ранее суд признал незаконными выборы регоператора, который должен был обслуживать южную часть Петербурга. Ситуация «подвисла», а тут еще весьма кстати Госдума приняла закон, фактически разрешающий отложить реформу еще на три года. В связи с этим для жителей Петербурга и Ленобласти продолжит действовать прежняя система сбора мусора, как и тарифы за его транспортировку и утилизацию.

Впрочем, истинную причину задержки реформы директор экспертной группы Veta Дмитрий Жарский видит в фактическом отсутствии необходимой инфраструктуры и мощностей у регионов. По его словам, с сортировкой и переработкой мусора дела обстоят плохо. «В крупнейших городах лишь 7-10% отходов утилизируется или перерабатывается в соответствии с нормами, которые станут обязательными, — говорит эксперт. — В столь сжатые сроки со-

здать необходимую инфраструктуру просто невозможно, и как эта проблема будет решаться на практике, пока непонятно». Однако власти Ленобласти обещают не сидеть сложа руки. За предстоящий год они планируют провести дооснащение полигонов станциями сортировки мусора, весовым оборудованием, системами учета мусора, автотранспорт дооснастят системами ГЛОНАСС, а населенные пункты — контейнерными площадками.

Помочь им в этом могут финские компании, работающие в сфере переработки мусора. На днях делегация из представителей двадцати фирм приехала в Россию, чтобы найти здесь партнеров по бизнесу. Финны заявили о готовности поставить в Россию современное мусороперерабатывающее оборудование. Так, например, расширить производство в России намерен финский производитель упаковочной ленты Sresta — он делает из российского мусора продукт, который идет на экспорт в 50 стран мира. Один из самых крупных переработчиков ПЭТ-пластика в России превращает использованные бутылки в сырье на собственной площадке в Гатчине, а завершается цикл на заводе в Костроме, где из получившейся фракции в виде хлопьев производят промышленную упаковочную ленту. По словам представителей компании, они готовы рассмотреть совместные проекты с региональными операторами, чтобы увеличивать производство упаковочной ленты в три раза, но для этого им надо больше сырья. Кроме того, финны предлагают приобрести у них мусоросортировочные комплексы, способные отделять полезные фракции (металл, стекло и пластик, идущие на вторсырье) от органики, которую превращают в топливо. «Мы сортируем абсолютно все», — заявил представитель компании Valmet Кари Купийнен. Как заметил старший советник Business Finland Павел Чешев, в Финляндии сегодня есть целый ряд компаний, которые готовы инвестировать в переработку мусора в России.

## Не выгорело!

Верховный суд РФ приостановил строительство мусоросжигательного завода



На заводе в Осинове планировалось использовать технологии сжигания отходов, разработанные фирмой Hitachi Zosen Inova

Алексей ЩЕГЛОВ

Строительство мусоросжигательного завода в населенном пункте Осиново под Казанью должно было начаться летом 2019 года, а пуск предприятия намечался на 2022 год. Однако в 2018 году инициативная группа противников строительства завода подала иск в Верховный суд Татарстана. Представителям общественности не нравилось, что площадка будущего завода расположена всего в нескольких километрах от границ Казани и жилых комплексов «Радужный» и «Салават Купере». Истцы утверждали, что решение о строительстве принималось без учета мнения общественности, и оспаривали республиканскую территориальную схему обращения с отходами в части возве-

дения МСЗ и прилегающего полигона для золошлаков. Кабинет министров Татарстана и Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства, выступавшие ответчиками по иску, в декабре 2018 года подали апелляцию в Верховный суд РФ, но успеха не добились. На днях ВС РФ частично удовлетворил требования 109 представителей общественности из Осинова и Казани. «Судебная коллегия по административным делам Верховного суда РФ определила: решение Верховного суда Республики Татарстан от 14 сентября 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу кабинета министров республики Татарстан — без удовлетворения», — огласил решение председатель коллегии суда Игорь Зинченко. При этом были оставлены без внимания аргументы представителей кабинета Республики Татарстан, которые утверждали, что к моменту, когда должны были состояться общественные слушания по территориальной схеме по обращению с ТКО, не был разработан сам порядок этих слушаний. Из решения ВС РФ вытекает, что республиканская терсхема признана недействительной в части, касающейся строительства МСЗ под Казанью. А значит, пока не будет разработан новый документ, возведение предприятия не может начаться.

