



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№4 (10582) 31 января 2020

Хороший результат

**Ввод жилья в России
превысил 80 млн «квадратов»**

Андрей МОСКАЛЕНКО

Согласно предварительным данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), объем ввода жилья в стране по итогам 2019 года увеличился на 6,1% по сравнению с 2018-м годом. Всего в России было сдано в эксплуатацию свыше 9,1 тыс. новостроек, или почти 1,1 млн квартир общей площадью около 80,3 млн кв. метров.

«Это не окончательная цифра, как мы знаем, итоги по году публикуют в марте-апреле, — отметил глава Минстроя России Владимир Якушев. — Но уже сейчас видно, что показатель пересек отметку в 80 млн кв. метров. Наши прогнозы оправдались. Это очень хороший результат и показатель работы ведомства и наших коллег в регионах».

При этом быстрее всего в 2019 году развивалось индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). В этом сегменте прирост к 2018 году составил 13,5%. На ИЖС в минувшем году пришлось около половины введенных в стране площадей (36,8 млн кв. метров). Населением построено 262,51 тыс. жилых домов, из них 8,7 тыс. — на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Стоит отметить, что до августа прошлого года такая недвижимость в статистике вообще не отображалась. Сейчас площадь домов, возведенных на «шести сотках», составила в общей сложности почти 900 тыс. «квадратов».

Профессиональные застройщики — с точки зрения динамики — показали более скромный прирост — плюс 0,6% к 2018 году. Общий объем построенного ими за год индустриального жилья достиг 43,5 млн кв. метров.

Как отмечают в Росстате, положительные темпы прироста объемов ввода нового жилья (месяц к предшествующему месяцу) стали наблюдаться в стране еще с осени 2019 года. Так, начиная с сентября, рынок жилищного строительства ежемесячно прибавлял от 0,8% до 19,4%. А в декабре минувшего года — увеличился сразу в 2,1 раза.

Средство от старения

**Могут ли российские регионы
рассчитывать на свои программы
реновации?**



Новый дом в Центральном округе столицы, куда переедут москвичи в рамках программы реновации жилого фонда

Сергей ВЕРШИНИН

Приход Марата Хуснуллина в правительство России немедленно породил вопросы о возможности переноса опыта столичной реновации в регионы. В эфире передачи «Вести в субботу» на телеканале «Россия-1» вице-премьеру задали прямой вопрос, будет ли он заниматься реновацией (теперь уже на федеральном уровне)? На это Марат Хуснуллин ответил, что жилой фонд в стране стареет «достаточно серьезными темпами» и что это «создает очень большую угрозу», однако одноmomentно запустить реновацию в масштабах всей страны — задача нереальная. Тем не менее возможность такую надо рассмотреть и оценить. А пока... «Мы будем заниматься жильем и комфортной средой, будем заниматься аварийным жильем. Этим в первую очередь, а все остальное — время покажет», — заявил вице-премьер в интервью изданию «Медуза».

Тем не менее, предложения о выводе реновации на федеральный уровень периодически звучат в СМИ и профессиональных дискуссиях. Идея эта возникла сразу после того, как в 2017 году программа реновации стартовала в Москве, но тогда возможность ее распространения на другие субъекты практически не рассматривали всерьез, слишком уж больших финансовых затрат это потребовало бы. Но мысль о кардинальном обновлении жилого фонда, видимо, не оставляла экспертов и законодателей.

Окончание на с. 4

Механика инвестиций

Минстрой России разработал правила финансирования модернизации объектов ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Старение основных фондов — одна из главных проблем, с которыми сталкивается отечественная система ЖКХ. Во многих муниципалитетах уровень износа объектов и сетевого хозяйства на предприятиях коммунального хозяйства превышает 80-90%, и расширение механизмов под-

держки инвестиций в этой сфере должно предотвратить дальнейшую деградацию сектора и ускорить обновление базовой инфраструктуры. Об актуальности данной темы свидетельствует то, что она рассматривалась уже на первом рабочем совещании с участием нового вице-преьера правительства РФ Марата Хуснуллина. На этом совещании

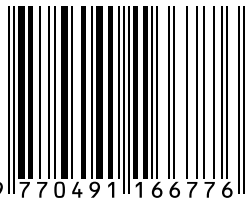
министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев сообщил о готовности предложений по модернизации коммунальной инфраструктуры со степенью износа более 60%. По мнению министра, дополнительное финансирование мероприятий по созданию и модернизации коммунальной инфраструктуры будет способствовать достижению по-

казателей национального проекта «Жилье и городская среда» по увеличению объемов ввода многоквартирного жилья.

Как стало известно, Минстрой России разработал правила финансирования модернизации объектов ЖКХ, в соответствии с которыми будут предоставляться субсидии на реализацию мероприятий по реконструкции и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения с износом более 60%.

