

**116,5 млрд рублей** будет направлено на снос аварийного жилья в Арктике в рамках нацпроекта

Почему механизм проектного финансирования запускается с трудом? **с. 4** Обзор текущего жилищного строительства: Московская область **с. 6-7** BIM-технологии будут упомянуты в Градостроительном кодексе **с. 9**



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

[www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№14 (10543) 12 апреля 2019

## Для регионов и не только

В Думу внесен очередной пакет поправок в закон о долевом строительстве

Сергей МОСЕНКО

Группа депутатов Госдумы РФ внесла на рассмотрение нижней палаты парламента законопроект №681472-7, разработанный для создания эффективного правового механизма завершения жилых долгостроев, а также обеспечения плавного перехода рынка жилищного строительства на новую модель финансирования после с 1 июля 2019 года.

Как рассказал «Стройгазете» один из авторов документа, глава думского комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев, законопроект состоит из нескольких блоков. Наиболее важный из них — это нормы, которые помогут завершать проблемные объекты в случае банкротства застройщиков.

«Принципиальный шаг состоит в том, что мы хотим наделить субъекты РФ правом создания в регионах унитарных некоммерческих организаций (НКО) в форме фондов для достройки домов для дольщиков, — прокомментировал депутат. — Мы четко прописываем, что источниками финансирования завершения строительства должны являться средства компенсационного фонда, средства федерального и регионального бюджетов, а также муниципалитетов». По словам руководителя рабочей группы «Единой России» по защите прав дольщиков Александра Якубовского, сейчас такой фонд существует, к примеру, в Ульяновской области, но даже если он найдет деньги на достройку, провести ее он не может юридически. «В случае принятия соответствующего законопроекта правовая коллизия будет устранена», — уверен эксперт.

Предусматривает документ и совершенствование самого института банкротства застройщиков.

Окончание на с. 3



## С учетом вечной мерзлоты

Реализация национальных проектов в арктической зоне России будет иметь свои особенности



Сергей НИКОЛАЕВ

В Санкт-Петербурге прошел Международный Арктический форум, посвященный актуальным вопросам социально-экономического развития северных территорий России. Особое внимание на нем было уделено национальным проектам и их влиянию на жизнь российской Арктики. Активное участие в работе форума приняла делегация Минстроя России во главе с министром Владимиром Якушевым.

Выступая на сессии, посвященной нацпроектам, министр отметил, что их реализация в Арктике, безусловно, должна учитывать специфику территории. «Как человек, проживший двадцать лет на Ямале, я прекрасно понимаю, что нужно брать в расчет», — сказал Владимир Якушев.

Касаясь вопроса о строительстве жилья в арктическом регионе, глава Минстроя отметил ряд моментов, требующих особого подхода, прежде всего, с точки зрения технологии. «Понятно,

**124,8**  
тыс. человек

будет переселено в 2019-2025 годах из аварийного жилья на территории субъектов, входящих в арктическую зону

что из-за климата здесь нужно строить энергоэффективные дома, — сказал министр. — Кроме того, вечная мерзлота требует дополнительных затрат на этапе устройства фундамента. В связи с этим мы подумаем, какую господдержку в рамках нацпроекта мы можем оказать арктическим районам». Владимир Якушев также подчеркнул, что строить жилье в регионах Арктики нужно с четким пониманием экономических перспектив того или иного района. «Возводить дома, которые потом будут пустовать, неправильно», — заявил он.

Окончание на с. 2

## Под грифом РААСН

Работа строительной отрасли должна опираться на фундаментальные научные исследования

Юлия ПАВЛОВА

Реализация национального проекта «Жилье и городская среда» предполагает широкое внедрение новых технологий, выработку нестандартных решений в области архитектуры и градостроительства. Архитектор Александр КУЗЬМИН, последние пять лет

возглавляющий Российскую академию архитектуры и строительных наук, уверен, что для успешного развития строительной отрасли необходим глубокий анализ текущего положения дел и обоснованные прогнозы на будущее. Важную роль в этом процессе играет РААСН — ведь в ее ведении находится научная основа деятельности строительства.

О том, чего удалось добиться академии за последние годы и что еще предстоит сделать, президент РААСН рассказал в интервью «Стройгазете».

«СГ»: Александр Викторович, вы стали президентом РААСН в 2014 году, когда был принят новый устав, а вашим куратором стало недавно воссозданное ведомство — Минстрой России. Как это сказалось на работе академии?

Александр Кузьмин: После создания Минстроя России на РА-

АСН было возложено научно-методическое сопровождение деятельности научных организаций ведомства, формирование, актуализация и контроль исполнения плана фундаментальных научных исследований (ФНИ). Благодаря нашей активной позиции удалось сохранить влияние профессионального академического сообщества на все исследования, проводимые по линии Минстроя России, вне зависимости от формы собственности и подчиненности конкретных научных институтов.

Окончание на с. 8



## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## ВСЕ ЗА ОДНОГО

Окружная конференция саморегулируемых организаций (СРО) — членов Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по Санкт-Петербургу выдвинула своим кандидатом в президенты НОСТРОЙ Антона Глушкова. Свои голоса за него отдали представители всех 17 СРО, принимающих участие в окружной конференции с правом голоса (голосование было открытым). Таким образом, кандидатуру Антона Глушкова на пост главы нацобъединения выдвинули окружные конференции саморегулируемых организаций всех федеральных округов и городов федерального значения (Москвы и Санкт-Петербурга). Напомним, что действующий президент НОСТРОЙ Андрей Молчанов 12 марта 2019 года на заседании Совета НОСТРОЙ сообщил о решении досрочно прекратить свои полномочия. Новым президентом ассоциации он рекомендовал избрать Антона Глушкова. За преемственность в руководстве профессионального объединения высказались вице-премьер РФ Виталий Мутко и глава Минстроя России Владимир Якушев. Выборы нового руководителя НОСТРОЙ состоятся 22 апреля 2019 года на XVII Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в Москве. Антон Глушков является вице-президентом НОСТРОЙ, председателем Экспертного совета по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, координатором НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу, руководителем крупнейшей в Красноярском крае строительной компании, председателем Совета Ассоциации «Саморегулируемая корпорация строителей Красноярского края».

НЕ КОЛИЧЕСТВОМ,  
А КАЧЕСТВОМ

Один из участников конкурса — город Боровск

На Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды для малых городов и исторических поселений 2019 года уже поступило более 330 заявок от муниципальных образований из 77 субъектов РФ. По данным Минстроя России, наибольшее количество проектов поступило от Нижегородской, Московской, Свердловской и Ростовской областей. Как отметил замглавы ведомства Максим Егоров, в этом году участники конкурса больше внимания уделяют качеству представляемых проектов. «Мы, в свою очередь, усовершенствовали систему оценки, она осталась балльной, но содержит в себе ряд дополнительных критериев, чтобы быть максимально объективной», — подчеркнул замминистра. Напомним, конкурс лучших проектов благоустройства организован по поручению президента России Владимира Путина и впервые прошел в 2018 году. В конкурсе могут участвовать малые города с численностью до 100 тыс. человек включительно, а также исторические поселения федерального и регионального значения. В 2018 году для участия в конкурсе в Минстрой России поступило 455 заявок из 82 субъектов Российской Федерации. По итогам рассмотрения и оценки заявок были определены 80 проектов-победителей из 43 регионов страны. Победители конкурса получили субсидии из федерального бюджета от 30 млн до 100 млн рублей. Все проекты, победившие в 2018 году, должны быть реализованы до конца текущего года.

## С учетом вечной мерзлоты



Соглашения о реализации проекта «Умный город» подписали глава Республики Саха (Якутия) Айсен Николаев, министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев и глава Якутска Сардана Авксентьева (слева направо)

с.1

По мнению министра, свои особенности в Арктике имеет и процесс расселения аварийного жилья. Таких домов на Крайнем Севере немало. «На снос аварийного жилья в районах арктической зоны пойдет 27% финансирования всего проекта, а это 116,5 млрд рублей», — сообщил министр. — При

## Справочно

В российскую арктическую зону входят Мурманская область, Ненецкий, Чукотский, Ямало-Ненецкий автономные округа, города Воркута (Республика Коми), Норильск, Архангельск, а также ряд территорий Архангельской области, земли и острова, расположенные в Северном Ледовитом океане, некоторые улусы Якутии.

Сергей ВЕРШИНИН

В понедельник, 8 апреля, врио губернатора Оренбургской области Денис Паслер получил платежное поручение на сумму 108,5 млн рублей. Эти деньги предназначены для финансирования программы переселения граждан из аварийного жилья в рамках национального проекта «Жилье и городская среда».

Оренбургская область стала первым регионом, которому правлением Фонда содействия реформированию ЖКХ была одобрена заявка о предоставлении финансовой поддержки на реализацию региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилья (этап 2019-2020 годов). Согласно заявке, региону из федерального бюджета будет выделено почти 362 млн рублей. На эти средства планируется переселить 584 человека из 245 аварийных помещений общей площадью практически 11 тыс. кв. метров.

А всего до 1 сентября 2025 года Оренбургская область обязалась переселить из аварийного жилья, признанного таковым для 1 января 2017 года, более 5,3 тыс. граждан. Расселить планируется 251 аварийный дом, где общая площадь жилых помещений составляет почти 100 тыс. кв. метров.

«В ходе реализации национального проекта «Жилье и городская среда» до 2025 года включительно нам предстоит переселить свыше 660 тысяч граждан, проживающих в более чем 12 млн кв. м аварийного жилья, — напомнил участвовавший в церемонии заместитель министра строительства и ЖКХ Максим Егоров. — Это значительный объем, и чем быстрее в каждом из субъектов Российской Федерации приступят к реализации своей региональной программы, тем выше шансы на успешное и своевременное достижение целей федерального проекта. Кроме того, в ближайшее время нами будут предложены новые механизмы переселения из аварийного жилья, которые позволят оптимизировать и ускорить этот процесс».

этом важно понимать, что многие из проживающих в этих домах людей готовы переехать на «большую землю». В связи с этим министерство готовит поправки в Жилищный кодекс, которые позволят переселять жителей «аварийки» не только в границах субъекта РФ, но и за пределами Арктики.

Говоря о проекте создания комфортной городской среды, глава Минстроя заметил, что благоустройство в арктических районах будет многофункциональным, как и в других регионах России. Но при этом, конечно, должны учитываться такие нюансы, как очень короткое лето. В озеленении, в частности, следует использовать только местные растения, которые будут хорошо расти и не потребуют дорогостоящего ухода. Кроме того, по мнению главы Минстроя, особое внимание нужно уделять освещению городов и

## Кроме того

В ходе Международного Арктического форума города Великие Луки, Петрозаводск и Якутск подписали с Минстроем России и правительствами своих регионов трехсторонние соглашения о реализации проекта «Умный город». Представители регионов и городов взяли на себя обязательства по выполнению дополнительных мероприятий по стандарту «Умного города» и внедрению инновационных решений в городское хозяйство. На данный момент число городов, подписавших соглашения об участии в «пилотных» проектах по цифровизации, достигло 26.

небольших населенных пунктов. «Помимо всего прочего, людям, живущим в условиях Полярной ночи, важно создавать настроение», — подчеркнул он.

Учитывать особенности региона надо и при реализации проекта «Умный город». «Если мы в минус 50 получили аварию на тепловых сетях и в течение восьми часов ее не ликвидировали, мы понимаем, что произойдет с домами и жителями, — заметил глава Минстроя. — Если мы не можем с помощью цифры контролировать, что у нас происходит и где могут возникнуть аварийные ситуации, в Арктике последствия гораздо заметнее, чем в других регионах». Поэтому «умные» системы управления жилищно-коммунальным хозяйством должны иметь прочность и надежность более высокую, чем в средней полосе России.

## С почином!

Оренбургская область первой получила средства на расселение аварийного жилья в 2019-2020 годах



Дом №3 по улице Перегонной в Орске (Оренбургская область) является аварийным

В мероприятии также приняли участие председатель наблюдательного совета государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергей

Степашин и генеральный директор государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ Константин Цицин.

## ВОЛОГЖАНЕ ГОТОВЯТСЯ

Продолжит работу по расселению «аварийки» и Вологодская область. В ближайшие три года в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» из аварийных квартир будут переселены 1800 жителей области. В текущем году на эти цели федеральный бюджет перечислит в регион субсидию в размере 517 млн рублей. Однако основные работы по строительству и приобретению готового жилья на рынке придется на 2020-2021 годы. За пять лет действия предыдущей программы переселения граждан из аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года, в Вологодской области было расселено более 1100 многоквартирных домов. Новые квартиры получили свыше 10 тысяч вологжан. Губернатор области Олег Кувшинников напомнил, что в целом по стране к 2024 году намечено расселять до 2 млн кв. метров непригодных для проживания помещений ежегодно. «Это очень амбициозная задача, которая потребует колоссальных финансовых вложений и совместных усилий органов власти всех уровней: от Министерства строительства России до муниципалитетов на местах. Мы в Вологодской области к этой работе готовы», — заверил глава региона.





Фельдшерско-акушерский пункт в поселке Волошово, построенный по программе «Устойчивое развитие сельских территорий Ленинградской области»

## Уйдут в поля

Ленинградская область выделила средства на строительство инфраструктуры в сельских районах

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Правительство Ленинградской области выделит из регионального бюджета 1,13 млрд рублей на развитие инфраструктуры села. В этом году в рамках подпрограммы «Устойчивое развитие сельских территорий Ленинградской области» предстоит построить или отремонтировать 66 объек-

тов социальной и инженерной инфраструктуры (из них 34 объекта — новое строительство). В частности, будут построены три спортивных объекта, один дом культуры, два фельдшерско-акушерских пункта, два проекта газового хозяйства, по одному — в сфере водоснабжения и в проекте комплексной компактной застройки.

## Для регионов и не только

с.1 → «Мы предлагаем, чтобы арбитражный управляющий назначался из числа тех кандидатов, которые представлены Фондом защиты дольщиков», — отмечает Николай Николаев. — Именно фонд, который теперь полностью отвечает за достройку всех проблемных объектов, должен иметь возможность участвовать в делах о банкротстве, даже по тем, которые уже открыты. Фонд должен также осуществлять контроль за деятельностью управляющих».

Предлагаемые законодателями изменения призваны также решить проблему «двойных продаж». «У людей ранее не было понимания, кому и как будет осуществляться компенсация в таком случае, —

считает Александр Якубовский. — С принятием законопроекта появится четкое разграничение, кто получает жилье, а кто компенсацию». Так, по задумке разработчиков поправки, на квартиру могут претендовать те, чей ДДУ зарегистрирован первым в ЕГРН, а денежное возмещение получает тот, чей ДДУ зарегистрирован позже.

«Еще один важный момент — возможность выплаты возмещения по требованиям о передаче машиномест и кладовок, — добавляет Николай Николаев. — То есть, по ним застройщики также будут платить отчисления в компфонд».

Проект закона упрощает для застройщиков процедуру раздела участка, на котором ведется строительство многоквартир-

ного дома с привлечением средств дольщиков, с целью получения проектного финансирования под залог образованных и необремененных земельных участков. Такая мера в итоге позволит использовать землю как ресурс для решения проблем дольщиков.