Как считает глава партии «Альянс зеленых» Александр Закондырин, решение ВС РФ является прецедентным и указывает на необходимость строгого соблюдения законодательства в части проведения общественных слушаний.

Как будут развиваться события дальше, покажет время. Власти республики могут попробовать переутвердить схему в ее нынешнем виде, проведя публичные слушания — процедуру не очень приятную, но,

строго говоря, ни на что не влияющую. По сведениям «Стройгазеты», Минстрой РТ уже готовит новую территориальную схему, она по-прежнему предусматривает строительство МСЗ. Предложения и замечания по ней принимаются в письменном виде в канцелярии министерства, а также по электронной почте.

По мнению экспертов, несмотря на протесты общественности и локальные успехи, остановить строительство МСЗ в России вряд ли удастся. «Сроки по строительству завода могут сдвинуться, но проблему надо решать, мусор утилизировать все равно придется», — говорит руководитель Ассоциации «ЖКХ и городская среда» Алексей Макрушин. Вместе с тем, нельзя игнорировать и тот факт, что население испытывает сильное недоверие к планам ввода объектов утилизации ТКО. Особенно резко граждане настроены именно против термического способа переработки, так как считают, что из-за коррупции и нарушения технологии такие заводы не будут в России так же безопасны, как в Европе. В частности, регулярная замена фильтров в многоступенчатой системе очистки МСЗ весьма затратна, и протестующие активисты не верят, что инвесторы будут вкладываться в такие мероприятия.

### Справочно

■ Проект «Чистая страна» предполагает строительство пяти заводов термического обезвреживания по технологии японо-швейцарской компании Hitachi Zosen Inova. Четыре предприятия мощностью 700 тыс. тонн мусора в год каждый должны быть построены в Московской области. Планируется, что первые два из них должны заработать в 2021 году, еще два — в 2022 году. Казанский мусоросжигательный завод по проекту имеет мощность 550 тыс. тонн в год. На завод будут свозить ТБО из Казани, левобережной части Зеленодольского района и Зеленодольска. Его мощность позволит утилизировать до 50% всех отходов, образующихся на указанной территории. Инвестором проекта стоимостью 32 млрд рублей и сроком окупаемости 13-15 лет является «РТ-Инвест».

## АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА



JOHN MCGILAN + PARTNERS

Одна из тенденций мировой архитектуры сегодня — интерес к вопросам, связанным с общественным транспортом и мобильностью. На рисунке: проект модернизации сиднейского метро

# Все то, что интересно

**с.1** Четвертая строка — «Новые технологии строительства. Цифровые решения». Весь год профессионалы запрашивали информацию по BIM-технологиям, 3D-печати, модульным конструкциям, автоматизации строительства и возможностям искусственного интеллекта применительно к строительному процессу.

Среди других важных тенденций — рост влияния женщин-архитекторов на ситуацию в мировой архитектуре. Новые транспортные решения, в том числе беспилотный транспорт, появление которого требует новых решений в градопланировании. «Зеленые» технологии в городской среде, создание озелененных общественных пространств, сбор дождевой воды и использование ее для полива, «городское сельское хозяйство» — различные решения для выращивания полезных культур в городских условиях. В «топ» попали также переработка мусора и снижение влияния городов на мировую экологическую ситуацию (снижение карбонового следа), использование местных материалов и технологий для строительства, автоматизация домашней жизни и необходимость искать архитектурный ответ на изменения климата. «Строительная газета» заинтересовалась у российских архитекторов, насколько мировые тренды актуальны для России и что сегодня больше всего волнует отечественных специалистов.