Окончание на с. 4

ISSN 0491-1660



91770491166776

НОВОСТИ



SHUTTERSTOCK.COM

Выполняя поручение

Минстрой и «Деловая Россия» обсудили цены

Сергей ВЕРШИНИН

Замглавы Минстроя России Дмитрий Волков провел рабочую встречу с членом координационного совета «Деловой России» Игорем Куровым. Главной темой беседы стало внедрение обновленной редакции Федеральной сметно-нормативной базы (ФСНБ-2020). Необходимость актуализировать цены на сметные нормативы строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования вытекает из поручений президента России, выданных по итогам заседания Госсовета по вопросам развития сети автомобильных дорог и обеспечения безопасности дорожного движения 26 июня 2019 года.

По словам заместителя министра, работа по совершенствованию системы ценообразования в строительстве продолжается. В декабре были разработаны и утверждены сборни-

ки укрупненных нормативов цены строительства, а также актуализирована база государственных элементных сметных норм и единичных расценок. Утвержден ряд документов, в том числе методика, устанавливающая порядок разработки индексов изменения сметной стоимости строительства. Оптимизирована процедура разработки индексов, определена возможность расширения номенклатуры индексов по инициати-

Справочно

5 декабря 2019 года Минстроем РФ был обновлен классификатор строительных ресурсов. В измененный перечень включена 117 441 позиция, в том числе актуальные цены на строительные материалы, транспорт, оборудование и механизмы.

ве заинтересованных сторон, установлены алгоритмы их расчета, как прогнозным, так и расчетным методом. Кроме того, в соответствии с внесенными изменениями в федеральный закон и в Градостроительный кодекс Минстроем России разработан и утвержден порядок определения начальной (максимальной) цены контракта на строительство проектно-сметным методом, а также методика составления сметы контракта. «Эти документы крайне важны для профессионального сообщества, они повышают точность планирования капитальных вложений и делают процедуру определения твердой договорной цены и расчетов в ее пределах более четкой и понятной», — отметил Дмитрий Волков. — Сейчас приказ об утверждении документов находится на государственной регистрации в Минюсте России».

Со своей стороны, Игорь Куров обратил внимание на территориальные аспекты формирования цены строительства в регионах. «В настоящее время в ряде регионов нет точной трактовки методики расчета», — заявил он. — Из-за этого при составлении проектно-сметной документации учитывается не актуальная для рынка стоимость закупки определенных материалов, поставки импортного оборудования. В результате страдает качество проводимых работ».

Есть еще порох...

При Союзе строителей Новосибирской области создан Совет ветеранов



ASONSK.RU

Александр РУСИНОВ (Новосибирск)

В Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете (Сибстрин) состоялось первое в этом году заседание Совета ветеранов строительной отрасли при Союзе строителей Новосибирской области (на фото). В нем приняли участие президент Союза

Максим Федорченко, генеральный директор Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (СРО «АСОНО») Мария Бирюкова, ректор НГАСУ Юрий Сколупович. Председатель Совета ветеранов Виктор Брацун напомнил, что целью его создания является «использование потенциала знаний, умений и опыта высококвалифицированных специалистов и руководителей, вышедших на пенсию...», в решении текущих и стратегических задач строительного комплекса Новосибирской области». Предполагается, что члены совета будут участвовать в работе общественных и экспертных комиссий и рабочих групп по вопросам деятельности строительной отрасли, в том числе по разработке планов перспективного развития, созданию и внедрению эффективных технологий. По мнению Виктора Брацуна, силы ветеранов мо-

гут быть успешно использованы для популяризации профессии строителя в молодежной среде, для организации и проведения профильных выставок, для совершенствования проектов нормативных документов.

Максим Федорченко остановился на проблемах, в решении которых пригодился бы большой профессиональный опыт ветеранов. Он отметил, что имидж строительной отрасли в последнее время сильно упал. «Мы непозволительно мало внимания уделяли этой теме», — заявил президент Союза строителей. — И оттого вдвойне важно привлечь ветеранов ко всем мероприятиям. Это покажет, что наша отрасль на самом деле основывается на давних и добротных традициях, что она имеет давнюю и славную историю, которая продолжается сегодня. Это поможет улучшить отношение к строительной отрасли не только у жителей, но, возможно, и у части политиков. Уважаемые ветераны, вносите свои предложения — мы поддержим все интересные и полезные инициативы материально и технически».

Человек из Казани

Первым заместителем главы Минстроя стал Ирек Файзуллин



Ирек Файзуллин

Сергей ВЕРШИНИН

23 января премьер-министр Михаил Мишустин подписал распоряжение о назначении Ирека Файзуллина первым заместителем министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. До прихода в Минстрой России Ирек Файзуллин десять лет возглавлял министерство строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан. В федеральном ведомстве

он будет отвечать за блок вопросов, посвященных реализации проектов и программ в сфере государственных услуг в строительстве и разрешительной деятельности. В дальнейшем функции первого заместителя могут быть расширены.