Уточняется и порядок использования средств материнского капитала. «У людей появится возможность направлять его на приобретение строящегося жилья через счета эскроу», — резюмировал Николай Николаев.

Сейчас законопроект №681472-7 направлен для обсуждения в профильные комитеты Госдумы, принять его планируется до конца весенней сессии.

## При поддержке бюджета

В Краснодаре достроят три проблемных дома



ЖК «Форт Карасун» — один из проблемных объектов Краснодара

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В понедельник, 8 апреля, губернатор Кубани Вениамин Кондратьев и прокурор края Сергей Табельский встретились с представителями инициативных групп дольщиков проблемных жилых комплексов «Талисман», «Парусная регата», «Форт Карасун», «Вдохновение», «Мультиплекс Кино» и «Анит-Сити». В ходе этой встречи глава региона сообщил, что в Краснодаре при поддержке краевого бюджета достроят три проблемных дома.

По словам Кондратьева, пока не на все долгострои удастся найти инвестора. Однако есть несколько объектов, для завершения которых требуются небольшие суммы, которые можно выделить из казны края. Для этих случаев может быть создано специальное муниципальное предприятие, которое за счет бюджетных средств сможет нанимать подрядчиков для завершения долгостроев. В качестве пилотных проектов для обкатки такого механизма выбраны три проблемных жилых комплекса — «Форт Карасун», «Талисман» и «Южный», которые находятся в завершающей стадии строительства. При этом краевой бюджет может получить компенсацию за счет реализации непроданных квартир или в виде новых социальных объектов, построенных на земельных участках, которые относятся к долгостроям.

### Справочно

■ На сегодняшний день в реестре долгостроев Краснодарского края остается 72 объекта. В планах на 2019 год достроить и ввести в эксплуатацию 14 ЖК.

Губернатор также поручил своему первому заместителю Андрею Алексеенко изучить возможность приобретения за счет краевого бюджета квартир для дольщиков, чтобы люди не дожидались достройки проблемных ЖК. При этом глава края отметил, что такую меру поддержки получают, в первую очередь, ветераны, инвалиды, многодетные семьи, словом, те, кто находится в наиболее сложной жизненной ситуации.

На встрече детально обсуждалась ситуация по каждому жилому комплексу. Как рассказал глава Краснодара Евгений Первышов, сейчас в кубанской столице среди недостроенных объектов жилищного строительства остались наиболее проблемные. Это те проекты, у которых существуют серьезные юридические сложности или объем финансирования на завершение строительства превышает 1 млрд рублей.

## Вне игры

Задержан бывший министр строительства Ростовской области

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Ростове задержаны экс-министр строительства Ростовской области Николай Безуглов и директор государственного казенного учреждения «Ростовоблстройзаказчик» Сергей Мищенко. Их подозревают в превышении должностных полномочий, повлекшем тяжкие последствия (статья 285 УК РФ). Безуглов и Мищенко проходят по делу о хищениях при строительстве стадиона «Ростов-Арена». Оба подозреваемых взяты под стражу на два месяца. Если суд признает их виновными, им грозит до десяти лет лишения свободы.

По информации источников в правоохранительных органах, Николай Безуглов задержан в рамках дела, расследуемого в отношении генерального директора АО «Донтрансгидромеханизация» Андрея Андросова и учредителя компании Валентина



Стадион «Ростов-Арена» был построен к чемпионату мира по футболу 2018 года

Леванова. По версии следствия они похитили бюджетные средства во время инженерной подготовки к строительству подходов к стадиону. Предусмотренный проектом песок они якобы заменили на более дешевый и менее качественный. «Сэкономить» на этой операции удалось более 220 млн рублей. Какую именно роль играл в этой истории Николай Безуглов, не уточняется. Однако известно, что в мае 2018 года, незадолго до начала чемпионата мира по футболу, экс-министр уволился по собственному желанию. Уход его для многих

стал неожиданностью, ведь чиновник отвечал за подготовку региона к мундиалу. Отставка Безуглова совпала по времени с резкими заявлениями губернатора Ростовской области Василия Голубева по поводу качества благоустройства «Ростов-Арены» и других объектов.

Напомним, что стадион был введен в эксплуатацию 16 марта 2018 года. Этот спортивный объект был возведен специально для проведения матчей чемпионата мира по футболу. Вместимость стадиона — 45 тысяч человек.



БИЗНЕС

# Банки не хотят, застройщики не могут



Почему механизм проектного финансирования запускается с трудом?

Алексей АНДРЕЕВ (Москва),  
Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск),  
Татьяна ТОРГАНОВА (Ярославль)

Чем ближе 1 июля 2019 года, тем больше в профессиональном сообществе волнений по поводу перехода отрасли на проектное финансирование и эскроу-счета. По мнению экспертов, именно в связке «банк-застройщик» могут возникнуть основные проблемы. Строители не могут быстро перестроить свои бизнес-процессы, а банкам не хватает опыта кредитования стройки.

## Что видно сверху

В Минстрое России всерьез обеспокоены как низким числом заявок на проектное финансирование, поступивших от застройщиков, так и готовностью банков к переходу на новые условия работы. Как отметил в своем выступлении на недавней конференции «Проектное финансирование в России: состояние и перспективы» заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин, застройщики в регионах жалуются на то, что в 90% случаев банки выставляют к проектам, залога и резервированию такие требования, что им не могут соответствовать даже крупные столичные застройщики. «Зачем мы выпускали новую инструкцию вместе с Центральным банком? Зачем мы делаем методические рекомендации о том, какие документы рассматривать, как проводить андеррайтинг? Чтобы отрасль обанкротить? У нас такой задачи нет», — подчеркнул Никита Стасишин.

Он напомнил, что 63 российским банкам разрешено на сегодняшний день привлекать средства граждан на эскроу-счета, однако кроме Сбербанка, ВТБ, Россельхозбанка, Альфа-банка, Банка Санкт-Петербурга и банка ДОМ.РФ, никто из застройщиков не сотрудничает. Замминистра еще раз подчеркнул, что до вступления в силу новых правил осталось всего три месяца, а банки являются очень важным звеном в финансировании жилищного строительства. «Мы должны с вами работать в одной парадигме, прошу аккуратнее и внимательнее отнестись ко всем связанным с проектным финансированием вопросам, — обратился Стасишин к представителям банковского сообщества. — Напомню, в уже строящихся объектах, которые продолжают строить по новым правилам после 1 июля, уже приобретены

# 4,6 трлн рублей

составляет сумма вложений частных лиц (дольщиков) в жилищное строительство, в течение двух лет эти средства должны быть замещены проектным финансированием (банковскими кредитами)

квартиры, и мы никак не можем допустить, чтобы из-за плохо налаженного взаимодействия между банком и застройщиком у нас остановились стройки и появились новые обманутые дольщики».

## Что думают на местах

Вопросы взаимодействия банков и застройщиков в рамках новой схемы финансирования жилищного строительства стали одной из главных тем прошедшего в Новосибирске форума «Геострой 2019». Тревожные цифры привел в своем докладе «Банковское сопровождение строительных проектов» генеральный директор ООО «Сибэксима» Василий Ожередов, в прошлом управляющий филиалом банка «Глобэкс». По его подсчетам, только двадцать из шестидесяти с лишним уполномоченных банков имеют свои филиалы в Новосибирске, и только десять заявили о своем участии в проектом финансировании. Без привлечения кредитов жилье строят в регионе 11% застройщиков. По состоянию на 22 марта 2019 года Сибирский банк Сбербанка рассмотрел всего четыре проекта и открыл 35 эскроу-счетов. В стадии проработки находятся еще 20 проектов на 5 млрд рублей. В соседнем Алтайском крае, в Барнауле, открыто финансирование по двум проектам! «Впрочем, по одному уже приостановлено, — заявил эксперт. — В чем проблема? Почему банки и застройщики не могут найти общего языка?» По мнению Василия Ожередова, одна из главных причин — это теневое финансирование строительного комплекса. Для выхода из «тени» требуется перестройка организационной структуры, финансовых потоков и выбора поставщиков, а к этому готовы далеко не все компании, так как это ведет к росту себестоимости жилья.

Что же касается банков, то сложность, по словам эксперта, заключается в том, что с рынка за последние несколько лет ушло большое число кредитных организаций, система стала более централизованной. «Это привело к тому, что сопровождение проектного финансирования оказалось замкнутым в штабах центральных офисов головных банков, но контроль невозможно осуществлять, находясь в Москве, — считает Ожередов. — Всю эту машину необходимо сейчас запустить в регионах, а банки оказались к этому не готовы». Помимо этого, финансовые организации столкнулись с новыми рисками, к оценке которых они также пока не готовы. Возникают сложности с предоставлением требуемой банками информации. По мнению Василия Ожередова, часть этих проблем возможно решить за счет создания независимых компаний, которые смогут вести контроль за строительной деятельностью.

Новый механизм работы стал предметом активного обсуждения и на «Строительном часе» в правительстве Ярославской области. Участниками мероприятия стали местные застройщики, специалисты профильного департамента и представитель банка «ДОМ.РФ». Во время этого мероприятия представители кредитного учреждения рассказали о своем продукте, который подходит как для небольших компаний, так и для крупных участников рынка. Например, ставка по такому кредиту будет снижаться по мере наполнения эскроу-счетов, а жестких требований к объему собственных средств застройщика не существует. И. о. директора департамента строительства Ярославской области Виктор Жучков отметил, что в регионе число запросов от застройщиков на получение проектного финансирования в жилищном строительстве с начала этого года существенно возросло. «Сегодняшняя встреча направлена на устранение остающихся информационных пробелов во время переходного периода, — сказал он. — Думаю, что непонимания стало меньше, а знаний о преимуществах эскроу-счетов — больше. Такие ликбезы в рамках «Строительного часа» мы будем проводить и в дальнейшем. Это позволит сделать максимально безболезненным переход на новые принципы работы в жилищном строительстве».

## Кстати

■ В начале апреля президент России Владимир Путин утвердил перечень поручений по итогам февральского расширенного заседания президиума Госсовета, который был посвящен реализации национального проекта «Жилье и городская среда». Документ предписывает правительству предпринять ряд оперативных мер по смягчению перехода на новый механизм финансирования жилищного строительства. В частности, Минстрою России, Банку России и госкомпаниям «ДОМ.РФ» поручено в срок до 15 апреля текущего года разработать методические рекомендации по оптимальным процедурам взаимодействия уполномоченных банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов. Речь идет о составе и содержании документов, необходимых для получения застройщиками кредитов и оговаривающих сроки предоставления таких кредитов, процедуры и сроки рассмотрения банками заявок и т.д.

# Около нуля

Как покупателям жилья избежать потерь при введении эскроу-счетов



Дмитрий ЛОГИНОВ,  
руководитель юридического  
департамента АН «Бон Тон»

Реформа на рынке жилищного строительства, ключевым моментом которой станет перевод застройщиков жилья на эскроу-счета с проектным финансированием, активно претворяется в жизнь. С 1 июля 2019 года новый механизм станет обязательным для всех новостроек, кроме тех, которые будут отвечать особым критериям, утвержденным правительством РФ. Сегодня в средствах массовой информации очень много пишут о том, какие последствия новшества будут иметь для застройщиков, и гораздо меньше о том, как они скажутся на дольщиках. Между тем, здесь тоже есть свои нюансы.

По новым правилам средства за приобретаемое жилье не будут попадать к застройщику напрямую. Деньги зачислят на эскроу-счет, где они и останутся вплоть до того момента, когда застройщик выполнит свои обязательства перед покупателем.

Согласно федеральному закону № 214-ФЗ, банк не обязан начислять проценты на остаток по эскроу-счету, и в случае расторжения договора долевого участия (ДДУ) дольщик получает назад ровно столько, сколько и заплатил. За это время инфляция неизбежно съест часть средств, а на место новостроек могут выйти другие проекты, по более высокой цене.

Другая сложность связана с тем, что многие граждане используют для покупки жилья ипотечные кредиты. И можно говорить о недостаточной «совместимости» ипотечного кредитования и эскроу-счетов. Если квартира оплачивается с помощью банковских средств, то на эскроу-счете блокируется только тело (основная сумма) кредита. Однако заемщик каждый месяц, помимо части основного долга, платит банку и проценты. Если ДДУ расторгается, то покупатель выходит из проблемного объекта без квартиры и с финансовыми потерями, так как уплаченные проценты за пользование кредитом не возвращаются. Под удар попадает значительная часть дольщиков, ведь с помощью ипотеки оплачивается в среднем более 50% ДДУ, а в массовом сегменте данная цифра еще выше. Конечно, в рамках действующего законодательства дольщики могут попробовать взыскать такие убытки с застройщика, ставшего банкротом. Однако нужно понимать, что вероятность получить в этом случае компенсацию очень невелика.

Можно ли предложить какое-то решение этой проблемы? Полагаю, нередкой будет ситуация, когда покупатель будет получать ипотечный кредит в том же банке, где у него открыт эскроу-счет. Напомним, что банк по этому счету процентов не платит. В этих условиях мог бы выстроиться механизм, который позволил бы ипотечным заемщикам хотя бы частично защититься от финансовых потерь. Речь идет о внедрении нулевой ставки ипотечного кредита на период строительства. До ввода объекта в эксплуатацию заемщики выплачивают только основную долг, а после получения квартиры осуществляется автоматическое увеличение ставки. Наличие нулевой ипотеки прекрасно соотносится с общей задачей по повышению доступности ипотечных кредитов. Дольщики, получающие заемные средства на таких условиях, будут на первом этапе испытывать меньшую финансовую нагрузку и соответственно охотнее брать ипотеку. Этот механизм весьма выгоден дольщикам, строителям и государству, но не так интересен банкам из-за возможного снижения прибыли. Поэтому его внедрение возможно только при наличии доброй воли кредитных организаций, обязать их временно вводить нулевую ставку никто не может.



Алексей АНДРЕЕВ

# В личных целях

В начале апреля председатель совета директоров и основной акционер одного из крупнейших в стране застройщиков — «Группы ЛСР» — Андрей Молчанов продал 10 миллионов акций компании, сохранив контрольный пакет. Кордinatorами и букраннерами сделки выступили J.P. Morgan Securities и VTB Capital. Как подчеркнули в пресс-службе «ЛСР», сделка совершена в личных интересах бенефициара. Вместе с тем она поможет группе повысить ликвидность акций и получить от банков проектное финансирование.

После завершения сделки, проведенной через подконтрольную бизнесмену компанию Solneau Limited, доля Андрея Молчанова в уставном капитале «Группы ЛСР» составит 50,33%, а доля бумаг в свободном обращении увеличится до 41,57%. Первоначально Андрей Молчанов намеревался продать 5,7 млн обыкновенных акций, или 5,53% уставного капитала группы, но после завершения сбора заявок его планы поменялись.

«В результате высокого спроса со стороны инвесторов и с целью обеспечения большей ликвидности акций первоначальная цель продавца была увеличена до 10 млн акций (9,71% капитала), — говорится в официальном сообщении «Группы ЛСР». — Исходя из цены размещения, продавец получит валовую выручку от продажи в размере около 5,8 млрд рублей. Компания при этом не получит каких-либо поступлений от продажи».