**Сооснователь и руководитель архитектурного бюро Blank Architects, преподаватель МАрХИ Иван Колманок:**

«Россия подхватывает глобальные мировые тенденции, и то, как быстро развивается и трансформируется пространство вокруг нас, — прямое следствие этого. Среди главных трендов — активное развитие транспортных сетей и смещение вектора в сторону экологически чистых видов транспорта. Сегодня по Москве курсируют рейсовые электробусы, за прошлый год построено более 130 км метро, возрастает роль рек в качестве транспортных артерий, а власти столицы всерьез рассматривают возможность перевозить по Москве-реке пассажиров. Из смежных направлений — развитие «зеленой» логи-

стики. Например, создание городских ферм, откуда свежая зелень попадает на стол горожанам за считанные минуты, не создавая дополнительной нагрузки на транспорт. Такой опыт успешно внедряется в странах Западной Европы. Для архитекторов это означает, что в проекты жилых комплексов необходимо закладывать пространства для таких ферм. Либо перепрофилировать под них другие помещения, например, парковки. Тем более что развитие общественного транспорта, такси и каршеринга приведет к постепенному отказу от частного автотранспорта. Уже сегодня на Западе строятся небоскребы, где всего несколько парковочных мест. Следующий этап — беспилотные автомобили. Цифровые технологии — еще одна глобальная мировая тенденция, мы входим в эпоху «умного города». Архитектура становится частью шеринг-экономики, осваивая новые форматы жилья и рабочих пространств. Продолжат развиваться апартаменты, коворкинги и коливинги. Быстрая смена локации и отсутствие жесткой привязки к собственности. Городское жилье будущего скорее арендное, чем приобретенное в собственность. Кастомизация жилых и общественных пространств под разные группы населения, настройка по интересам и образу жизни. Кто-то откажется от кухни, так как быстрее и дешевле заказать еду из ресторана, а кто-то обустроит в соседней комнате спортивный зал, так как много времени уделяет тренировкам».



**Управляющий партнер и главный архитектор бюро Blank Architects Магда Чихонь:**

«В 2019 году архитектуру продолжает интересовать все, что связано с функциональным использованием пространств. Причем общественные пространства приобретают все большую значимость, а жилье сжимается до необходимого минимума. Архитекторы все чаще сталкиваются с необходимостью находить инновационные проектные и небанальные интерьерные решения для небольших квартир и студий, спрос на которые растет во всем мире. Причин популярности этого формата несколько: и состоящие экономики, и новая идеология, под-

разумевающая отказ от гиперпотребления в пользу минимализма и свободы от вещей. Осознанное потребление выражается и в отказе от монофункции помещений: одно и то же пространство может легко трансформироваться под разные нужды. Гостиная в разное время дня становится местом для приема пищи, занятий утренней йогой, рабочим кабинетом, местом сбора всей семьи для просмотра фильмов. Что касается общественных пространств, то главные принципы их организации сегодня — комфорт, экологичность и многофункциональность. Роль комьюнити значительно возросла, и часть функций выводится из жилья в общественные пространства. Еще одна из важных особенностей современной городской среды, которая будет активно развиваться, — инклюзивность. Пространство должно учитывать интересы всех: взрослых, детей, пенсионеров, людей с ограниченными возможностями. Актуальными и современными могут считаться объекты, где есть грамотное зонирование, безбарьерная среда, детские и спортивные площадки, разработанные с учетом возможностей разных категорий жителей».