Ирек Файзуллин родился в 1962 году в Казани. В 1985-м окончил Казанский инженерно-строительный институт по специальности «Промышленное и гражданское строительство». За время работы получил ряд республиканских и федеральных наград, в том числе почетную грамоту президента Российской Федерации «За достигнутые трудовые успехи и многолетнюю добросовестную работу».

Отвечая на вопрос «БИЗНЕС Online» о том, какие задачи стоят сегодня перед отраслью, Ирек Файзуллин ответил, что «это реализация всех программных вопросов, которые уже и прописаны в «майских указах» и конкретизированы национальными проектами, комплексным планом реализации, и, конечно, серьезная задача — это максимально снизить барьеры (и организационные, и технические) в направлении строительства и жилищно-коммунального хозяйства».

Говоря о назначении Файзуллина первым замминистра строительства и ЖКХ РФ, глава пресс-службы президента Республики Татарстан Лилия Галимова отметила, что логика этого решения достаточно очевидна. «Ирек Энварович — один из опытных руководителей в структуре татарстанского правительства, у него всегда были хорошие рабочие контакты с федеральным министерством в Москве, что, безусловно, сыграло свою роль».

Главный по «Дому»

Виталий Мутко возглавил финансовый институт развития в жилищной сфере



Виталий Мутко

Сергей ВЕРШИНИН

28 января Наблюдательный совет «ДОМ.РФ» принял решение назначить генеральным директором компании Виталия Мутко, занимавшего ранее пост вице-премьера РФ в правительстве Дмитрия Медведева. Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе, в этой должности Виталий Мутко будет осуществлять руководство текущей деятельностью «ДОМ.РФ». Срок его полномочий исте-

чет 28 января 2025 года. Акционерное общество «ДОМ.РФ» (до марта 2018 года — АИЖК) — финансовый институт развития в жилищной сфере. Создан в 1997 году постановлением правительства РФ для содействия проведению государственной жилищной политики. 100% акций компании принадлежит государству в лице Росимущества.

При этом прежний руководитель «ДОМ.РФ» Александр Плутник, возглавлявший структуру с весны 2015 года, досрочно покинул пост, но сохранил место в Наблюдательном совете организации.

Отметим, что на внеочередном общем собрании акционеров АО «ДОМ.РФ» 28 января был изменен и состав Наблюдательного совета. Так, вместо Константина Чуйченко, ставшего 21 января министром юстиции РФ, председателем набсовета был избран вице-премьер правительства РФ Марат Хуснуллин. Кроме Чуйченко Наблюдательный совет покинул также Сергей Приходько. Новым членом совета стал заместитель председателя правительства РФ Дмитрий Григоренко. Другие члены совета, включая главу Минстроя России Владимира Якушева, сохранили свои полномочия.

Да будет конкурс!



В Ростове Великом (Ярославская область) завершена реализация проекта благоустройства Соборной площади — победителя Всероссийского конкурса по созданию комфортной городской среды

Малые города получают больше времени на реализацию проектов

Оксана САМБОРСКАЯ

31 января завершается прием заявок на участие в третьем Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселе-

ниях. Победители будут определены до 1 марта.

Напомним, что в этом году подавать заявки на участие в конкурсе можно будет два раза. Это связано с желанием организаторов дать городам больше времени на реализацию проектов и избежать ситуаций, когда победители конкурса не успевали освоить выделенные им средства. Проекты-победители конкурса, заявки на участие в котором надо было

подать до 31 января, должны быть осуществлены в течение 2020-2021 годов. А вот проекты, которые будут участвовать в следующем конкурсе, можно будет реализовать в 2021-2022 годах. На этот конкурс заявки надо будет подать до 31 мая 2020 года, а победители его станут известны до 1 августа. «Это позволит нам уже сейчас сформировать основу для комплексного устойчивого развития малых городов на ближайшие два года», — заявил ранее заместитель министра строительства и ЖКХ Максим Егоров.

Одним из нововведений в 2020 году станет определение количества победителей в каждой категории пропорционально поданным заявкам, при этом в категории «Исторические поселения» ежегодно будет определяться не менее 10 победителей. В конкурсе не смогут принять участие те муниципалитеты, где есть нереализованные объекты-победители прошлых лет или незавершенные объекты по комфортной городской среде. Также сократится и количество категорий с пяти до четырех: останутся малые города с численностью населения до 20 тысяч человек, малые города с численностью населения от 20 до 50 тысяч человек, малые города с численностью населения от 50 до 100 тысяч человек и исторические поселения.

«В этом году мы планируем оценивать проекты по преобладанию исторических центров в малых городах по тем же критериям, как и заявки от исторических поселений, это позволит создавать комфортные общественные пространства и одновременно сохранять

историю российских городов и их историческую идентичность», — пояснил Максим Егоров.

Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды организован по поручению президента РФ Владимира Путина и впервые был проведен в 2018 году. Мероприятие вызвало большой интерес в регионах и поддержку со стороны жителей. В связи с этим было принято решение проводить конкурс ежегодно в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда». Призовой фонд конкурса — 5 млрд рублей в год. За два года среди малых городов и исторических поселений России экспертами было отобрано 160 проектов-победителей, которые реализуются на территории 63 субъектов страны, 80 проектов из них были реализованы в прошлом году.