По информации VTB Capital, сделка вызвала большой интерес со стороны институциональных инвесторов. Более половины размещенных бумаг было продано иностранным инвесторам, в том числе из Великобритании, Скандинавии и США.

Как считает большинство опрошенных «СГ» экспертов рынка, эта сделка — не что иное, как фиксация Ан-

## Почему Андрей Молчанов продал часть доли в «Группе ЛСР» и что это даст компании?



Генеральный директор ПАО «Группа ЛСР» Андрей Молчанов (справа) с мэром Москвы Сергеем Собяниным на строительной площадке жилого комплекса ЗИЛАРТ

### Кстати

■ После 1 июля 2019 года «Группа ЛСР» наряду с «Группой ПИК» может войти в короткий правительственный список так называемых системообразующих компаний (крупнейших застройщиков), которым будет положен ряд преференций. К примеру, им могут разрешить достраивать свои объекты «по старым правилам» — с прямым привлечением средств граждан по договорам долевого участия. Напомним, для того, чтобы ее признали системообразующей, компания должна будет соответствовать особым критериям, разработкой которых сейчас занимается Минстрой России. На сегодняшний день известно, что среди основных требований заявлены: объем (не менее 4 млн «квадратов») и «география» (работа не менее чем в четырех регионах страны) текущего строительства. Окончательное решение по этому вопросу будет принято после 15 апреля.

дреем Молчановым прибыли. На пятилетнем отрезке акции компании показали положительную динамику. Правда, за 2018 год бумаги «Группы ЛСР» (MCX: LSRG) подешевели на 26,8%, однако с начала 2019 года вновь при-

бавили 6,4%. Представленная компанией на днях отчетность по МСФО за 2018 год свидетельствует о росте выручки и значительном снижении уровня чистого долга в результате наращивания объема денежного потока.



Кристина ЛИМОРЕНКО, коммерческий директор управляющей компании «ПРОФИС Недвижимость»

## Тихая гавань класса С

### Недорогие офисы пользуются в столице устойчивым спросом

Рынок офисной недвижимости высокого уровня сильно страдает от негативных явлений в экономике. Ведь, как правило, дорогие офисы классов А и В арендуют зарубежные инвесторы, которые весьма нервно реагируют на санкции в отношении России. Однако есть на офисном рынке «тихая гавань» — площади класса С. Этот сегмент в течение последних нескольких кризисов демонстрировал относительную стабильность. Сейчас объекты этого класса являются одними из наиболее востребованных на рынке коммерческой недвижимости. В Москве вакансии в сегменте составляет 7,5%, а на рынке складов — всего 5,8%. С уменьшением количества свободных площадей постепенно увеличиваются и арендные ставки на такие объекты.

Если говорить о тенденциях данного рынка, то, в первую очередь, стоит отметить рост качества управления. Мы видим, что управляющие компании активно работают над улучшением собственных сервисов, и уже сегодня в некоторых объектах УК предлагают своим арендаторам практически такой же набор услуг, как и в более дорогих объектах классов А и В. Некоторые компании внедря-

ют личный кабинет арендатора, через который клиенты могут заказать нужные услуги, вызвать технического специалиста, общаться с представителем УК и даже оплачивать аренду офиса. Подобные сервисы давно существуют в большинстве БЦ классов А и В, но для С класса это пока новинка.

Другой особенностью рынка офисов класса С является высокая ротация арендаторов. Часто недорогие и небольшие по площади помещения арендуют стартапы. Некоторые из них закрываются, а некоторые, наоборот, успешно развиваются и переезжают в более высококлассные офисы. Впрочем, существует и обратный процесс: компании оптимизируют свои расходы и переезжают из класса В в более экономичный класс С.

Еще один тренд связан с реновацией зданий, в которых размещаются офисы класса С. Многие особняки и производственно-складские комплексы попадают в зону редевелопмента, и на их месте, как правило, появляются новые жилые и апарт-комплексы.

Иногда, когда объекты класса С устаревают и не приносят больше желаемого дохода, собственники сами принимают решение о реконцепции. В этом случае здания реконструируются, меняется состав инфраструктурных арендаторов, а класс объекта повышается до В. Впро-



чем, подобная практика характерна в основном для лофт-проектов. Другим вариантом может стать снос объекта и строительство нового с нуля.

Однако, несмотря на все это, в ближайшие годы класс С как таковой в столице не исчезнет. Во-первых, объем предложения подобных объектов исторически достаточно велик. К тому же часть технически устаревших объектов класса В, где давно не проводилась капитальная реконструкция зданий и коммуникаций, постепенно переходят в класс С, и объем предложения в данном сегменте понемногу пополняется. Во-вторых, активная реновация промзон и устаревших коммерческих объектов в центре города началась относительно недавно. И примеров рекон-

# 23,4

тыс. рублей

за квадратный метр в год составляет средняя стоимость аренды офисов класса С внутри Садового кольца

### Справочно

■ «Группа ЛСР», основанная в 1993 году, — сегодня один из крупнейших российских застройщиков жилья и производитель строительных материалов. Компания занимает второе место в стране по объемам ввода (840 620 кв. м в 2018 году) и текущего строительства (4 218 816 кв. м). Девелоперские проекты представлены в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях, Екатеринбурге.

Вместе с тем рынок акций группы остается недостаточно ликвидным. Некоторое время назад бумаги компании были исключены из индекса Московской биржи из-за низкого объема торгов. В «ЛСР» заявляют, что работают над повышением стоимости акций, ликвидности и объемов торгов. «Мы рассчитываем, что такая политика позволит компании войти в индекс FTSE Russia, после чего ETF и другие профессиональные инвесторы смогут рассматривать акции ЛСР как выгодную инвестицию», — сообщили в группе. По мнению экспертов, повышение ликвидности акций сделает бумаги «Группы ЛСР» привлекательнее, вызовет рост котировок и увеличит рыночную стоимость компании. А это, в свою очередь, станет важным аргументом в переговорах с коммерческими банками. После того, как акции вернуться в биржевой индекс, возможности получения проектного финансирования для компании улучшатся, поскольку при принятии решения о предоставлении займа банки учитывают котировки акций.

струкции зданий и повышения класса до В и В- пока не так много.

Специфика объектов класса С во многом определяет и арендную политику. Поскольку большинство зданий представляет собой старый фонд, который рано или поздно будет снесен или реконструирован, собственники обычно не заключают с арендаторами длительных договоров, чтобы иметь возможность быстро приступить к редевелопменту. Поэтому по большинству объектов договоры заключаются в среднем на 11 месяцев. Это, помимо всего прочего, позволяет оперативно повышать ставки в случае необходимости.

Хочется отметить и определенный парадокс в том, что касается арендных ставок. Несмотря на то, что объекты класса С по своим качественным характеристикам уступают более высококлассным офисным и складским комплексам, ставки по ряду подобных объектов уже вплотную приблизились, а где-то даже и сравнялись, с объектами класса В и даже А. Это относится, прежде всего, к офисам класса С внутри Садового кольца, ставки там сегодня сопоставимы со ставками на офисы класса А в «Москве-Сити». Во многом это связано с удачным расположением объектов класса С, а также с наличием в подобных проектах востребованных площадей небольшой нарезки, которые гораздо сложнее найти в современных объектах классов В и А. В ближайшей перспективе мы ожидаем сохранения и укрепления всех текущих тенденций на рынке коммерческой недвижимости класса С, что обеспечит дальнейшее стабильное развитие сегментов.



# Столица стройки

Московская область — в лидерах среди субъектов РФ по объемам жилищного строительства



ЖК «Маяк» в Химках — самый высокий из строящихся в Подмоскovie домов, в нем 41 этаж

Андрей МОСКАЛЕНКО

По данным Росстата, в 2018 году в Московской области было сдано в эксплуатацию 8,78 млн кв. м жилой недвижимости (примерно 12% от всех новостроек в стране). По этому показателю Подмоскovie является лидером среди российских регионов. При этом сейчас только у профессиональных застройщиков в работе находится в два раза больший объем. По состоянию на март 2019 года силами 259 де-

велоперов в области возводится 1678 домов на 337 859 квартир суммарной площадью более 16,3 млн кв. м. Почти половина этого «метража» (49,9%) — около 8,14 млн кв. м — должна быть введена в строй до конца текущего года. Подробности — в очередном аналитическом обзоре, подготовленном «Стройгазетой» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

## Что и где строится

Основной объем текущего жилищного строительства в Московской области приходится сейчас на многоквартирные дома — 1318 из 1678 зданий (78,5% всех объектов). Число квартир в этих домах составляет 301 805 (97,6% от общего количества строящихся квартир), а общая площадь — 15,7 млн кв. м (99,7% всех площадей). Еще 352 дома — это таунхаусы. И хотя на них приходится 21% от общего числа объектов, их доля в общем количестве квартир и площади незначительна: 0,7% и 1,9% соответственно. На восемь домов с апартаментами приходится 1,7% квартир и 1,9% площадей.

Примечательно, что при большом количестве возводимых квартир их средняя площадь немного ниже среднероссийского показателя — 48,3 кв. м против 49,3 кв. м. Более того, площадь среднестатистической подмосковной квартиры в последние годы снижается. Если в начале 2016 года она составляла 54,7 кв. м, то в 2017-м — уже 50,6 кв. м, а в 2018-м — 49,5 «квадратов».

Самое скромное по площади жилье — средний метраж квартир 21,1 кв. м — представлено в деревне Бабаиха Дмитровского района в жилом комплексе (ЖК) «Альбертвилль» (застройщик «Дмитровский Технопарк»). Самое просторное — в среднем 257,1 кв. м — строится сейчас в сельском поселении Обуховское Истринского района (ЖК «Парк Фонтэ» от компании Villagio Estate).

Что касается самих новых ЖК, то их в Подмоскovie на данный момент возводится 359. В состав самого крупного из них — ЖК «Столичный» — входит сразу 26 домов на 10 879 квартир совокупной жилой площадью 440 339 кв. м. Ближайший «преследователь» — ЖК «Измайловский лес» (14 домов на 6726 квартир) — «отстает» от лидера почти на 90 тыс. жилых «квадратов». Оба этих проекта находятся в Балашихе. Первый реализуется застройщиком «Главстрой», второй — Группой «ПИК». А вот самый маленький (по объемам) ЖК в об-

ласти строится в деревне Бакеево Солнечногорского района. Комплекс «Новое Бакеево» от застройщика «Усадьба Бакеево» состоит всего из одного дома на четыре квартиры. Зато каких! Каждая будет примерно по 165 «квадратов».

Хотя строительство ведется сейчас в 67 территориальных образованиях Подмоскovie, свыше четверти нового областного «метража» (28,1%) приходится всего на три района: Красногорский, Люберецкий и Одинцовский. В Красногорском районе идет строительство 141 дома на 36 036 квартир общей площадью 1 649 420 кв. м (8,4% всех строящихся жилых зданий, 10,7% квартир и 10,1% «квадратов» соответственно). Еще 102 дома (6,1%) на 33 785 квартир (10%) площадью 1 571 905 кв. м (9,6%) возводятся в Люберецком районе. На счету Одинцовского района — 4,1% домов (68 объектов), 7,9% квартир (26 525) и 8,4% площадей (1 373 224 кв. м). Наименее привлекательным для подмосковных застройщиков является Шаховской район, там строят всего один дом на 25 квартир площадью 1147 «квадратов».

В числе подмосковных городов, где появится больше всего новых жилых «квадратов», можно выделить: Балашиху (1 219 862 кв. м / 27 980 квартир в 73 домах), Люберцы (1 076 861 кв. м / 21 988 / 56), Котельники (866 113 кв. м / 17 132 / 36), Мытищи (775 134 кв. м / 16 047 / 32) и Химки (759 232 кв. м / 15 226 / 54).

## Из чего и какого «роста»

Если говорить о материалах для стен, то у подмосковных строителей в большом почете «гибридные» технологии (монолит-кирпич). Таким способом в области возводится 36,4% всей жилплощади (5 948 414 «квадрата» в 574 домах на 124 735 квартир). На втором месте по популярности — панельное домостроение. Его доля составляет 22,9% (3 753 823 кв. м в 224 домах на 78 193 квартир). На долю «бронзового призера» — монолита — приходится 20,6% всего «метража» (3 370 192 кв. м в 128 домах на 68 966 квартир). «Чисто» кирпичных и блочных домов в регионе в ближайшее время появится 383 и 273 соответственно, однако их площадь даже в сумме составит лишь 3 238 914 кв. м (19,8% всего рынка).

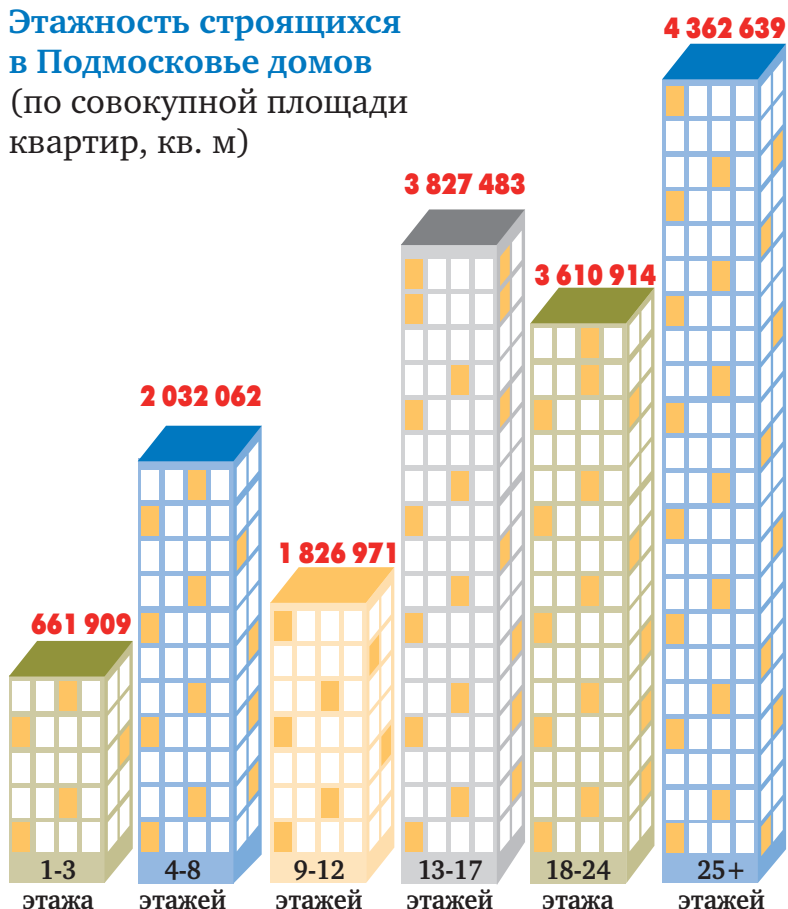
Средняя высотность текущего жилищного строительства в Московской области составляет 10,2 этажей (из расчета на строящийся дом). Если же брать число объектов, то больше всего строится домов высотой в 1-3 этажа — 539 зданий (32,1% всех объектов). Но если смотреть на общий метраж, то в лидеры выйдут «небоскребы» в 25 этажей и более. Хотя таких жилых зданий в регионе строится всего 172 (10,3% всех домов), их «квadrатура» составляет 26,7% всей подмосковной жилой площади (подробности в инфографике).