**Генеральный директор и главный архитектор проектного бюро «Крупный план» Сергей Никешкин:**

«Процессы, происходящие в сфере архитектуры и проектирования, — часть глобальных трендов, связанных с бурным развитием технологий. Сегодня в российских городах автоматизируются рабочие процессы в сфере государственных услуг, здравоохранения, образования. Это настоящий прорыв в построении информационной модели взаимосвязи человека с городом, обществом, государством. В будущем все будет smart: и дом как сосредоточение функций искусственного интеллекта, и город как экологичная система взаимосвязанных процессов, информационных баз и интерне-та вещей. В идеале «умный город» — это разветвленная транспортная сеть с беспилотными автомобилями, постоянный мониторинг качества воздуха и воды, автоматический контроль и распределение ресурсов, полностью альтернативное энергосбережение, замкнутый водный цикл, переработка отходов».

## Потеряли лицо

**Исторические здания Ростова страдают от некачественного ремонта**

Артур ТОКАРЕВ,  
доцент академии архитектуры  
и искусств Южного  
федерального университета,  
кандидат архитектуры



В Ростове-на-Дону есть немало зданий, представляющих культурную ценность. Именно они определяют южно-российский архитектурный колорит города, его своеобразие. Но сегодня этот фонд никак не защищен от непрофессионального вмешательства, искажающего исторический облик домов. Когда в 2014 году началась подготовка к чемпионату мира, в программу капремонта попало почти 500 зданий центра города, около 100 из которых являются объектами культурного наследия. Попутно заметим, что к объектам культурного наследия термин «капитальный ремонт» вообще неприменим, их должны реставрировать. Обязательными являются составление проекта реставрации и согласование его в соответствующем ведомстве. На деле этого часто не происходило, и уже в 2014 году были отмечены первые случаи искажения исторического облика зданий. Тогда по распоряжению губернатора Ростовской области Василия Голубева была создана межведомственная комиссия по сохранению архитектурно-художественной среды города. В нее вошли разные специалисты, в том числе архитекторы. Но, к сожалению, решения комиссии носили рекомендательный характер и часто просто игнорировались. И результаты так называемых «капремонтов-реставраций» устрашающие. По данным комиссии, более 300 зданий исторического фонда Ростова-на-Дону пострадали в период с 2014 по 2018 годы.

Посмотрите блог руководителя движения «Мой фасад» Романа Бочарникова, который регулярно размещает материалы на эту тему. Вопиющие случаи «капремонтов» не раз освещались в местных и федеральных средствах массовой информации. Но ничего не меняется. Объекты культурного наследия нередко ремонтируются без согласования с комитетом по охране памятников, что является прямым нарушением федерального законодательства.

Еще хуже обстоит дело со зданиями, которые формально не являются объектами культурного наследия, хотя и представляют историческую ценность. Их можно «капитально ремонтировать». Решение о том, как будет выглядеть такое здание после ремонта, принимают производитель работ и жильцы. Подрядные организации заинтересованы в том, чтобы побыстрее освоить бюджетные средства, поэтому для всех зданий — будь то дома XIX века или раннего советского периода — выбран единый стандарт. В результате вся уникальная архитектура здания замазывается декоративной штукатуркой. Качество отделочных работ на этих объектах еще хуже, чем на памятниках архитектуры. В подрядных организациях нет профессиональных штукатуров, там часто работают совершенно случайные люди. После такого «ремонта» здание теряет всю свою историческую и художественную ценность. В итоге работы выполняются качественно примерно в одном случае из десяти.

Эксперты предлагают принять ряд мер, которые могли бы улучшить ситуацию с ремонтом и реставрацией исторических зданий Ростова. Необходимо, чтобы в реестры объектов культурного наследия было включено больше исторических зданий, тогда их проще будет защитить. Кроме того, в администрации города Ростова должен появиться советник по архитектуре или объектам культурного наследия.

Надо также предпринять усилия к тому, чтобы решить проблему нехватки квалифицированных кадров реставраторов. Для этого мы предлагаем вернуть соответствующую специальность в систему среднего профессионального образования подрядчиков. При этом следует жестко контролировать работу подрядчиков, которые выходят на объект, и пошагово следить за выполнением работ. И после накопления определенного опыта создать реестр профессиональных и добросовестных подрядчиков для реставрации памятников архитектуры.