В Выборге (Ленинградская область) благоустроили территорию Смоляного мыса



Сделано в России

В Татарстане запустили производство современных экскаваторов-погрузчиков

Елена СУРИНА

Компания Bobcat начала выпуск экскаватора-погрузчика V780 (на фото) на заводе в Елабуге. Эта модель стала первой прошедшей сертификацию для получения маркировки «Сделано в России». По данным компании-производителя, V780 оснащен турбированным двигателем мощностью 100 л. с. Машина может работать практически в любых условиях и отличается низким расходом топлива. Автоматическая коробка облегчает управление, обеспечивая переключение передач без разрыва потока мощности как на рабочей площадке, так и на дорогах. Возможность установки навесного оборудования позволяет расширить сферу применения модели.

«Россия является важным рынком для продвижения экскаваторов-погрузчиков и для компании в целом, — отметил

Ярослав Фишер, директор по продуктовой линейке погрузчиков Doosan Bobcat EMEA. — Наши инженеры будут тщательно контролировать все производственные процессы на заводе и следить, чтобы продукция соответствовала высоким стандартам качества». Локализация производства V780 является одним из ключевых факторов, который позволит компании в ближайшие пять лет увеличить свою долю на российском рынке экскаваторов-погрузчиков до 15% и войти в тройку лидеров данного сегмента.

Напомним, что компания Bobcat занимается разработкой и производством компактного оборудования для строительства, сельского хозяйства, ландшафтного дизайна, обслуживания дорог, промышленности и горной добычи. Заводы компании расположены в США, Южной Корее, Франции, Чешской Республике и Китае. На российском рынке компания представлена более 35 лет. С 2007 года бренд принадлежит корейской Doosan Group, мировому лидеру в производстве строительной техники, энергетического оборудования, систем водоснабжения и опреснения воды, двигателей.

Уважаемые лифтовики! Дорогие коллеги и друзья!

От имени Комиссии по вопросам лифтового хозяйства и от меня лично поздравляю всех работников лифтового хозяйства с профессиональным праздником! Приятно отметить, что выбранный лифтовиками курс на объединение и профессиональную консолидацию ведет к позитивному развитию и совершенствованию лифтовой отрасли. За годы работы Комиссии по вопросам лифтового хозяйства заметен наш с вами вклад в область законодательства, в повышение качества российской продукции, в снижение износа лифтового парка страны, в создание современной нормативной базы для отрасли, решение задачи импортозамещения, развитие системы профессиональных квалификаций.

Ключевыми задачами, стоящими сегодня перед отраслью, являются реализация национального проекта «Жилье и городская среда» и замена лифтов, отработавших назначенный срок службы, в рамках программ капитального ремонта многоквартирных домов. Выполнение этих проектов, безусловно, ведет к повышению безопасности и комфорта проживания! Программа обновления лифтов, отработавших назначенный срок службы, в многоквартирных домах на территории Российской Федерации в части приведения лифтов в соответствие с требованиями технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011) должна быть завершена во всех субъектах Российской Федерации до 15 февраля 2025 года. По итогам 12 месяцев 2019 года региональными операторами капитального ремонта законтрактовано работ по замене 17662 лифтов в 70 субъектах Российской Федерации на общую сумму 40,0 млрд рублей, что значительно превышает показатели 2018 года. Лидерами за 2019-й год по заключенным контрактам на замену лифтов в многоквартирных домах стали

Москва, Московская область, Краснодарский край, Красноярский край, Республика Башкортостан, Республика Крым, Санкт-Петербург, Ростовская область, Ленинградская область, Ханты-Мансийский автономный округ — Югра. Важно отметить, что большим успехом, приносящим действительную практическую пользу гражданам нашей страны, можно по праву считать реализацию масштабного проекта ускоренной замены лифтов в жилищном фонде. Проект ускоренной замены лифтов был инициирован Комиссией по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета при Министре России при поддержке Министерства и предполагает замену лифтов в субъектах Российской Федерации на современное лифтовое оборудование с фиксированной стоимостью без дополнительной нагрузки на собственников. Установленные лифты являются энергоэффективными и доступными, в том числе для людей с ограниченными возможностями. В целом реализация проекта ускоренной замены лифтов позволила досрочно улучшить безопасность и комфорт проживания более 1 000 000 граждан, а также загрузить работой лифтостроительные и монтажные предприятия отрасли. В наш профессиональный праздник желаю каждому лифтовому не останавливаться на достигнутом, успехов в работе, смелых решений, крепкого здоровья, удачи и счастья!