Самым высоким строящимся в регионе домом является сейчас 41-этажный дом в Химках (ЖК «Маяк» от одноименного застройщика). На три этажа ниже будет еще одна подмосковная высотка — в деревне Раздоры Одинцовского района, входящая в состав ЖК «Спутник» (застройщик «Самолет-Девелопмент»). К слову, здесь же находится и самый «вместительный» (по совокупной жилой площади) в области строящийся дом с апартаментами на 120 847 «квадратов».

## И главное — кто и когда

В общей сложности в Московской области сейчас работает 259 застройщиков (ТОП-50 представлены в таблице). При этом совокупная доля 10 крупнейших компаний, возводящих жилье в регионе, составляет почти половину (49,5%). Первое место занимает Группа «ПИК», в «портфеле» которой находится более 2,8 млн жилых «квадратов» (17,4% всего подмосковного «метража»). На второй строчке — «Самолет-Девелопмент» (1,27 млн кв. м / 7,8%). В пятерке лидеров: группы компаний «Гранель» и «ФСК» (ранее ФСК «Лидер») — 5,4% (875,5 тыс. кв. м) и 5,2% (около 842 тыс. кв. м) соответственно. Стоит отметить, что формально четвертое место в области еще сохраняет банкротившаяся в прошлом году Urban Group (867,8 тыс. кв. м и 5,3% рынка), все ЖК и инфраструктурные объекты которой достраиваются сейчас в рамках санации. Ранее «СГ» уже сообщала, что в марте 2019 года была одобрена передача обязательств по завершению долгострояемого Urban Group новому государственной застройщику, принадлежащему «Фонду защиты прав граждан — участников долевого строительства». Соответственно, после их ввода в эксплуатацию этот проблемный

## Этажность строящихся в Подмоскovie домов (по совокупной площади квартир, кв. м)



Источник: ИРСО, по состоянию на январь 2019 года



# 416 842 КВ. М

составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья застройщиками в Московской области

# 68 490 руб./КВ. М

такова средневзвешенная цена текущего предложения на рынке строящегося в Подмоскowie жилья



ЖК «Спутник» в Раздорах

## ТОП-50 крупнейших застройщиков Московской области (ранжирование по объемам текущего строительства)

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	ПИК	2 838 440	17,4	55 712	16,5	132	7,9
2	САМОЛЕТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	1 270 922	7,8	28 270	8,4	65	3,9
3	ГРАНЕЛЬ	875 506	5,4	23 449	6,9	69	4,1
4	URBAN GROUP	867 836	5,3	19 172	5,7	75	4,5
5	ФСК	841 984	5,2	16 445	4,9	36	2,1
6	ГЛАВСТРОЙ	440 339	2,7	10 879	3,2	26	1,5
7	МИЦ	302 480	1,9	6 107	1,8	12	0,7
8	КОМСТРИН	209 347	1,3	4 552	1,3	21	1,3
9	ГЮНАЙ	205 159	1,3	4 135	1,2	8	0,5
10	AFI DEVELOPMENT	196 572	1,2	3 759	1,1	9	0,5
11	АТЛАНТ	187 302	1,1	4 648	1,4	9	0,5
12	ПРОМСЕРВИС	173 617	1,1	3 257	1,0	23	1,4
13	ИНГРАД	170 776	1,0	3 494	1,0	21	1,3
14	СТРОЙПРОМАВТОМАТИКА	161 711	1,0	4 473	1,3	13	0,8
15	KASKAD FAMILY	160 887	1,0	1 886	0,6	85	5,1
16	ОРБИТА	148 512	0,9	3 575	1,1	13	0,8
17	ГРАД	133 864	0,8	3 107	0,9	11	0,7
18	ЮИТ	130 933	0,8	2 726	0,8	14	0,8
19	ТРОЙКА РЭД	130 863	0,8	3 041	0,9	14	0,8
20	КОТЕЛЬНИКИ	127 849	0,8	2 823	0,8	6	0,4
21	ИНВЕСТ-СТРОЙ	115 218	0,7	2 482	0,7	4	0,2
22	ГРАД ДОМОДЕДОВО	109 002	0,7	2 624	0,8	7	0,4
23	RDI GROUP	106 013	0,6	2 070	0,6	54	3,2
24	VILLAGIO ESTATE	104 561	0,6	454	0,1	79	4,7
25	СУ 22	103 173	0,6	2 423	0,7	8	0,5
26	ГЛАВГРАДОСТРОЙ	101 634	0,6	1 675	0,5	6	0,4
27	НОВАРД	94 522	0,6	1 886	0,6	9	0,5
28	ЭТАЛОН	93 931	0,6	2 338	0,7	4	0,2
29	БЕРЕЗОВЕЦ	89 432	0,5	1 733	0,5	5	0,3
30	ТВЕРСКОЙ ДСК	89 205	0,5	2 128	0,6	4	0,2
31	РАССВЕТ	88 403	0,5	2 152	0,6	12	0,7
32	МАЯК	87 122	0,5	1 167	0,3	2	0,1
33	КОНТИНЕНТ-ХОЛДИНГ	85 794	0,5	1 448	0,4	5	0,3
34	ИСТРИНСКИЕ ДАЛИ	77 645	0,5	1 265	0,4	6	0,4
35	ЦЕНТРСТРОЙ	77 005	0,5	1 150	0,3	4	0,2
36	MR GROUP	76 918	0,5	1 745	0,5	3	0,2
37	АРЕАЛ	75 203	0,5	1 377	0,4	4	0,2
38	SDI GROUP	74 851	0,5	1 489	0,4	5	0,3
39	ПРЕМЬЕР	73 318	0,4	1 341	0,4	3	0,2
40	СТРОЙТЕХИНВЕСТ	72 287	0,4	1 381	0,4	3	0,2
41	РУСИНВЕСТ	71 994	0,4	1 260	0,4	2	0,1
42	АРТА ГРУПП	71 326	0,4	1 332	0,4	17	1,0
43	БРУСНИКА	69 067	0,4	1 479	0,4	3	0,2
44	ОТРАДА	67 850	0,4	1 669	0,5	3	0,2
45	ТИРОС-ИНВЕСТ	66 114	0,4	1 265	0,4	4	0,2
46	ДОЛГОПРУДНЕНСКАЯ СК	64 423	0,4	1 402	0,4	4	0,2
47	ГЕФЕСТ	63 988	0,4	1 354	0,4	6	0,4
48	БЕРЕНДЕЙ	62 835	0,4	952	0,3	28	1,7
49	ИНФИНТИ	60 684	0,4	1 209	0,4	1	0,1
50	ROSE GROUP	58 656	0,4	896	0,3	1	0,1

Источник: ИРСО, по состоянию на март 2019 года

### Справочно

С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/irso.ru) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Специалистами ИРСО, к примеру, изучаются все муниципальные реестры выданных разрешений на строительство (на ввод в эксплуатацию), проектные декларации девелоперских проектов и т.д. Результаты этой большой и технически сложной аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках недвижимости, и передаются «СГ» на эксклюзивных условиях с 2017 года. В этом году в «СГ» ранее уже вышли обзоры новостроек Тюменской (№4) и Свердловской областей (№6), республики Татарстан (№8). С полной версией исследований ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (erzrf.ru).

стройхолдинг навсегда покинет рейтинг подмосковных застройщиков.

Наибольший объем текущего областного жилищного строительства приходится на объекты, разрешение на возведение которых было выдано в 2018 году, — 5,3 млн кв. м в 289 домах на 114 750 квартир (32,6% региональных площадей). Строительству 20,2% «квадратов» (3,3 млн кв. м в 69 521 квартирах, находящихся в 284 домах) старт был дан в 2017 году. «Добро» на возведение 15,3% площадей (около 2,5 млн кв. м) в 367 домах на 49 876 квартир было получено в 2016 году. По документам, выданным с 2012 по 2015 годы, в сумме строится 981 объект площадью 4,9 млн кв. м (30,3% «нового» подмосковного «метража»). До сих пор в области ведется строительство 17 домов на 4019 квартир площадью свыше 236 тыс. кв. м, документация на которые была получена с декабря 2008 (!) по декабрь 2011 года (это 1,4% от всей жилой площади в регионе). При этом «свежий» объект в Подмоскowie, получивший на момент проведения исследования ИРСО разрешение на строительство в 2019 году, всего один — на 410 квартир площадью 20 тыс. «квадратов».

До конца текущего года областные застройщики планируют ввести в эксплуатацию 58,8% строящихся сейчас в регионе домов — 987 домов на 163 462 жилых единиц площадью около 8,14 млн кв. м. Это будет также почти половина всех квартир (48,4%) и «рабочего метража» (49,9%). Сдача 24,4% площадей (около 4 млн «квадратов» в 83 077 квартирах в 371 доме) может состояться в следующем году. На 2021 год намечен ввод еще почти 1,9 млн кв. м, или 11,6% всех площадей (40 900 квартир в 159 домах). 867,6 тыс. «квадратов» (5,3%) в 18 746 квартирах в 73 домах запланированы к сдаче на 2022 год. Почти такой же объем жилья (864,2 тыс. кв. м) заявлен к вводу на 2023 год. Последние 46 из текущих домов на 9335 квартир площадью более 475 тыс. кв. м (2,9%) будут заселены в 2024 году и позже.

Однако анализ статистики переноса сроков ввода объектов в эксплуатацию в регионе в пересчете на совокупную площадь говорит, что в эти планы могут быть внесены коррективы (а возможно, и не один раз). В частности, 17,5% всех строящихся площадей (более 1,4 млн кв. м), заявленных к сдаче в 2019 году, изначально должны были быть введены «в строй» еще в 2012-2016 годах. Еще 1,36 млн «квадратов» (16,7% планируемого на этот год ввода) покупатели ждут сейчас с 2017-го. Ввод 2,2 млн кв. м (27,2%) «переехал» на 2019 с 2018 года.

К сожалению, «просрочка» — явление в области очень распространенное. Из 259 застройщиков в переносе сроков ввода объектов с прошлых периодов были замечены 193 компании. Радует лишь то, что в среднем задержка сдачи объекта в Подмоскowie относительно невелика и составляет 8,5 месяца. Впрочем, есть и печальные исключения. Перенос ввода в эксплуатацию 100% объемов с максимальной «просрочкой» — 78,1 месяца — выявлен у компании «Эстейт Инвестмент». Вот уже почти 7 лет этот застройщик не может завершить строительство в Дубне четырех домов в ЖК «Ривер клуб» на 100 квартир общей площадью 7642 «квадрата».

## Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в Подмоскowie во II квартале 2019 года

Название ЖК	Застройщик	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир		Строится домов
«Государев дом»	ГРАНЕЛЬ	90 546	2 427	8
«Маяк»	МАЯК	87 122	1 167	2
«Одиноково-1»	ПИК	75 244	1 325	4
«Спасский мост»	КОМСТРИН	72 826	1 414	1
«Новокрасково»	ТРОЙКА РЭД	67 902	1 603	2
«Лидер Парк»	АТЛАНТ	65 856	1 672	1
«Спутник»	САМОЛЕТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	63 000	1 502	1
«Пригород. Лесное»	САМОЛЕТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	59 271	1 492	5
«Малина»	ГРАНЕЛЬ / ФРЕГАТ	52 172	1311	26
«Изумрудные холмы»	ЭТАЛОН	48 913	1 133	1

Источник: ИРСО, по состоянию на март 2019 года



НАУКА

# Под грифом РААСН



РААСН является стратегическим партнером международного архитектурного фестиваля «Зодчество» (на фото — один из проектов, представленных на «Зодчестве 2018»)

**с.1** Мы каждый год готовим предложения о приоритетных направлениях развития исследований в сфере архитектуры, градостроительства и строительных наук, рассматриваем заявки на разработку СП и норм, разрабатываем методические материалы, мониторим исполнение исследований, их качество и так далее. Итогом этой большой работы становятся конкретные документы. Во многом благодаря активной позиции РААСН и поддержке Минобрнауки удалось воссоздать секцию «Строительные технологии и архитектура» в составе Межведомственного совета по присуждению премий правительства Российской Федерации в области науки и техники. В этом году вручены две премии по строительству и архитектуре: команде Национального исследовательского Мордовского государственного университета им. Н. П. Огарева — за разработку и внедрение биоцидных минеральных вяжущих и сухих строительных смесей; и команде Научно-исследовательского центра (НИЦ) «Строительство» — за разработку, производство и внедрение отечественных огнезащитных материалов. Новая команда ведомства во главе с министром Владимиром Якушевым поддержала основные направления развития РААСН, ее участие в разработке новой программы фундаментальных научных исследований в России на долгосрочный период (2021-2035 годы).

**«СГ»: Но ведь деятельность РААСН этим не ограничивается?**

**А.К.:** Безусловно. Среди важнейших направлений нашей работы надо упомянуть вопросы образования и сохранения культурного наследия. Каждый третий город в России, множество поселков и сел обладают уникальным архитектурным и культурным достоянием. И это нужно учитывать при принятии градостроительных решений и формировании схем территориального планирования. Должен сказать, что мнение членов РААСН учитывается правительством при разработке программ развития страны. Так, ученые-градостроители выступали против исключительно агломерационного принципа развития, и эта

точка зрения была услышана и учтена. **«СГ»: В академии есть три отделения. Как бы вы оценили работу каждого из них?**

**А.К.:** Академия — это, прежде всего, люди. В каждом из наших отделений работают выдающиеся специалисты в своих отраслях, лауреаты всех премий, которые вы можете только вспомнить. Фундаментом академии является сегодня отделение строительных наук. Именно оно обеспечивает переход результатив-

## Справочно

■ За 2018 год РААСН рассмотрены 111 конкурсных заявок на выполнение тем фундаментальных научных исследований, 246 заявок на разработку и актуализацию сводов правил, 197 предложений по разработке методических материалов, связанных с применением нормативных технических документов при проектировании и строительстве зданий и сооружений, 249 предложений по выполнению научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ для развития нормативной базы технического регулирования сооружений, 58 предложений о проведении мероприятий по мониторингу и анализу действующих нормативных технических документов в сфере строительства, оценена эффективность и результативность 186 фундаментальных и 84 прикладных научных исследований.

ных фундаментальных научных исследований в отрасль. Это важнейшие нормативные документы по строительству высотных домов, расчеты по защите от прогрессирующего обрушения и многое другое, что обеспечивает сегодня безопасность зданий и сооружений, применение современных материалов и конструкций. К слову, главным конструктором инновационного многофункционального комплекса «Лахта Центр», самого высокого здания Европы высотой 462 м, является академик РААСН Владимир Травуш. Следует отметить, что впервые в мире здание такой высоты было построено на слабых болотистых грунтах. Члены академии участвуют в проектировании, научном сопровожде-

нии строительства, экспертизе и мониторинге самых сложных конструкций. Отделение строительных наук взаимодействует с ФАУ «ФЦС» в части обеспечения научно обоснованного формирования планов разработки и актуализации сводов правил и норм. Вы знаете, что в нацпроекте «Жилье и городская среда» поставлена задача создать современную нормативную базу по техническому регулированию, исключая устаревшие материалы и технологии и способствующую внедрению современных. Мы работаем над планами НИР и НИОКР, которые решают эту задачу, много внимания уделяем анализу действующих нормативных технических документов в сфере строительства. Самое креативное отделение РААСН — отделение архитектуры. Члены и советники нашей академии являются авторами проектов, которые получают премии и медали конкурсов, в том числе международных. Так, например, московский парк «Зарядье» стал победителем в категории «Общественная архитектура» международной премии Building of the Year 2018.