Набережная имени 62-й Армии в Волгограде

2018 году в рамках третьего этапа были демонтированы пришедшие в негодность подпорные стены и возведены новые конструкции, усилены колонны причальной эстакады и т. д. Выполнение графика работ позволило региону рассчитывать на дальнейшую федеральную поддержку: сегодня работы по обновлению берегоукрепительных сооружений продолжаются. В рамках 3-го этапа также планируется строительство гидротехнических сооружений, возведение амфитеатра на 2300 мест и пешеходного моста с переходом через проезжую часть нулевой продольной магистрали. Кроме того, в районе центральной набережной планируется построить четыре новых фонтана и обновить два существующих. Запланирована масштабная модернизация инженерных коммуникаций — строительство трех канализационных насосных станций, восьми локальных очистных сооружений.

Во время 4-го этапа строители займутся комплексным благоустройством набережной, реконструкцией существующих покрытий на всех ярусах, оборудованием парковочных площадок на 364 машиноместа. Планируется, что реконструкция завершится в 2022 году.

После завершения проекта Волгоград получит благоустроенное пространство для семейного досуга, которое включает набережную имени 62-й Армии, пойму реки Царицы, парк возле «Гасителя», сквер Пушкина, а также новую набережную возле стадиона. Новая общественная зона вдоль реки Волги свяжет воедино территорию от Краснооктябрьского до Ворошиловского района.

### Справочно

■ Благоустройство и комплексное развитие территорий являются приоритетными направлениями долгосрочной стратегии развития Волгоградской области, принятой в 2014 году. За пять лет в муниципальных образованиях и 200 сельских поселениях были реализованы порядка 500 проектов благоустройства, в том числе в Волгограде — 27. Общий объем финансирования этих программ составил 2,4 млрд рублей.

## АКТИВНЫЙ Улан-Удэ

### В Бурятии разработали собственную геоинформационную систему

Алексей ЩЕГЛОВ

В столице Бурятии Улан-Удэ созданы геоинформационная система данных «Весь Улан-Удэ» и сервис вовлечения граждан в городское управление «Активный горожанин». Система является первым подобным опытом в Байкальском регионе. Она включает в себя данные о жилой недвижимости, инфраструктуре, социально-культурных и других объектах. В системе используются данные Росреестра, которые ежемесячно обновляются, а также сведения налоговой базы. С помощью «Активного горожанина» жители могут взаимодействовать с городскими властями, оперативно сообщать о проблемах и опасных ситуациях в сфере здравоохранения, транспорта, ЖКХ и дорожного хозяйства.

Новая система уже успела завоевать популярность у местных жителей, что подтверждается постоянным ростом числа активных пользователей. К середине февраля приложение «Весь Улан-Удэ» установили на свои устройства уже 125 тыс. человек, что весьма внушительно для региональной столицы. Число пользователей «Активного горожанина» превысило 11 тыс.

Бурятскую разработку высоко оценил заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис. «Бурятия существенно продвинулась в решении одной из сложнейших задач проекта — создании «цифрового двойника» региона, республику можно назвать в числе лидеров по цифровизации городского хозяйства», — сказал он. — Их разработки не только демонстрируют высокую производительность и эффективность, но и самокупаемость». Как считает замглавы Минстроя, одна из важнейших задач в ходе реализации проекта «Умный город» — использование и тиражирование лучших решений и технологий в других регионах. Это позволит ускорить процесс цифровизации, снизит издержки и повысит эффективность работы региональных структур.

## Путем софинансирования

### Набережную в Волгограде реконструируют на федеральные и региональные деньги

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Значительные средства будут выделены из федерального бюджета на завершение модернизации набережной в Волгограде. Как сообщили «Стройгазете» в комитете строительства Волгоградской области, соответствующее соглашение между администрацией региона и Минстроем России было подписано в начале февраля. Сумма федеральной субсидии на завершение 3-го и реализацию 4-го этапа обустройства центральной набережной имени 62-й Армии составит 1,5 млрд рублей, еще 200 млн рублей — средства Волгоградской области.