С наилучшими пожеланиями,
Член Президиума Общественного совета при Министре России,
Руководитель Комиссии по вопросам лифтового хозяйства



Сергей Александрович ЧЕРНЫШОВ

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Механика инвестиций

с.1 → Правила были разработаны по поручению правительства. В настоящее время проект соответствующего постановления опубликован на портале нормативных актов и находится на стадии экспертного обсуждения. В пояснительной записке к документу говорится, что правила предусматривают организацию комплексной государственной поддержки инфраструктурных проектов в ЖКХ. А средства на модернизацию из федерального бюджета планируется перечислять в регионы через оператора, определяемого правительством России. Такое финансирование дополнит работу в рамках госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Как пояснил заместитель главы Минстроя России Максим Егоров, реализация проектов по модернизации объектов коммунальной инфраструктуры с износом более 60% не предполагает дублирования с уже имеющимися программами Фонда содействия реформированию ЖКХ и проектами «Чистая вода» и «Оздоровление Волги». «Проект правил предусматривает возможность субсидирования только тех объектов, которые ранее не получали финансовой поддержки из федерального бюджета», — сказал Максим Егоров.

В соответствии с правилами субсидия будет предоставляться как на капитальные вложения по проектам модернизации инфраструктуры с износом более 60%, так и на компенсацию процентной ставки по кредиту, полученному для реконструкции и модернизации таких объектов, компенсацию затрат концессионера или в виде льготы по налогу на имущество в отношении объектов налогообложения, введенных в эксплуатацию по результатам реконструкции или модернизации коммунальных объектов с высоким износом.

Отраслевые специалисты и эксперты положительно оценили эти инициативы. Как считает первый зампреда Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Сергей Пахомов, выполнение поручения президента наращивать темпы жилищного строительства напрямую связано с развитием и приведением в порядок сетевого хозяйства в ЖКХ. «Отрасль не справится с проблемой только частными инвестициями, поэтому необходимость именно в госпрограмме предельно высока», — считает депутат.

Справочно

■ О разработке специальной подпрограммы по модернизации коммунальной инфраструктуры с износом более 60% глава Минстроя России Владимир Якушев впервые заявил в апреле 2019 года, выступая на Всероссийском совещании «Об итогах прохождения субъектами электроэнергетики и объектами ЖКХ отопительного сезона 2018-2019 годов». «Для успешного прохождения отопительного периода перед нами стоит еще одна основная задача — остановить старение основных фондов за счет масштабной модернизации объектов коммунальной инфраструктуры и повышения показателей их эффективности», — заявил тогда министр. — Она уже решается, в том числе через реализацию национальных проектов «Жилье» и «Экология». Мы также приступили к проработке отдельной федеральной подпрограммы по модернизации коммунальной инфраструктуры со степенью износа более 60%».



ЖК «Новое Колпино». Квартиры здесь получили жители домов, попавших под снос в ходе реализации программы реновации в Санкт-Петербурге

Средство от старения

с.1 → Осенью 2018 года законопроект о запуске реновации устаревшего жилфонда в масштабах всей страны был внесен в Госдуму Сергеем Мироновым и председателем думского Комитета по жилищной политике и ЖКХ Галиной Хованской («Справедливая Россия»). На этом, правда, дело застопорилось: документ и сейчас все еще пребывает на этапе процедуры предварительного чтения.

Между тем, главы субъектов Федерации в целом позитивно оценивают возможность реновации. «Мы давно ждем распространения этой практики на наш регион», — заявил газете «Ведомости» губернатор Калининградской области Антон Алиханов. По его мнению, реновация помогла бы Калининграду преодолеть проблемы, оставленные в наследство советскими градостроительными решениями. «Владивостоку и другим городам Приморья [реновация] нужна», — отметил губернатор Приморского края Олег Кожмяко. При этом надо понимать, что позволить себе реновацию в ее московском варианте могут сегодня только несколько богатых регионов, остальные субъекты будут рассчитывать на федеральное финансирование или хотя бы софинансирование.

Не стоит забывать и о социальных аспектах. Даже в относительно благополучной и продвинутой Москве программа реновации стала причиной ожесточенных споров. Качество новых домов, возводимых по столичной программе, конечно, выше, чем качество «хрущевок». Но изменение уклада жизни, переселение из небольших 5-этажных домов в многоэтажные башни, повышение плотности застройки нравятся не всем.

«Стройгазета» попросила экспертов строительной отрасли поделиться своим мнением о возможных последствиях переноса реновации в регионы. Так, ответственный секретарь экспертного совета Комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ Павел Скланчук отметил, что реновация — это «смелая градостроительная мечта для регионов-лидеров и крупных российских городов». «С приходом в правительство Марата Хуснуллина появилась надежда, что федеральный центр предложит экономическую модель обновления жилищного фонда, возможную не только в тепличных условиях Москвы», — сказал Скланчук. По мнению эксперта, запуск региональной реновации должен быть увязан с реализацией программы расселения аварийного жилья, а также с выделением в отдельную программу из системы капремонта ветхого жилья с износом выше 70%. «Условно говоря, компактно расположенные рядом до-



Снос дома по программе реновации на улице Русаковской в Москве

Справочно

■ Программа реновации столичного жилого фонда стартовала в 2017 году. Это самый масштабный российский проект по сносу и строительству жилья — за 15 лет предполагается демонтаж 5173 домов площадью 16,3 млн кв. метров. Переселить в новое жилье предстоит около миллиона москвичей. На момент публикации утверждена 431 стартовая площадка совокупной площадью 5,2 млн «квадратов», ведется строительство 206 домов.