Отделение градостроительства сегодня в трудном положении — оно ослаблено уходом ключевых ученых, в первую очередь, Ильи Лежавы. Работу этого направления нам предстоит усилить. **«СГ»: Насколько открытой является деятельность РААСН?**

**А.К.:** В последние годы мы вернули практику публикации сборников, монографий, учебников, просветительской литературы по архитектуре, градостроительству и строительным наукам. На своем официальном интернет-сайте РААСН представляет результаты фундаментальных исследований, которые уже готовы для практического применения. Большие перспективы имеет развитие сайта как отраслевого интернет-портала о науке и технологиях, ориентированного на широкий спектр пользователей. Мы курируем несколько научных журналов. Журнал «Academia. Архитектура и строительство» в 2018 году был награжден дипломом смотря-конкурса «Лучшее печатное издание об архитектуре и архитекторов» в рамках «Зодчество-2018». Другой журнал —

## Справочно

■ Российская академия архитектуры и строительных наук (РААСН) — одна из четырех государственных академий наук (наряду с Российской академией наук, Российской академией образования и Российской академией художеств). Учредителем академии является правительство Российской Федерации, отдельные функции и полномочия учредителя осуществляет Минстрой России. В 2014 году принят новый устав РААСН, которым была изменена структура управления и финансирования академии в соответствии с федеральным законом №253-ФЗ от 27 сентября 2013 г.

«О Российской академии наук, реорганизации государственных академий наук и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».



Александр Кузьмин

«International Journal for Computational Civil and Structural Engineering» — отобран для проекта Russian Science Citation Index и соответствует требованиям международной базы данных Web of Science. Академия принимает самое активное деятельное участие в организации и проведении разнообразных научных мероприятий, в числе которых ставшие традиционными конференции «Хан-Магомедовские чтения», «Задачи и методы компьютерного моделирования конструкций и сооружений» («Золотовские чтения»), академические чтения, посвященные памяти академика РААСН Г. Л. Осипова и другие.

В начале апреля 2019 года стартовала выставка произведений члена-корреспондента РААСН Николая Шумакова. Специально к этой дате вышел новый каталог, в котором собрано около 50 наиболее значимых архитектурных проектов. Вообще, мы вернули практику публикации работ членов РААСН. Это уникальный материал, в том числе учебный.

**«СГ»: Одной из проблем российской науки является старение кадров. Есть ли в РААСН молодые ученые?**

**А.К.:** Проблема такая есть, и мы работаем над ее решением. В 2017-2018 годах после более чем трехлетнего перерыва были проведены выборы академиков РААСН и членов-корреспондентов РААСН. Одной из целей было привлечение более молодых архитекторов, специалистов в области градостроительной и строительной науки. Значительная часть соответствующих вакансий предусматривала для кандидатов ограничения по возрасту.

Мы проводим конкурс РААСН на лучшие научные и творческие работы по нашим направлениям, а также смотря-конкурсы лучших выпускных квалификационных работ студентов российских университетов, ведущих подготовку кадров для архитектурно-строительного комплекса. Мы не только отмечаем победителей медалями и дипломами РААСН, но и традиционно содействуем привлечению молодых ученых к проведению фундаментальных научных исследований, а результаты целого ряда диссертационных исследований были впервые опубликованы именно на страницах академических изданий.

Мы понимаем, что начинать работу по воспитанию кадров надо снизу — со школ и вузов. Поэтому в 2016 году академия учредила «Гриф РААСН» для учебников и учебных пособий, призванный стать своеобразным «знаком качества». Гриф, присваиваемый по результатам научной и учебно-методической экспертизы учебных изданий академией, важен как для учащихся, так и для библиотек, которым необходимо отобрать высококачественную учебную литературу. **«СГ»: В чем вы видите главные вызовы для академии?**

**А.К.:** Мы создали фундамент, на который можно опереться, переходя к новому этапу в деятельности РААСН. Принят нацпроект «Жилье и городская среда», с участием РААСН формируется стратегия развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года — реализация этих глобальных задач должна основываться на прочной фундаментальной научной основе. Только научный подход позволит не делать ошибок, точно прогнозировать развитие отрасли. Для этого руководству РААСН и каждому из отделений необходимо занять активную позицию по принципиальным вопросам. Основной претензией к академическому сообществу является неочевидность итогов интеллектуального научного труда, их оторванность от практики и реальной жизни. Решение этой задачи и есть один из главных вызовов для РААСН.



# Последний штрих

## Внесение поправок в Градостроительный кодекс активизирует процесс внедрения BIM-технологий в гражданском строительстве

Владимир ТЕН

Понятие информационного моделирования в строительстве будет закреплено в Градостроительном кодексе до конца 2019 года. Об этом на Красноярском экономическом форуме сообщил замминистра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков. Он уточнил, что соответствующий законопроект, закрепляющий понятие информационного моделирования, информационной модели и классификатора строительной информации в ГК, разработан министерством и в настоящее время проходит межведомственное согласование. Кроме того, Минстрой отобрал несколько пилотных проектов, в которых применяется технология информационного моделирования. Эти проекты были представлены пятью крупными российскими компаниями («Мостотрест», ПАО «Газпром Нефть», Росавтодор, ОАО «РЖД», Госкорпорация «Росатом»). «Реализация пилотных проектов позволит нам узнать, с какими проблемами проектировщики могут столкнуться при применении BIM-технологий на всех этапах строительства: проектирование, экспертиза, строительство, эксплуатация, — подчеркнул Дмитрий Волков. — В итоге с учетом практического опыта мы сможем качественно дополнить нормативно-техническую базу». О достоинствах BIM-технологий и о проблемах, связанных с их внедрением в гражданском строительстве, в интервью «Стройгазете» рассказал председатель совета директоров Градостроительного института пространственного моделирования и развития «Гипрогор Проект» Андрей ШИШКИН.

**«СГ»:** Вы согласны с тем, что BIM — это наше будущее?

**А.Ш.:** Андрей Шишкин: BIM — это не будущее, а настоящее для многих проектных институтов в нашей стране. Я давно знаком с системой проектирования сложных инженерных объектов в тех отраслях, где модель одного такого объекта может содержать десятки тысяч элементов. Так вот, там BIM-моделирование уже на протяжении десяти лет является аксиомой проектирования. Скажем, в нефтехимии, нефтепереработке, металлургии из-за высокой инженерной сложности объектов мы просто вынуждены применять BIM. А вот в гражданском домостроении, сравнительно просто, внедрение BIM-технологий сильно запаздывает.

**«СГ»:** Почему так получилось?

**А.Ш.:** Потому что заказчики не требовали проектов в BIM. Все привыкли работать по 87-му постановлению (постановление правительства РФ о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию от 16 февраля



2008 года — «СГ»). В существующих нормативных актах ничего не говорится про BIM-моделирование. Проектные организации хорошо руку набили, работая в классических инструментах. Все прекрасно владеют «Автокадом» и другими инструментами 2D-проектирования. И вроде бы этого достаточно.

**«СГ»:** Может, и правда достаточно? Для чего вообще вся эта история с BIM?

**А.Ш.:** Для того чтобы вероятность ошибки проекта с фатальными последствиями была сведена к нулю. То есть все, что смоделировано в современных программных комплексах и там же проверено, уменьшает вероятность ошибки с точки зрения расчета конструктива, нагрузок и так далее. Также не стоит забывать, что BIM-модель содержит информацию о всем жизненном цикле объекта, позволяя не только оптимизировать срок строительства объекта, но и эффективно управлять им на этапе эксплуатации.

**«СГ»:** Хорошо, переходим на BIM, а много ли в стране специалистов, готовых работать с этой технологией?

**А.Ш.:** Специалистов можно подготовить. В прошлом году у нас в институте было принято решение: всех инженеров и архитекторов обучить работе с программными комплексами BIM-моделирования. К концу нынешнего года надеемся, что у нас будет уже более ста подготовленных специалистов. Проблема в другом: большинство разрабатываемых BIM-моделей мы будем складировать на серверах. В нашем Градостроительном институте пространственного моделирования и развития «Гипрогор Проект» есть два

больших направления работы. Первое — градостроительное, когда мы формируем проекты планировок территории, генеральные планы, документы территориального планирования и градостроительного зонирования. Второе — проектирование зданий и сооружений, а также инфраструктурных объектов. Так вот, если говорить о первой компетенции, то мы уже способны с помощью различных современных программных комплексов формировать информационные модели городских пространств: районов, кварталов и целых городов. Мы будем это делать и складировать «на полку» в надежде, что они будут востребованы заказчиками уже в ближайшее время, потому что сейчас ни один государственный заказчик не имеет возможности, исходя из действующих нормативно-правовых актов, заказывать проекты территориального планирования в BIM-моделях.

**«СГ»:** А что нужно сделать, чтобы попросили?

**А.Ш.:** Я очень надеюсь, что в ближайшее время будут приняты поправки в Градостроительный кодекс. Ведь все необходимые стандарты с точки зрения описания BIM-моделей как рабочей и проектной документации для проектирования, строительства и эксплуатации в мире уже есть. Нам достаточно их просто перевести и взять их за основу с добавлением нашей специфики.

**«СГ»:** Некоторые наши собеседники из числа практиков жилищного строительства сетуют на дефицит информационных ресурсов для BIM-моделирования...

**А.Ш.:** Не совсем так. Все уже есть, и библиотеки эти обладают исчерпывающе полными сведениями, узлами, элементами, сортаментами различных материалов и так далее. Повторяю, проблема в том, что у нас нет «цифрового» аналога 87-го постановления. А все необходимые инструменты для работы в пространстве BIM у нас есть. Нам потребуется совсем немного времени для того чтобы сформировать нечто подобное тому, что есть на Западе. Я имею в виду совокупность име-



Андрей Шишкин

### Цитата в тему

КАК ТОЛЬКО У ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОВ ВОЗНИКНЕТ ОБЯЗАННОСТЬ ТРЕБОВАТЬ РАБОЧИЙ ПРОЕКТ В ВИДЕ BIM-МОДЕЛИ, проектные компании гораздо активнее станут инвестировать в развитие BIM-технологий. В этом направлении очень важна поддержка государства.

ющихся там библиотек BIM-моделирования. Впрочем, уже сейчас для того чтобы смоделировать жилой дом, все необходимые инструменты есть. Ведь что такое жилой дом? Это совокупность элементов, число которых измеряется в сотнях. В наших российских библиотеках по BIM-моделированию лежит огромное число элементов, которые уже оцифрованы. Их только надо подвести под наши стандарты, над которыми мы тоже работаем. В соответствующем подкомитете при Госстандарте уже есть проекты трех стандартов, сделанных по аналогии с западными. Проблема в недостаточно развитом рынке BIM-моделирования, так как в настоящее время отсутствует обязанность заказывать рабочий проект в виде информационной модели. BIM — это достаточно весомые инвестиции в технологии проектирования. Одно рабочее место «инженер-обучение-внедрение-библиотеки» обходится проектным компаниям от двух миллионов рублей в год и более, в зависимости от специализации компании. Поэтому не все сегодня готовы вкладывать деньги в это направление.

**«СГ»:** Вот и наши собеседники в строительных компаниях говорят: зачем использовать дорогостоящую технологию BIM для проектирования относительно простых жилых зданий, если все и в «Автокаде» хорошо получается?

**А.Ш.:** Да, если ты строишь небольшой коттедж, наверное, необязательно заказывать проектировщику BIM-модель. Но когда мы говорим о достаточно сложном, многомерном с инженерной точки зрения объекте, здесь должны быть жесткие требования к безопасности, энергоэффективности и долговечности. И это правильно. Когда мы говорим о жилье — об отдельном здании, о квартале, микрорайоне, о целом городе, здесь же есть возможность сразу совокупности объектов, их совместимость с имеющейся инфраструктурой, инженерными сетями и так далее. В любом муниципалитете должна быть информационная система, куда можно закачивать любую информацию, необходимую для нормального безаварийного управления городом, районом или зданием.

**«СГ»:** И все-таки, насколько удорожает процесс проектирования с применением BIM-технологий?

**А.Ш.:** Проектирование в трехмерном пространстве с применением современных комплексов стоит на 30-80% дороже классического набора проектной документации. Да, раньше очень дорогие софты и дорогое обучение приводили к тому, что проектирование могло стоить в три и более раз дороже. Но сейчас-то это уже десятки процентов. Кроме того, BIM-моделирование для застройщика означает экономию в процессе строительства и эксплуатации. И если стоимость проектирования с применением BIM-технологий в общей цене проекта составляет около 8-9%, то экономия от использования информационной модели на всем жизненном цикле «проект-строительство-эксплуатация», составит до 20% — это подтверждается в том числе и мировой практикой.

**«СГ»:** Возьмем только этап «проектирование-строительство». На этом отрезке применение BIM ведет к заметному удорожанию проекта?

**А.Ш.:** Если не включать сюда подготовку специалистов и всего процесса под BIM, то удорожание будет на уровне арифметической погрешности от общей стоимости объекта. Конечно, настройка под BIM требует одномоментных инвестиций, но эти затраты внутри проектной и строительной организаций раскладываются на все объекты строительства и практически нивелируются. То есть сметная стоимость строительства остается практически той же.

### Справочно

Градостроительный институт пространственного моделирования и развития «Гипрогор Проект» развивает свои компетенции на основе советской и российской градостроительной школы, которая связана с опытом территориального планирования — от первых городов-новостроек до комплексного проектирования крупнейших центров современной России. В основе деятельности института лежит применение современных интеллектуальных технологий информационного моделирования. Специалисты института работали над созданием генеральных планов городов и схем территориального планирования городских агломераций: Красноярска, Екатеринбургa, Сочи и других.



# Алюминий зовут на стройку



Алюминий широко используется для изготовления оконных конструкций

## На AlumForum обсудили перспективы использования серебристого металла в строительстве

Владимир ТЕН

В экономической науке существует точка зрения, что между уровнем промышленного развития и потреблением алюминия есть прямая зависимость. Так, в развитых странах объем потребления на душу населения достигает 30 кг на человека в год. Для сравнения: в России этот показатель составляет всего около 7 кг. О том, чтобы шире использовать этот металл в строительстве, шла речь на состоявшемся 2-5 апреля в Москве первом Международном форуме «Алюминий в архитектуре и строительстве». По словам замминистра строительства и ЖКХ Дмитрия Волкова, в настоящее время вопрос расширения области применения алюминия в строительстве активно обсуждается. Однако для включения норм по приме-

нению алюминия в разрабатываемые нормативно-технические документы необходим консенсус в экспертном сообществе. «Эксперты, которые входят в состав технических комитетов, должны быть согласны с тем, что разрабатываемые нормы по применению алюминия в строительстве можно применять как универсальные», — подчеркнул Дмитрий Волков.