Напомним, что комплексная реконструкция исторической набережной Волгограда проводится впервые с момента ее строительства. Первые два этапа реконструкции завершились в 2017 году. В

## От стратегии к действию

### Регионы представили свои проекты на Российском инвестфоруме

Оксана САМБОРСКАЯ

В этом году темой Российского инвестиционного форума (РИФ), прошедшего 14-15 февраля в Сочи, стали национальные проекты. Представители власти, бизнеса и экспертного сообщества обсуждали, как распределяются полномочия между федеральным центром и регионами, как организован контроль за достижением показателей и насколько финансовое состояние субъектов позволяет добиться поставленных целей.

В дни проведения форума работала выставка, где свои проекты представили 42 субъекта Российской Федерации и 13 компаний и государственных учреждений. На интерактивном стенде города Москвы участники и гости РИФ могли узнать, какие возможности открывает сегодня город. Столица представила свои достижения в сфере комплексного развития территорий. Как сообщил руководитель Департамента инвестиционной и промышленной политики столицы Александр Прохоров, в рамках комплексного развития территорий Москвы планируется благоустроить участки заброшенных промышленных предприятий, чтобы в этих местах появилась нормальная экологическая среда, а сами участки использовались максимально эффективно.

Основной темой стенда Рязанской области стала цифровая трансформация региона: телемедицина, электронный университет, открытие инновационно-научного технического центра, а также перспективные инвестиционные площадки. Новосибирская область представила при-

оритетный проект «Развитие Новосибирского научного центра (Академгородок 2.0)» — проекты по развитию научной, инновационной инфраструктуры, созданию высокотехнологичных предприятий, в основе которых лежит реализация крупных научных проектов, проектов «полного цикла» от фундаментальных исследований до высокотехнологических продуктов.

На стенде Корпорации развития Северного Кавказа можно было познакомиться с экономическим потенциалом курортов Северного Кавказа и посмотреть презентацию национальной канатной дороги.

Севастополь показал проект комплексного развития территории на 7-м километре Балаклавского шоссе. Здесь, на пересечении транспортных магистралей, планируется создать новый крупный общественно-деловой центр. Сюда же перенесут административно-управленческий центр города, что позволит уменьшить нагрузку на дорожную сеть. В микрорайоне построят киноконцертный зал на 1200-1800 зрительских мест, стационарный цирк на 2400 зрительских мест, ледовую арену, которая уже заложена в рамках реализации федерально-целевой программы, бизнес-центр, торгово-развлекательный центр, а также гостиничный комплекс. Кроме того, планируется создание жилого микрорайона нового формата с квартальной застройкой общей площадью 65 га. На территории квартала разместится новая школа на 1600 мест и два детских сада на 300 и 600 мест. Появятся здесь новый автобусный вокзал, станция канатной дороги, которая свяжет район с Балаклавой, а также железнодорожная станция.

**BUILDING SKIN RUSSIA 2019** В РОССИИ ДНИ ОКНА 19

26-27 февраля

**СОБЫТИЕ ГОДА НА РЫНКЕ ВНЕШНИХ ОБОЛОЧЕК ЗДАНИЙ**

ФАСАДЫ ОКНА ИЗОЛЯЦИЯ

www.fasad-rus.ru/bsr/ +7 495 374-8905

26-27 февраля, в Москве, пройдут 3 уникальных форума: Building Skin Russia 2019 по современным фасадам и кровлям, «Дни окна в России 2019» по рынку светопрозрачных конструкций, «Изоляционный форум 2019» по рынку полимерной, минеральной изоляции.

**100(!) спикеров**

## ПРОЕКТ



# Взятие Бастилии

## Датские архитекторы реконструируют одно из зданий Парижской национальной оперы

### Справочно

■ Проект реконструкции Оперы Бастилии создан Henning Larsen Architects в содружестве с парижским архитектурным бюро Reichen et Robert & Associates. Консультантами по сценическому освещению выступила компания dUCKS Sceno, по акустике — Peutz & Associates Acoustic Consultants и CET Ingenierie.