ма по итогам решений общих собраний жильцов могут переводиться из программы капремонта в программу реновации, в этом случае жильцы переселяются в маневренный фонд, формируется большой земельный участок для комплексной застройки территории, — рассуждает Павел Скланчук. — Собранные взносы направляются на цели реновации, инвестор-застройщик получает софинансирование на строительство инфраструктуры со стороны Фонда ЖКХ. Собственники получают приоритетное право на приобретение жилья в новых домах на условиях льготной ипотеки». Очевидные претенденты на роль пилотных городов — Казань, Нижний Новгород, Новосибирск, Тюмень. Это города с населением более миллиона человек, города с высоким спросом на рынке недвижимости.

Общественный омбудсмен по строительству Дмитрий Котровский считает, что реализация программы на федеральном уровне может столкнуться с определенными сложностями. Он, в частности, видит проблему в нехватке подходящих участков с инженерной инфраструктурой, а также в низкой (по сравнению с Москвой) рентабельности строительства в регионах.

Заместитель председателя комитета по строительству и ЖКХ межрегиональной общественной организации «Московская ассоциация предпринимателей» Антон Скирда в целом поддерживает идею, высказанную Ма-

ратом Хуснуллиным. «В последнее время мы наблюдаем сокращение количества компаний, выполняющих строительные работы. Происходит это в связи с падением объемов строительства», — отмечает эксперт. — В случае реализации всероссийской программы реновации хотя бы проблема, связанная с обеспечением объемов строительства, будет решена». Кроме того, представитель МАП считает, что грядущая всероссийская программа реновации жилья должна осуществляться силами местных строительных компаний, зарегистрированных в данном субъекте. «Если же в регионе нет бизнеса, отвечающего всем необходимым требованиям и компетенциям, на торги, на мой взгляд, можно заявляться строительным компаниям из соседних субъектов — но обязательно того же федерального округа», — заявил Антон Скирда. При этом эксперта волнует вопрос критериев, по которым будут отбирать города для реализации программы, по его мнению, тут нужно избежать «дискриминации». «Без сомнений, выберут крупные города, столицы субъектов, но необходимо учесть и районные центры с населением не более 25-40 тысяч человек, поселки городского типа, города Дальнего Востока, Урала и Сибири», — говорит Антон Скирда. — Важно, чтобы реновация не стала стимулом к дополнительной миграции из мелких городов в областные центры».

Алексей ТОРБА

На одном языке

Главгосэкспертиза создает единую цифровую платформу

В 2020 году Главгосэкспертиза России планирует начать тестирование единой цифровой платформы, необходимой для так называемого «бесшовного» информационного взаимодействия участников процесса строительной экспертизы. «Такой подход позволит обеспечить взаимодействие всех передовых IT-решений в рамках одной среды», — заявил ранее руководитель ГГЭ Игорь Маньков.

В ходе недавнего Гайдаровского форума руководитель Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы Виктория Эркенова рассказала о некоторых деталях этого проекта. По ее словам, одним из ключевых разделов единой цифровой платформы станет база знаний экспертов. «Это — интегрированное решение, которое позволит получать информацию из множества источников», — отметила Виктория Эркенова. — В базу знаний войдет информация об актуальных нормативно-правовых актах, типовых ошибках и замечаниях и критериях оценки. То есть здесь будет заложена единая методология, которую можно использовать в работе. Все эксперты смогут увидеть, как работают коллеги в тех или иных экспертных организациях».

Для актуализации основной функциональной части базы знаний — справочника нормативных правовых актов, на соответствие которым проверяется проектная документация, будет налажен обмен с информационно-правовыми системами. Также в составе базы знаний будет использоваться технология формирования замечаний в интегративной форме, что позволит обеспечить структурированное хранение информации и построение аналитики по часто встречающимся замечаниям.