Достоинства алюминия как строительного материала хорошо известны. Сегодня в строительстве зданий используются различные виды алюминиевых сплавов, их важное преимущество перед другими конструктивными материалами — антикоррозионная стойкость. Кроме того, конструкции из легкого и прочного алюминия могут применяться при возведении домов в сейсмически активных зонах. На Западе металл широко используется для изготовления окон и дверей, различных производственных зданий (мастерских, складов и др.), опор для освещения, буровых вышек, а также в мостостроении. При замене изношенных стальных конструкций мостов на алюминиевые допустимая нагрузка увеличивается в 3,5 раза.

О том, чтобы шире применять алюминий для строительства мостов, думают и в России. Как сообщил Дмитрий Волков, в настоящее время разработан свод правил по проектированию пешеходных мостов и переходов из алюминия. Документ в ближайшее время будет утвержден ведомственным приказом. При этом во время общения с представителями СМИ заместитель министра подчеркнул, что речь не идет о каком-то «насаждении» алюминия. «Мы будем внедрять алюминий в строительство только в том случае, если это кому-то нужно», — заявил Дмитрий Волков. — Если архитектор считает, что это востребовано, если строители считают, что это экономически эффективно, если регулятор, в данном случае, Министерство строительства, считает, что это еще и безопасно. Такой форум дает возможность всем трем участникам этого процесса согласовать свои опасения, свои возможности, свои желания».

В рамках деловой программы российские и иностранные участники форума обменялись опытом ис-

пользования алюминия в строительстве, обсудили новые подходы к проектированию зданий с применением изделий из алюминия, обновление нормативно-технической базы, вопросы проектирования по стандартам «зеленого» строительства и многие другие. Участие в дискуссиях приняли руководители профильных министерств и ведомств, строительных и девелоперских компаний, ведущие российские и зарубежные архитекторы и проектировщики, специалисты компаний — производителей алюминия и алюминиевых конструкций для строительной отрасли, специалисты строительной отрасли из различных регионов страны. О том, как порой неожиданно можно использовать алюминий, рассказали известные архитекторы.

На выставке, организованной в рамках форума, были представлены образцы алюминиевой продукции, применяемой в архитектуре и строительстве, — светопрозрачные конструкции высотных зданий, стеновые панели, профильные системы окон и дверей, отделка станций метрополитенов и ТПУ, пешеходные и автомобильные мосты и многое другое.

## Справочно

■ Международный форум «Алюминий в архитектуре и строительстве 2019» — AlumForum — прошел при поддержке Минстроя, Минпромторга, правительства Москвы, НИЦ «Строительство», Российской академии архитектуры и строительных наук. В нем приняли участие известные архитекторы: Федор Брон, ассоциированный партнер архитектурного бюро MVRDV (Нидерланды); Хусам Шакуф, ассоциированный партнер бюро Zaha Hadid Architects (Великобритания); Умберто Дзанетти, основатель архитектурного бюро Zanetti Design Architettura (Италия); Стефан Раппольд, партнер архитектурного бюро Behnisch Architekten (Германия); Фолькер Гинке, профессор, архитектор, основатель мастерской «Giencke & Company Architects» (Австрия); Джэу Ли, руководитель Global Architecture Network (Южная Корея) и другие.

# Из какого сора?

## Разработана технология производства серополимерного бетона с использованием отходов глиноземного производства

Владимир ТЕН

### Справочно

■ «Тиокомпозит» — проектная компания Центра нанотехнологий РТ. Она входит в инвестиционную сеть Фонда инфраструктурных и образовательных программ (ФИОП) Группы РОСНАНО. Именно здесь была разработана новая для российского рынка технология производства серополимерного бетона, которая полностью обеспечена необходимыми природными и техническими ресурсами.

Крупнейший производитель алюминия РУСАЛ и компания «Тиокомпозит» Центра нанотехнологий Татарстана подписали протокол о намерениях по созданию опытно-промышленного производства изделий из серополимерного бетона с использованием отходов глиноземного производства. В соответствии с этим соглашением, уже в 2019 году должны быть согласованы экономические и организационные параметры производства, а также место его расположения.

Еще в 2017 году РУСАЛ инициировал НИОКР для изучения возможностей производства товарной продукции с применением так называемого «красного шлама» — побочного продукта, образуемого при переработке бокситов в глинозем. При производстве 1 тонны товарного глинозема расходуется до 2,87 тонны бокситов, при этом образуется до 1,56 тонны красного шлама. Реализуемый проект призван решить проблему утилизации шлама за счет использования этих отходов в качестве наполнителя в серополимерных бетонах.

Серобетон — строительный материал, который может быть

использован для производства дорожных плит, бордюрного камня, лотков дренажных каналов и других изделий, необходимых для реализации инфраструктурных проектов. По данным компании «Тиокомпозит», он отличается высокой прочностью, коррозионной стойкостью, низким водопоглощением при относительно невысокой стоимости. В 2018 году компанией была запущена в эксплуатацию первая экспериментальная мобильная установка для производства изделий из серополимерного бетона. Теперь предполагается создание опытно-промышленного производства с возможностью переработки до 100 тыс. тонн обезвоженного красного шлама в год. Объем производства товарного бетона составит около 200 тыс. тонн.

По итогам проведения опытно-промышленной стадии участники проекта намерены получить более точные данные по технологическим параметрам и характеристикам материала и изделий на его основе. Пробные партии изделий будут использованы на строительных объектах, после чего будет принято решение о масштабировании проекта.



## НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

Высокие корпоративные принципы и традиции производства материалов КНАУФ — это залог качества в строительстве и ремонте!

[www.knauf.ru](http://www.knauf.ru)

ООО «КНАУФ ТИПС»





Тренировка национальной сборной WorldSkills Russia на выставке Batimat Russia-2019 (март 2019 года). Состязания проходили по четырем компетенциям строительного блока: «Сантехника и отопление», «Кирпичная кладка», «Малярные и декоративные работы», «Облицовка плиткой»

# Лидеры изменений

WorldSkills Russia продолжает отбор претендентов для участия в чемпионате мира в Казани

Алексей ЩЕГЛОВ

**Ф**инал VII Национального чемпионата «Молодые профессионалы» (WorldSkills Russia) пройдет с 20 по 24 мая 2019 года в столице Татарстана на базе «Казань Экспо» и станет генеральной репетицией чемпионата мира, который состоится в этом городе чуть позже. В преддверии этих событий в разных уголках России стартовали конкурсы и соревнования лидеров изменений для участия в национальном треке деловой программы чемпионата мира по профес-

сиональному мастерству. Отбор носит всероссийский характер, и его организаторами выступают Союз «Молодые профессионалы (Ворлдскиллс Россия)», Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов (АСИ), АНО «Россия — страна возможностей» и Университет НТИ «20.35». В ходе состязаний будут выявлены самые перспективные молодые профессионалы, а авторы лучших решений в сфере образования примут участие в формировании карты ключевых проектов развития национальной системы подготовки кадров.

Один из этапов отбора состоялся в столице на площадке ОЭЗ «Технополис «Москва» в начале апреля. В московском отборочном туре приняли участие 228 конкурсантов из 46 регионов России. А профессиональные состязания состоялись в основной и юниорской возрастных категориях по 17 компетенциям. Московский этап показал возросший уровень мастерства участников, а заместитель технического директора Союза «Молодые профессионалы (Ворлдскиллс Россия)» Олег Базер отметил хорошее качество организации соревнований. Кстати, «Технополис «Москва» неслучайно был выбран местом проведения отборочного тура. По словам руководителя департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Александра Прохорова, ОЭЗ является активным участником инновационного и промышленного развития столицы и собирает под своей крышей высокотехнологичные предприятия и лучшие кадры.

В целом соревнования в рамках движения WorldSkills становятся все более значимой частью формирующейся национальной системы подготовки профессиональных кадров, а лидеры соревнований являются желанными кадрами для российского бизнеса. «Соревнования по профессиональному мастерству позволяют участникам развивать и совершенствовать свои навыки, перенимать лучшие практики и идти в ногу со стремительно развивающимися технологиями, — считает заместитель руководителя Департамента инвестиционной и промышленной политики города Москвы Эмиль Петросян. — Уверен, что это состязание поспособствует открытию уникальных возможностей для будущих разработок и выявит новые таланты».

Теперь победителей отборочных состязаний ждет национальный чемпионат в Казани, а затем российские финалисты встретятся с лучшими молодыми про-

## Справочно

■ К участию в отборе на VII Национальный чемпионат «Молодые профессионалы» (WorldSkills Russia) приглашаются все жители России без ограничений по возрасту, готовые представить свои проекты, идеи и инициативы. Они должны быть направлены на развитие системы подготовки кадров с использованием инструментов и подходов WorldSkills, либо это могут быть проекты создания сетевых моделей образования, новых форматов подготовки и образовательных продуктов. Заявки принимаются до 25 апреля 2019 года через онлайн-платформу. Об успешном прохождении отбора участники будут оповещены 13 мая. Совершеннолетние финалисты отбора со средним профессиональным или высшим образованием смогут принять участие в программе повышения квалификации «Лидеры национальной системы образования и подготовки» от Академии Ворлдскиллс Россия, которая пройдет в рамках деловой программы финала VII Национального чемпионата «Молодые профессионалы» (WorldSkills Russia). По итогам программы участники получат удостоверение о повышении квалификации установленного образца. Подробнее с условиями отбора можно ознакомиться на сайте <http://ws.2035.university>.

фессионалами планеты. Предполагается, что на 45-й чемпионат мира WorldSkills Competition, который пройдет с 22 по 27 августа 2019 года, съедутся примерно 1500 конкурсантов из 69 стран мира. Они будут соревноваться в 56 компетенциях. Участники деловой программы WorldSkills Kazan 2019 будут включены в актуальную мировую повестку в области кадрового обеспечения экономик и увидят лучшие мировые практики и инструменты развития навыков. На площадке конференции соберутся представители 80 стран движения WorldSkills — лидеры, формирующие глобальную повестку кадрового обеспечения экономик будущего.

Также финалисты всероссийского отбора примут участие в проектной сессии «Развитие национальной системы образования и подготовки кадров» с возможностью презентовать свои проекты ведущим национальным стейкхолдерам и войти в профессиональное сообщество «Лидеры развития национальной системы подготовки».

24-я международная специализированная выставка строительных и отделочных материалов, технологий и оборудования

## ВОЛГАСТРОЙЭКСПО

**23-26 апреля**  
Казань-2019

[www.volgastroeyexpo.ru](http://www.volgastroeyexpo.ru)

Выставочный центр «Казанская ярмарка»

Объединяя опыт по всему миру

Messe München

## НАШИ РЕШЕНИЯ, ВАШ УСПЕХ.

Выставка баума СТТ РОССИЯ, Москва, 4 - 7 июня 2019

**20** ЛЕТ

**ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ ПО ПРОМОКОДУ R56GT7**  
→ [bauma-ctt.ru/register](http://bauma-ctt.ru/register)

Международная выставка строительной техники и технологий.

[www.bauma-ctt.ru](http://www.bauma-ctt.ru)

bauma CTT RUSSIA  
РОССИЯ



ЖКХ

# Дайте ВОДЫ!



В некоторые районы Калмыкии питьевую воду приходится доставлять спецтранспортом

## Кроме того

■ До 1 июля 2019 года Минстрой России совместно с Минприроды и Роспотребнадзором проведет анализ региональных программ, направленных на достижение целей проекта «Чистая вода». По итогам мониторинга будет принято решение о выделении регионам федеральных средств на софинансирование мероприятий по проекту.

## Калмыкия получит субсидию из федерального бюджета на реализацию мероприятий проекта «Чистая вода»

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Калмыкия — одна из самых засушливых территорий России. По заключению Федерального агентства водных ресурсов России (Росводресурсы), ситуация в республике характеризуется «катастрофически низкой обеспеченностью» и «критически высокой нагрузкой» на водные ресурсы. Фактическое удельное водопотребление в целом по республике составляет 76 литров на одного жителя в сутки. При этом самый высокий показатель в Элисте — 225 литров в сутки, а в сельской местности — до 25 литров в сутки. По данным Роснедра, в сельской местности Калмыкии источниками водоснабжения являются локальные слабосолоноватые подземные воды с повышенной минерализацией и цветностью. Основные источники водоснабжения населенных пунктов республики — каналы оросительной системы и водохранилища. Эти объекты эксплуатируются более тридцати лет и требуют реконструкции. Поскольку в республике нет подземных источников водоснабжения, то приходится строить водоводы. Протяженность водопроводной сети республики составляет 1 569 километров, износ сетей и сооружений — более 70%.

## Справочно

■ До 2024 года на мероприятия федерального проекта «Чистая вода» будет выделено из федерального бюджета порядка 147 млрд рублей. 85 млрд рублей предполагается направить на очистку реки Волги и еще 13 млрд — на модернизацию тепловых сетей и канализации, не вошедшей в проект по оздоровлению Волги. Всего в рамках федерального проекта будут построены и реконструированы 400 объектов. К 2024 году доля россиян, обеспеченных качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения, должна составить 90,8%, при этом доля городского населения — 99%.

Централизованным водоснабжением обеспечены 75% жителей республики, 25% — нецентрализованным (шахтные колодцы, пруды-копани, привозная вода, в том числе из соседних регионов). Качественной питьевой водой обеспечено 76,8% населения, из них доброкачественной — 11,1%, условно доброкачественной — 65,7%, 21,5% жителей вынуждены использовать некачественную воду.

Из трех городов Калмыкии условно доброкачественной питьевой водой обеспечена только столица Элиста. Вода в городах Лагань и Городовиковск является в основном недоброкачественной. По словам министра жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Калмыкии Нелли Ткачевой, помимо Городовиковска и Лагана системами водоподготовки необходимо обеспечить еще 16 сельских населенных пунктов. Требуется также протянуть 275 километров подводящих водопроводов к 29 населенным пунктам и заменить подводящие водоводы и разводящие сети, так как лабораторные исследования показывают повторное загрязнение воды у конечного потребителя. Реализация этих мероприятий позволит достичь целевых показателей федерального проекта «Чистая вода» и повысить долю населения, обеспеченного качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения до 83 с лишним процентов к 2024 году. Однако осуществить задуманное, по словам Нелли Ткачевой, можно только при скоординированной работе Минприроды, Минсельхоза и Минстроя России.

Недавно между Минстроем и Калмыкией было заключено соглашение о предоставлении республике субсидии из федерального бюджета на реализацию федерального проекта «Чистая вода». Согласно проекту, с 2019-го по 2024-й год Калмыкии должно быть выделено 640 млн рублей, из которых 624 млн рублей — средства федерального бюджета. Объем инвестиций в 2019 году составит 24,4 млн рублей, в том числе средства федерального бюджета — 20,7 млн рублей. Эти средства будут направлены на строительство водопроводов и систем очистки воды в городе Лагань. Несмотря на реконструкцию городских очистных сооружений в 2015 году, вода остается некачественной зимой или условно-доброкачественной летом. Проектно-сметная документация и заключение госэкспертизы проекта уже готовы.