Оксана САМБОРСКАЯ

**А**рхитектурное бюро Хеннинга Ларсена стало победителем конкурса проектов реконструкции и расширения здания Оперы Бастилии. Это одна из двух площадок Парижской национальной оперы, где проходят все основные спектакли, в то время как на другой сцене, во «Дворце Гарнье», идут балетные и камерные оперные постановки.

Конкурс был инициирован Оперой Бастилии и проводился в течение года. Проект-победитель предполагает довольно значительные изменения здания эпохи модернизма. Будет расширено фойе, которое станет открытым городом пространством с новыми функциями, появятся декорационные и другие художественно-производственные мастерские. Расширится сценическое пространство: запроектирован еще один зал на 800 мест, который будет использоваться для репетиций и небольших постановок.

Существующее здание имеет недолгую, но интересную историю, и, возможно, нынешний проект поможет в известном смысле восстановить архитектурно-градостроительную справедливость. Идея построить новый оперный общественный театр была выдвинута тремя деятелями культуры: Пьером Буле, Морисом Бежа и Жаном Виларом еще в конце 60-х годов прошлого века — в эпоху «демократизации искусства». Уже в 80-е годы тогдашний президент Франсуа Миттеран объявил конкурс на лучший проект нового театра, который должен был стать «современным и популярным местом, несущим классическую музыку в массы». Конкурс вызвал большой ажиотаж: на него было подано около 800 заявок. Победи-



### Справочно

■ Henning Larsen Architects — международное архитектурное бюро, основанное в 1959 году датским архитектором Хеннингом Ларсеном (1925-2013). Автор Королевской Оперы в Копенгагене и Городской библиотеки Мальме Ларсен считается непревзойденным мастером устройства естественного освещения. Бюро имеет офисы в Копенгагене, Осло, Мюнхене, Стамбуле, число его сотрудников превышает 300 человек.

телем стал проект неизвестного уругвайца Карлоса Отта, живущего в Канаде. Возведение театра началось в 1984 году, его строительство потребовало сноса Бастильского вокзала. Открыта Опера Бастилии была 13 июля 1989 года, к 200-летию со дня взятия крепости.

Идеей проекта Отта было соединение зрителя и театрального закулисья. «Оперные подмостки открыты для всеобщего обзора снаружи, тогда как фойе имеют гладкую, безликую поверхность зданий аэропорта», — писали о театре критики. Сейчас в здании три зала, самый большой из них рассчитан на 2723 места. На момент строительства здание было оснащено по последнему слову техники, сценические приспособления занимают в 9 раз больше места, чем сама сцена. Правда, в первые годы работы театра механизмы постоянно ломались. Но главное — театру не повезло с акустикой. Специалисты дипломатично называют ее «неутешительной». Еще одной проблемой стал фасад, который очень быстро стал ветшать. Государство затеяло судебный процесс против подрядчиков, обвинив их в недоброкачественной работе. Процесс закончился только в 2007 году и завершился в пользу государства.

Предполагается, что нынешняя реконструкция спустя 30 лет завершит реализацию авторского замысла, который так и не был воплощен до конца. Партнер бюро Хеннинга Ларсена Сорен Ольгаард (Søren Øllgaard) надеется, что Опера Бастилии станет «дирижером» городской жизни крупного парижского района. «Наша цель — до конца воплотить оригинальное видение значимости здания Оперы, подчеркнуть важность его архитектурного решения, — говорит Ольгаард. — Здание будет открыто городу, станет важной точкой его социокультурной жизни». Следуя проекту 80-х, здание свяжет городскую жизнь с зелеными садами виадука Искусств: озеленение «перейдет» отсюда на новые площади. Начало строительных работ намечено на начало 2019 года, а завершить их планируется в 2023 году.