Цитата в тему

ИГОРЬ ГОРЯЧЕВ, ДИРЕКТОР ГАУ МО «МОСОБЛГОСЭКСПЕРТИЗА», ПРЕЗИДЕНТ АССОЦИАЦИИ ЭКСПЕРТИЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ: «Будущее всех экспертиз — это единая цифровая платформа, на которую выходят и изыскатели, и проектировщики с заказчиками, где обращается вся проектная документация страны»

Отвечая на вопрос «Стройгазеты», Виктория Эркенова рассказала, что одной из участников процесса экспертизы

сможет взаимодействовать с платформой через API — специальный интерфейс, с помощью которого различные программы и приложения могут использовать функции и ресурсы друг друга. Руководитель Центра цифровой трансформации ГГЭ также пояснила, что в процессе цифровой трансформации происходит оптимизация процессов на базе анализа данных и их преобразование и улучшение путем внедрения IT-решений «бережливого производства». Как известно, существует множество рутинных

операций и задач, которые можно автоматизировать и решать без участия людей — по сути, это и есть «бережливое производство». По словам Эркеновой, на различных этапах формирования выводов и документов используется определенный набор данных. При первом вводе он проходит проверку и может в дальнейшем использоваться участниками процесса без траты времени на ввод и проверку. «Если говорить о процессе экспертизы, то здесь речь идет о более чем ста документах, — пояснила представитель Главгосэкспертизы, — даже если на один документ затрачивается около 5 минут, то на сто уйдет уже 500 минут, то есть один рабочий день». Управление данными позволит сократить затраты времени на такие операции.

Преимущества получают не только эксперты, но и заявители, для которых создается единый личный кабинет. Руководитель Центра цифровой трансформации рассказала, что сейчас проектировщики и застройщики обращаются в каждую экспертную организацию через их собственные информационные системы и вынуждены хранить несколько десятков ключей доступа. «Мы же предлагаем решения, которые позволят заявителям иметь единый личный кабинет и интерфейс. В одном окне они увидят все заявления, поданные в различные экспертные организации. Поэтому логичным итогом внедрения единой информационной среды станет повышение удобства для самих заявителей», — подчеркнула представитель Главгосэкспертизы.

Алексей АНДРЕЕВ

Полис без опасности

В конце января Всероссийский союз страховщиков провел заседание рабочей группы по изменению внутреннего стандарта ВСС по страхованию рисков обеспечения договорных обязательств (ОДО) членов саморегулируемых организаций (СРО). Инициатором внесения поправок выступило Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ). О том, почему эта проблема приобрела актуальность, «Стройгазете» рассказал председатель Комитета НОСТРОЙ по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка, координатор нацобъединения по СЗФО Никита ЗАГУСКИН. «СГ»: Никита Николаевич, какой вопрос был в центре внимания рабочей группы ВСС?

Никита Загускин: Предметом встречи стало принятое 4 сентября 2019 года постановление президиума ВСС, в котором в новой редакции был утвержден «Стандарт страхования риска ответственности за нарушение членами саморегулируемой организации условий договора подряда на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации, договора строительного подряда, заключенных с использованием конкурентных способов заключения договоров, и финансовых рисков, возникающих вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения договора подряда, заключенного с использованием конкурентных способов заключения договоров» (далее — внутренний стандарт ВСС — «СГ»). На наш взгляд, проблема заключается в том, что данным документом не предусмотрены страховые выплаты в случае возникновения гарантийных обязательств члена СРО.

Стандарт страхования ОДО требует корректировок



Никита Загускин

«СГ»: Но разве ответственность по гарантийным обязательствам не является ответственностью СРО?

Н.З.: Действительно, статья 60.1 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что ответственность по гарантийным обязательствам является составной частью договорной ответственности и входит в сферу имущественной ответственности саморегулируемой организации. Однако на практике могут возникать сложные ситуации. Так, на данный момент в НОСТРОЙ поступило 12 обращений с

требованиями о возмещении ущерба, неустойки и судебных издержек, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств членами СРО, исключенными из госреестра. Общая сумма ущерба по обращениям составляет порядка 966,5 млн рублей. Национальным объединением строителей было принято решение об отказе в осуществлении выплат по формальным основаниям, в том числе по причине того, что договоры были заключены до 1 июля 2017 года (с этого момента в стране была отменена система допусков СРО в строительстве). Вследствие этого СРО и НОСТРОЙ не несут ответственности по таким дого-

ворам. Однако существенная часть обращений поступила именно в связи с наличием гарантийных обязательств. «СГ»: Какой же вы видите выход из сложившейся ситуации?

Н.З.: Ответственность саморегулируемых организаций по гарантийным обязательствам своих членов является крайне злободневным вопросом, требующим скорейшего решения. Научно-консультативной комиссией Экспертного совета НОСТРОЙ по совершенствованию законодательства в сфере строительства рассматривается вопрос о мерах по предотвращению со стороны СРО выплат из компенсационного фонда ОДО по гарантийным обязательствам членов СРО. Также была подготовлена аналитическая записка по вопросу ответственности саморегулируемой организации по гарантийным обязательствам в случае ликвидации члена СРО.

На рабочей встрече с ВСС были рассмотрены различные варианты изменений внутреннего стандарта ВСС по дополнениям, предусматривающим возможность страхования договорных обязательств членов СРО. Среди предложений есть, к примеру, и касающиеся необходимости увеличения срока ответственности самих страховых компаний. В частности, стандартом ВСС, в соответствии с которым сейчас страхуют риски неисполнения договорных обязательств, предусмотрена лишь двухлетняя ответственность по гарантийным обязательствам, что с учетом того, что в контрактах предусмотрены и пятилетняя, и десятилетняя ответственность подрядчика по послеоперационным обязательствам, не может являться тотальной защитой. Проблему, по нашему мнению, может решить замена нынешнего, оговоренного в стандартах ВСС, двухлетнего периода на весь срок действия гарантийных обязательств.