## Напоить малых сих

### В Подмосковье озаботились водоснабжением небольших населенных пунктов

Алексей ЩЕГЛОВ

В текущем году реализация мероприятий по региональной программе «Чистая вода» позволит улучшить качество водоснабжения для 70 тысяч жителей Московской области. Причем основной объем работ будет реализован в поселениях с численностью жителей не более 5 тысяч человек. В правительстве Подмосковья считают, что жители поселков и деревень так же, как и население городов, должны получать качественные коммунальные услуги, в том числе и чистую питьевую воду. В связи с этим усилия в сфере водоснабжения предстоит сконцентри-

ровать на обеспечении качественной водой небольших населенных пунктов. Как заявил вице-губернатор Московской области Дмитрий Пестов, в программу работ на этот год было включено максимальное число малых населенных пунктов. В частности, в Можайском городском округе в этом году начнется строительство шести новых водозаборных узлов, что позволит обеспечить чистой водой 85% жителей.

Подмосковье — один из наиболее продвинутых субъектов Федерации с точки зрения обеспечения населения качественной водой. С 2014 года в регионе реализуется губернаторская программа «Чистая вода», благодаря которой удалось заметно улучшить качество водоснабжения. Так, до 2015 года 12 районов Подмосковья входили в так называемую «красную зону» — там жители были вынуждены пользоваться плохой водой с примесями и запахами. За пять лет в области было построено и модернизировано порядка трехсот водозаборных узлов, развитие получила Восточная система водоснабжения, которая обеспечивает такие крупные города, как Ногинск, Орехово-Зуево и другие. Все это позволило улучшить качество водоснабжения более 1,5 миллиона жителей региона. К настоящему времени все крупные города Подмосковья уже обеспечены чистой питьевой водой. «Еще в начале 2014 года уровень обеспеченности жителей питьевой водой нормативного качества составлял лишь 83%, то на сегодня он уже доведен до 94%», — сообщил Дмитрий Пестов.

# 94%

населения Московской области имеют доступ к воде нормативного качества

## Вливание денег

### «Росводоканал» увеличит инвестиции в модернизацию систем ВиВ

Алексей ЩЕГЛОВ

ГК «Росводоканал», крупнейшая в России компания-концессионер в сфере водоснабжения и водоотведения (ВиВ), в текущем году намерена направить 5,1 млрд рублей на строительство коммунальных объектов. При этом основное внимание ГК уделит применению новых технологий улучшения качества воды и очистки стоков и реализации программы повышения безопасности производства. «Основная задача — обеспечивать бесперебойное и качественное водоснабжение и водоотведение потребителей, повышая уровень удовлетворенности абонентов», — заявил операционный директор «Росводоканала» Олег Грошев.

В настоящее время под управлением ГК работают шесть региональных водоканалов (Барнаул, Воронеж, Краснодар, Омск, Оренбург и Тюмень), а совокупная протяженность сетевого хозяйства компании составляет 14,7 тыс. км сетей ВиВ. Эти водоканалы ежегодно подают в сеть 515 млн кубометров воды и принимают на очистку 500 млн кубометров стоков.

Сегодня компания реализует несколько крупных проектов. В частности, краснодарское подразделение должно инвестировать в порядок городской канализационный коллектор «Головатовский», через который проходит 30% всех городских стоков. Общая протяженность санируемого участка сетей составит 1285 метров. При этом «бестраншейный» способ восстановления трубопровода позволяет специалистам реконструировать коллектор без сплошного разрытия.

«В 2018 году на модернизационные мероприятия было направлено 3,39 млрд рублей, в шести городах регионов присутствия завершено строительство 25 ключевых объектов», — рассказал Олег Грошев. — Проведенные мероприятия направлены на снижение потерь воды, степени износа сетей, сооружений и оборудования». По его словам, была проделана большая работа по переходу от реактивной модели поведения к проактивной. Это позволило выявлять и фиксировать инциденты на производстве и тем самым предупреждать аварии.

На Уральском водозаборе в Оренбурге была изменена технология очистки. Теперь для осветления речной воды там применяются коагулирование, а для снижения микробной и вирусной загрязненности — обеззараживание путем использования в системе очистки электролитического гипохлорита натрия. Переход на новый способ очистки позволил отказаться от использования жидкого хлора.





# 22,1 млн рублей

будет направлено на изыскательские работы на закрытом полигоне «Левобережный» в Химках, который необходимо исследовать для разработки проекта рекультивации

Проведение работ по дегазации и сбору фильтрата на одном из полигонов Подмосквья

## Дегазация протестов

Власти Московской области стремятся не допустить повторения прошлогодних событий вокруг мусорных свалок

Алексей ЩЕГЛОВ

В Подмосквье полным ходом идут работы по введению в нормативное состояние некоторых крупных полигонов по захоронению твердых коммунальных отходов (ТКО). Быстрое таяние снега и повышенные суточных температур требуют ускоренного проведения мероприятий, которые должны предотвратить повторение событий минувшего года, когда дым и скверный запах стали причиной массовых протестов жителей области.

Как сообщили в подмосковном Минэкологии, специалисты министерства в постоянном режиме продолжают контролировать процесс дегазации и рекультивации полигонов «Лесная» в Серпуховском районе, «Кучино» в городском округе Ба-

лашиха и ряда других проблемных объектов. В частности, на полигоне «Лесная» установлен второй факел для утилизации свалочного газа. На сегодняшний день на объекте сооружено уже 2200 погонных метров горизонтальных трубопроводов, обязана 21 газосборная скважина.

Как известно, этот полигон остается причиной сильного общественного напряжения. С тех пор, как стало ясно, что его состояние является критическим, жители Серпуховского региона подали в Министерство жилищно-коммунального хозяйства Московской области свыше 300 жалоб и требований. В основном, в них содержится требование пересмотреть проект территориальной схемы обращения с ТКО. В своих заявлениях жители жалуются, что полигон «Лесная» продолжают эксплуатировать, несмотря на отсутствие положительного заключения государственной экологической экспертизы, и требуют закрыть его. В сети выложена любительская съемка, на которой видно, что фильтрат с полигона про-

должает поступать в воды ближайшей реки, а защитная пленка уложена лишь местами. Таким образом, установка для сбора фильтрата пока так полноценно и не заработала, а дурной запах от свалки ощущается в городе ежедневно.

Со своей стороны, власти настаивают, что занимаются устранением проблем, и утверждают, что все работы ведутся по графику.

Параллельно специалисты Минэкологии МО продолжают проводить работу по осуществлению государственной экологической экспертизы проектов рекультивации ранее закрытых полигонов Московской области. В частности, прошло итоговое заседание экспертной комиссии по проекту реконструкции с последующей рекультивацией полигона ТКО «Шатурский». Проектная документация признана соответствующей экологическим требованиям. Прошли общественные слушания по проектам рекультивации полигонов «Часцы» (Одинцовский района), «Сьяново» (Серпуховский район) и «Каурцево» (Наро-Фоминский городской округ). В них также участвовали представители Минэкологии.

Продолжается рекультивация полигона «Кучино» в городском округе Балашиха. Здесь завершены работы по формированию тела полигона в двух секторах из восьми. В настоящее время там ведутся работы по обвязке 25 пробуренных газосборных скважин.

При этом отметим, что простая дегазация, когда скопившийся газ уходит в факел и отапливает атмосферу, — не самый прогрессивный метод. На состоявшемся в конце марта в Москве Всемирном саммите по умной энергетике World Smart Energy Summit Russia министр энергетики Московской области Леонид Неганов, рассказывая об активной дегазации полигонов ТБО в Московской области, упомянул также обсуждение проекта электростанции, работающей на свалочном газе. Однако его реализация пока под вопросом.

## Неторопливое Приморье

С переходом на новую систему обращения с ТКО край опаздывает на год

Алексей ЩЕГЛОВ

Приморский край относится к числу регионов, которые из-за объективных и субъективных проблем не смогли начать реформу системы обращения с ТКО в 2019 году. Начало преобразований отложено в крае на год — до 1 января 2020 года. Хотя соглашение с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (МУПВ «Спецзавод № 1») было подписано еще в первом полугодии 2018 года. Однако предприятие не выполнило своих обязательств — не разработало проекта договора на вывоз мусора, не подготовило графики и маршруты транспортировки ТКО и план организации перерабатывающих производств. Не были проведены и аукционы по отбору компаний по вывозу. Ранее существовавшая территориальная схема обращения с отходами в ноябре была отменена, а новую своевременно не разработали. В итоге новая система обращения с ТКО в крае не заработала, а «Спецзавод № 1» в январе лишился статуса регоператора. Работа по утилизации мусора в Приморье ведется по прежней схеме.

«Причина отсрочки перехода на новую схему обращения с отходами даже не в организационных вопросах, а в том, что муниципалитеты, население еще не готовы к работе в новой модели», — считает директор департамента по ЖКХ и топливным ресурсам Приморского края Елена Пархоменко.

Сегодня в регионе пытаются наверстать упущенное. К настоящему времени закончена корректировка территориальной схемы. В новом документе оптимизированы маршруты транспортировки отходов в городах и районах края, транспортное плечо во многих случаях существенно уменьшилось. Также в целях сокращения времени доставки отходов до мест утилизации принято решение о строительстве 12 мобильных комплексов по переработке коммунальных отходов на отдаленных территориях края. Их разместят в тех точках, где расстояние по дороге до ближайшего полигона превышает 80 км.

В 2019 году в Приморском крае из регионального бюджета будет выделено 125 млн на проектирование 16 объектов мусорной отрасли, 240 млн рублей — на приобретение и монтаж 12 мобильных комплексов обезвреживания и 26 млн рублей — на оборудование 11 действующих полигонов системами весового контроля. Уже вскоре начнется проектирование полигона в Лучегорске и экотехнопарк в Надеждинске стоимостью 90 млн рублей за счет средств инвесторов.

Впрочем, о том, что строить новые объекты придется, краевым властям было известно заранее. Знали об этом и депутаты краевого заксобрания, но необходимые средства выделили только тогда, когда стало невозможно этого не делать. И такой подход вызывает сомнения, что даже к 1 января 2020 года в крае все будет готово, чтобы начать работать с мусором по новым правилам.

Издана 4 апреля 1924

# 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



## АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Фасад пассажа, выходящий на Пушкинскую улицу

# Какой пассаж!

## На Кузнецком Мосту восстановят историческое здание XIX века

Оксана САМБОРСКАЯ

В Москве начались работы по реставрации пассажа чаеторговца Константина Попова на Кузнецком Мосту. Здание, построенное в 1877 году архитекторами Александром Резановым и Александром Каминским, является памятником архитектуры. До недавнего времени в доме № 12 на Кузнецком Мосту располагались различные офисы и действовала пропускная система. Теперь здание будет вновь открыто для публики. В результате реставрации памятнику вернут его первоначальные функции. Как и в XIX веке, здесь разместится торговая галерея, а на верхних этажах, в бывших доходных квартирах, — жилые апартаменты.

По словам руководителя проектной группы проектировщиков ABD Architects, Бориса Левянта, пассаж Попова представляет собой сложную структуру из трех зданий, построенных в разные периоды и переживших множество

### Справочно

■ После завершения работ в доме разместится 61 апартамент, в том числе два пентхауса с видами на центр. Стоимость квадратного метра на начальном этапе составляет от 1,2 млн до 2,5 млн рублей. Сдача дома в эксплуатацию запланирована на IV квартал 2021 года. Объем инвестиций составит 3,2 млрд рублей.

реконструкций, с множеством исторических, культурных и стилистических слоев.

Как рассказали в бюро, типологическая характеристика комплекса — внутриквартальной торговой галереи-пассажа — имеет ряд особенностей, выделяющих этот объект из большого числа подобных сооружений рубежа XIX-XX веков. Первая особенность — торговая галерея «протыкала насквозь» два жилых дома, вторая — не банальная геометрия сочленения объемов (ни одного прямого угла). И, наконец, третья важная особенность — все здания сооружались в разное время и каждое по-своему интересно.

Основной задачей проекта стало переосмысление и возврат зда-



Так будет выглядеть здание со стороны Кузнецкого Моста после реставрации

нию исторических функций. При этом проблемы, возникшие при проектировании, потребовали совместных усилий специалистов

разных направлений. В результате были найдены нетривиальные решения. Помимо сложных и интересных работ по реставрации и сохранению существующих фасадов и интерьеров комплекса, перед архитекторами стояла задача приспособить к современному использованию верхние этажи, не повредив ценные интерьеры пассажа. Как рассказывают в ABD architects, был найден выход в виде конструкций на опорах, интегрированных во внутренний фасад. Это позволило не затронуть усилениями торговую галерею на нижних этажах. «Достоинство объекта — современная многофункциональность, заключенная в оболочку подлинной истории, — говорят архитекторы. — Просторные подъезды жилой части соседствуют с входами в магазины по обе стороны от порталов торговой галереи-пассажа».

Возвращение исторических интерьеров потребует изменить существующую планировку галереи. Так, пространство между вторым и третьим этажами было когда-то полностью перекрыто, теперь, после реставрации, появится атриум высотой в два этажа, накрытый сверху световым фонарем.

Новую функцию получают подвалы — после того как под все три здания будет подведена единая бетонная плита, подвалы станут выше, и там тоже разместятся торговые площади.

### Справочно

■ Как рассказал генеральный директор АО «Дон-Строй Инвест» Алена Дерябина, объем инвестиций в реализацию всего проекта составит, по предварительной оценке, 128 млрд руб. При этом около 25% (более 31 млрд руб.) составят инвестиции в развитие новой городской территории: прокладку новых дорог и инженерных сетей, строительство объектов социальной инфраструктуры, благоустройство и озеленение.

бульваров, скверов, пешеходных пространств. Свообразным каркасом всей «конструкции» станут два больших зеленых бульвара, которые свяжут жилые кварталы со станциями метро, объектами инфраструктуры и долиной реки Раменки. Архитекторы предложили также повторить в застройке естественный рельеф ландшафта: от более высоких кварталов комфорт- и бизнес-классов — к малоэтажным домам премиум-класса, расположенным непосредственно на границе природного заказника.



Проект ЖК «Событие» в Раменках

велосипедных дорожек общей протяженностью около 12 км. Около трети участка отдадут под зеленые зоны и общественные пространства.

Мастер-план территории разработан британскими архитекторами из бюро LDA Design и UHA London, концепцию ландшафта и общественных

пространств предложило российское бюро Wowhaus. К созданию непосредственно жилых комплексов разных классов также привлечены различные архитектурные бюро. Ключевой идеей проекта стало продление природной зоны вглубь застройки. Сделано это будет с помощью «зеленых коридоров»:

## К водным процедурам

На месте старого бассейна в «Лужниках» появится современный плавательный центр

Антон МАСТРЕНКОВ

Реконструкция олимпийского комплекса «Лужники» продолжается. Вслед за Большой спортивной ареной здесь откроется ряд новых объектов, в числе которых многофункциональный плавательный центр. Строители планируют сдать объект до конца лета, а первых посетителей центр сможет принять уже ко Дню города.

Здание будет разделено на спортивную и развлекательную зоны, между которыми будет установлена прозрачная стена с медиафасадом. В спортивной части разместится три бассейна: один «олимпийский» длиной 50 м и два тренировочных по 25 м каждый. Здесь же обустроят удобные раздевалки, душевые кабины и массажные кабинеты.

В развлекательной же части будет аквапарк с девятью горками общей протяженностью более 1,2 км. Кроме того, в центре оборудуют детские игровые площадки и песочницы, два фуд-корта — на первом и втором этажах, спа-центр и бани. Будет сохранена действовавшая до начала реконструкции секция бокса —

### Справочно

■ Общая площадь нового плавательного центра составит около 58 тыс. кв. м. Водная поверхность его будет в три раза больше, чем у старого бассейна. Центр сможет принимать до 10 тыс. человек ежедневно.

для нее выделяют специально оборудованные залы.

Важной частью нового комплекса стала крыша-трансформер площадью 7 тыс. кв. м. В теплый сезон она будет раздвигаться с помощью специального механизма. Монтаж панелей из поликарбоната уже полностью завершен.

В здании будет несколько входов и выходов, как со стороны стадиона «Лужники», так и со стороны станции метро «Воробьевы горы». Фактически внутри плавательного центра будет создана сквозная пешеходная галерея. У центрального входа со стороны метро планируется установить скульптурную композицию — трех пловцов из цветной металлической проволоки.

Для того чтобы сохранить исторический облик и архитектурный ансамбль «Лужников», новый плавательный центр решено выполнить в стиле 1950-х годов. На центральный и боковые фасады нового бассейна возвращены реплики 12 исторических барельефов. Историческое панно, ранее украшавшее плавательный центр, было создано в 1956 году тремя скульпторами творческого объединения «ЛеСС» — Владимиром Лемпортом, Вадимом Сидуром и Николаем Силисом. Копии, которые планируется установить на фасадах после реконструкции, будут в точности повторять оригиналы.

На сегодняшний день на объекте полностью завершены внешние фасадные работы и монтаж стеклянного купола здания. В настоящее время ведутся работы по отделке внутренних помещений и гидроизоляции бассейнов. В общих зонах укладывается напольное покрытие, монтируются инженерные коммуникации. Общая готовность объекта оценивается специалистами примерно на 80%.

## Серенада речной долины

На западе Москвы появится крупный жилой район

Оксана САМБОРСКАЯ

На границе ландшафтного заказника «Долина реки Раменки» будет реализован крупный строительный проект в формате «город в городе». На участке площадью 55 га будет построено 1,155 млн кв. м недвижимости, в том числе 930 тыс. кв. м жилья, 169 тыс. кв. м коммерческой недвижимости и 56 тыс. кв. м социальных объектов. Здесь появятся два образовательных «кластера» с двумя школами на 2750 мест и двумя детскими садами на 600 мест. Еще семь встроенных в жилые дома садики на 600 мест будут равномерно распределены по жилым кварталам. В районе проложат более 10 км новых дорог местного и районного значения, а кроме того, запланирована сеть пешеходных, беговых и

велосипедных дорожек общей протяженностью около 12 км. Около трети участка отдадут под зеленые зоны и общественные пространства.

Мастер-план территории разработан британскими архитекторами из бюро LDA Design и UHA London, концепцию ландшафта и общественных

пространств предложило российское бюро Wowhaus. К созданию непосредственно жилых комплексов разных классов также привлечены различные архитектурные бюро. Ключевой идеей проекта стало продление природной зоны вглубь застройки. Сделано это будет с помощью «зеленых коридоров»:



# Сохранить лицо



FONTANKA.RU

Во время ремонта «Дома штатных сотрудников Ботанического сада» на улице Профессора Попова ажурную лепнину на лицевой стене заменили упрощенными шаблонами

## В Санкт-Петербурге стартует масштабная программа реставрации исторических фасадов



FONTANKA.RU

Резные декоративные элементы фасада дома на Малом проспекте Петроградской стороны «отреставрировали» с помощью монтажной пены и штукатурки

и наделило его полномочиями по ремонту жилых домов, включенных в реестр объектов культурного наследия. Обновленную программу реставрации фасадов старинных жилых домов в Северной столице планируется запустить в 2020 году.

### В неумелых руках

До недавнего времени за ремонт зданий в историческом центре отвечал Фонд капитального ремонта. Главной функцией Фонда является поддержание нормального эксплуатационного состояния зданий. Между тем, как отмечает председатель совета Союза реставраторов Санкт-Петербурга Нина Шангина, исторические дома-памятники нуждаются не просто в ремонте, а в реставрации.

Эксперты считают, что у Фонда капремонта нет ни финансовых, ни экспертных возможностей заказывать научную реставрацию. Это ведет к тому, что историческому облику Петербурга наносится урон. В некоторых случаях приходилось даже останавливать реставрационные работы из-за их неудовлетворительного качества. Так, часть фасада дома

Мурузи была выполнена по заказу Фонда капремонта, а другая — уже по заказу КГИОП. То же самое произошло с домом на углу улиц Восстания и Жуковского. В последнее время участились случаи, когда после капремонта в домах-памятниках исчезают лепнина, барельефы, металлический декор. Один из недавних примеров: в марте после ремонта с фасада «Дома штатных сотрудников Ботанического сада», расположенного на Петроградской стороне, на месте лепного барельефа в виде грифона осталась ровная стена. Обращением в прокуратуру завершилась попытка строителей восстановить монтажной пеной (!) сбитую лепнину в доме номер 1/3, литера А, на Малом проспекте Петроградской стороны. Барельеф нимфы на доме по улице Восстания также был изуродован в процессе неумелой «реставрации». Голову рюсальки с дома на углу Банковского переулка обнаружили случайно через несколько лет на одном из чердаков — она не удержалась на здании, потому что рабочие решили заделать образовавшиеся трещины штукатуркой.

### Доверьтесь профессионалам

Чтобы положить конец подобным инцидентам, городские власти решили передать полномочия по ремонту-реставрации исторических зданий профессиональным реставраторам — специалистам КГИОП. По словам временно исполняющего обязанности губернатора Санкт-Петербурга Александра Беглова, фасады зданий — лицо города. «К сожалению, не всегда наше трепетное отношение к историческому облику подкрепляется делами», — заявил он. — Сердце кровью обливается, когда видишь, как уродуют уникальные фасады некоторые горе-строители. Мы должны раз и навсегда пресечь самую возможность таких нарушений и заняться восстановлением разрушенного временем или недобросовестными строителями».

В ближайшее время в городской парламент внесут поправки к закону «Об охране объектов культурного наследия Санкт-Петербурга», которые закрепят за КГИОП соответствующие полномочия. Реставраторы не скрывают, что давно ждали этого и готовы к работе. По словам Нины Шангиной, петербургская реставрационная школа, которая форми-

ровалась после Великой Отечественной войны, когда нужно было восстанавливать разрушенные исторические здания, имеет большой опыт по воссозданию утраченного. «Это хорошая школа, а благодаря материалам фотофиксации и архивным материалам, которые хранятся в том числе в комитете по охране памятников, в проектных организациях, утраченные элементы могут быть воссозданы, — уверена Шангина. — У нас есть реставраторы, которые специализируются на воссоздании таких произведений искусства».

По словам председателя КГИОП Сергея Макарова, в программу реставрации фасадов, рассчитанную на 10 лет, планируется включить 255 жилых домов — памятников архитектуры. Общий объем финансирования программы оценивают в 16 млрд рублей. В планах чиновников ежегодно реставрировать не менее 25-30 зданий, причем работы будут выполнять не только на лицевых, но и на дворовых фасадах. Например, на 2020 год предусмотрена разработка проектной документации по 28 домам-па-

### Справочно

■ Всего в Петербурге более 22 тысяч домов. Почти 1900 из них являются объектами культурного наследия, что составляет 15 процентов от общего числа таких домов в России. 379 зданий находятся в Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском и Центральном районах. 255 многоквартирных домов имеют сложные и особо сложные фасады.

мятникам. Уже известна примерная стоимость работ — порядка 90 млн рублей. Сейчас специалисты комитета составляют предположительный перечень домов, которые могут войти в новую программу. Планируется, что в первую очередь реставраторы придут в дом Полежаева на Старорусской улице. Это здание построено в 1913-1915 годах для хлеботорговца, купца 1-й гильдии. В этом доме режиссер Владимир Бортко снимал сцены из фильма «Мастер и Маргарита». Еще одним зданием, ждущим своей очереди на реставрацию, считается дом Никонова на улице Достоевского. Это здание в русском стиле, украшенное декоративными деталями и цветными изразцами, напоминающими о русском зодчестве XVII века.

## Не уступая столицам



SHUTTERSTOCK.COM

### Определены самые креативные города России

Оксана САМБОРСКАЯ

Компания PwC в России и фонд Calvert 22 выпустили обновленную версию Индекса креативного капитала. Они оценили 20 российских городов по более чем

двумстам индикаторам креативного и инновационного развития. Лидерами рейтинга стали Москва (69,31), Санкт-Петербург (65,11), Казань (57,24), Екатеринбург (51,74) и Владивосток (51,0).

Индекс креативного капитала представляет собой систему оценки реализованного и скрытого потенциала городов в сфере новой экономики. Под креативным капиталом создатели индекса понимают особенности социального климата, культурного и образовательного ландшафта, инфраструктуры, информационного пространства, способствующие привлечению представителей креативных профессий и реализации их потенциала. Это первый индекс, который оценивает развитие новой экономики не только в столичных городах, но и в региональных центрах России.

Основу индекса составляют пять базовых блоков — «Город», «Люди», «Бизнес», «Власть» и «Бренды», которые характеризуют состояние городской инфра-

структуры, человеческого капитала, бизнес-среды, городской политики, имиджа города и т.д. Аналитики брали данные официальных органов статистики и популярных интернет-сервисов, отчеты консалтинговых компаний, а также провели опрос двух тысяч специалистов и анкетирование экспертных групп.

В пилотную версию индекса, выпущенную в 2016 году, входили всего девять российских городов: Москва, Санкт-Петербург, Воронеж, Екатеринбург, Казань, Краснодар, Нижний Новгород, Новосибирск и Тюмень. В следующем году в индекс были добавлены Великий Новгород, Калининград, Владивосток, Пермь, Уфа и Омск. В 2018 году количество городов достигло двадцати за счет включения Красноярска, Ростова-на-Дону, Самары, Ульяновска и Челябинска.

Особенностью методологии индекса является нормализация показателей относительно размера каждого города — населения и площади. Это привело к ряду неожиданных результатов, которые опровергли стереотип о безнадежном отставании российских регионов от Мо-

сква и Петербурга. Так, например, Тюмень, Челябинск, Красноярск и Новосибирск обогнали Москву по благосостоянию креативного класса относительно работников других индустрий.

Лидерами по развитию образовательной среды для креативных специалистов стали Калининград, Владивосток и Казань.

Краснодар занял 2-е место после Москвы по социальной и предпринимательской активности горожан, обогнав Петербург.

Новосибирск стал лидером по научно-исследовательским компетенциям города.

Казань заняла 1-е место по общей образованности населения.

Уфа, Казань и Новосибирск стали лидерами по развитию креативной инфраструктуры, обойдя столицу.

Калининград занял 2-е место по количеству креативных компаний и проектов, превзойдя Петербург.

Казань, Тюмень и Красноярск обогнали Москву по относительным объемам поддержки креативного бизнеса властями.



ПРОЕКТ

# 18-этажное «дерево»



ректор Moelven Industrier ASA Мортен Кристиансен. —

Мы надеемся, что это здание вдохновит других на выбор более устойчивых и безопасных для климата решений».

Кстати, в рамках проекта взамен каждого «условно срубленного» дерева высаживалось два новых. А владелец и идеолог «Мьёсторнет» Артур Бухардт заявил, что очень гордится тем, что проект получил Гран-при New York Design Awards 2018.

Как известно, в Норвегии долгое время существовало определенное предубеждение против строительства многоэтажных домов из дерева. До 1997 года в стране было запрещено строить деревянные дома выше трех этажей. Это было связано со старым «законом о кирпичах», который вступил в силу после пожара в Олесунне. В ночь на 23 января 1904 года этот город, застроенный преимущественно деревянными домами, был почти полностью уничтожен сильнейшим пожаром.

Между тем, развитие строительной науки не стояло на месте, и сегодня с помощью современных технологий можно сделать деревянное здание даже более безопасным, чем такое же здание с традиционной стальной и бетонной конструкцией. «Мьёсторнет» — одно из самых безопасных зданий, способное противостоять даже сильному пожару», — заверил Эвен Андерсен, консультант Sweco Norge AS, компании, отвечающей за пожарную безопасность. Здание оборудовано спринклерной системой пожаротушения и имеет встроенные противопожарные полосы. Может показаться странным, но эти полосы защищают от температурного воздействия... сталь, которая, как оказалось, ведет себя при пожаре менее надежно, чем дерево.

«Многое изменилось с тех пор, как Олесунн сгорел, и у нас теперь многолетний опыт строительства высоких и огнеупорных деревянных конструкций», — заявил генеральный директор Moelven Limtre Руне Абрахамсен.

## В Норвегии построено самое высокое в мире здание из древесины



Владимир ТЕН

Внимание и любовь скандинавов к природе хорошо известны, и неудивительно, что именно в странах Северной Европы находят самое широкое применение экологически чистые материалы и технологии, и в частности, технологии деревянного строительства. Первого марта этого года в норвежском Брумундалле завершилось строительство деревянного здания. На данный момент оно признано Международным советом по высотным зданиям и городской среде самым высоким деревянным зданием в мире. Точная высота многофункционального комплекса (МФК) «Мьёсторнет» (Mjøstårnet) составляет 85,4 м. Здание имеет общую площадь около 11,3 тыс. кв. м. В нем 18 этажей, на которых расположены жилые апартаменты, гостиница, офисы, ресторан, терраса на крыше и другие общественные пространства.

Для того чтобы здание могло официально получить статус «деревянного», из дерева должны быть сделаны «основные вертикальные/боковые элементы каркаса и система межэтажных перекрытий». При этом допускается использование железобетонных пластин или бетонных плит над деревянными балками при условии, что эти элементы из бетона не являются «частью основной конструкции».

Девелопером проекта в Брумундалле выступил скандинавский холдинг Moelven. «Мы стремимся к созданию устойчивого будущего, и проект «Мьёсторнет» является еще одним из доказательств того, что можно построить из древесины», — сказал генеральный ди-

### Справочно

■ Генеральным подрядчиком проекта «Мьёсторнет» стала компания Hent AS, изготовителем деревянных конструкций — Moelven Limtre AS. Проект был выполнен архбюро Voll Arkitekter AS, проектирование конструкций — инженеринговой компанией Sweco. Строительство здания началось в 2017 году и официально завершилось 1 марта 2019 года.



### Кроме того

■ В шведском Вестеросе (в 100 км от Стокгольма) завершено строительство еще одного высотного здания из дерева. Автором проекта выступило бюро C.F. Møller Architects. В здании, построенном на берегу озера Меларен, 8 этажей, из которых один — верхний — двойной по высоте. На каждом этаже расположено по четыре квартиры. Все элементы здания, включая стены, перекрытия, балконы, лифтовые и лестничные шахты, выполнены из CLT-панелей. В настоящее время дом в Вестеросе является самым высоким деревянным зданием в Швеции.