Справочно

■ Внутренний стандарт Всероссийского союза страховщиков по страхованию рисков ОДО был утвержден 13 июля 2018 года решением президиума ВСС. Принятый стандарт обязателен для исполнения каждой страховой компанией. За его нарушение предусмотрены санкции, вплоть до исключения из ВСС, что фактически означает запрет на осуществление страховой деятельности.

Перестроились на четверть

Примерно 25% новостроек возводится с использованием эскроу-счетов и проектного финансирования



Андрей АЛЕКСЕЕВ

На начало января в России силами 2440 девелоперских холдингов, объединяющих 3529 юридических лиц, строилось 10 324 многоквартирных дома общей жилой площадью свыше 107,5 млн кв. метров. Из них 41,9 млн «квадратов» планируется ввести в строй уже в этом году. Еще 31,3 млн — намечены к сдаче в эксплуатацию в 2021 году. Оставшиеся 34,3 млн кв. метров будут переданы под заселение в 2022-2032 годах. Такие данные приводятся «ДОМ.РФ» в ежемесячном обзоре российского рынка жилищного строительства, с январской версией которого одной из первых ознакомилась «Стройгазета».

Так, по данным аналитиков «ДОМ.РФ», реализация проектов долевого

строительства (как по-старому — привлекая средства граждан напрямую, так и по-новому — через эскроу-счета) осуществляется сегодня в общей сложности в 80 регионах страны. Деньги населения в «стройку» не привлекаются только в Еврейской автономной области, Карачаево-Черкесии, Магаданской области, на Чукотке и в Республике Тыва.

При этом 85,3 из 107,5 млн кв. метров (или 79% от объема строящегося жилья) приходится на долю 21 субъекта РФ, где скоро появятся 6882 новостройки. Их возведение ведется в 551 населенном пункте страны. Однако 43% строящейся недвижимости (46 млн кв. метров) находится лишь в 15 крупных городах с численностью населения свыше 1 млн человек.

Именно поэтому в лидерах по текущему строительству — Московский регион (28,4 млн «квадратов», из которых 16,5 млн — вклад Москвы, а 11,9 млн — Подмосковья). Совокупная доля второй столичной агломерации, северной — 16,6 млн кв. метров (12,8 млн — Санкт-Петербург, 3,8 млн — Ленобласть). Третье, единоличное место у Краснодарского края — 8,7 млн жилых «квадратов».

Подобная «плотная концентрация» наблюдается и среди игроков рынка. Десятка крупнейших застройщиков страны консолидировала 20% рынка: только на их счету 21,5 млн строящегося в стране «метража».

Примечательно, что активно растет сейчас и доля девелоперских проектов, предусматривающих использование эскроу-счетов и проектного финансирования. В январе 2020 года применение новых механизмов финансирования строек предусматривалось уже по проектам строительства 2,6 тыс. многоквартирных домов на 26,4 млн «квадратов», или 25% от всего возводимого с привлечением

средств граждан жилья. Тогда как еще в декабре прошлого года этот показатель составлял менее 21,5%.

При этом, как подчеркивают в «ДОМ.РФ», уровень проникновения «новых правил игры» никак не зависит от масштабов бизнеса строительной компании или величины населенного пункта, где она работает.

Так, доля проектов с использованием эскроу-счетов и банковского кредитования в городах-миллионниках, крупных, средних и малых городах сопоставима и находится в районе 22-29% от общего объема. Месяцем ранее показатель находился на уровне 20-23%.

ТОП-5 кредитных организаций, работающих с девелоперскими проектами по эскроу-счетам

Банк	Площадь, тыс. кв. м	Количество домов
Сбербанк	15 344	1626
ВТБ	3 328	249
Банк ДОМ.РФ	2 930	247
Открытие	873	78
ГПБ	688	51
ВСЕГО	23 356	2565

Источник: «ДОМ.РФ»

Из числа субъектов РФ с объемом строительства жилья более одного миллиона «квадратов» максимальную долю «проектов по-новому» имеют: Челябинская область (59,9% от регионального объема), Ставропольский (43,3%) и Пермский (39,3%) края. Для сравнения: меньше всего нововведения прижились в Санкт-Петербурге, где таких проектов всего 12,5% от общего объема местных строек, а также в Новосибирской (13,7%) и Ленинградской (20,2%) областях.

«Не выявлено зависимости между доступностью проектного финансирования с использованием эскроу-счетов и размеров застройщика. По данным на начало января 2020 года, уровень проникновения в сегменте крупных, средних и малых строительных компаний составляет 24-29%», — говорится в исследовании «ДОМ.РФ». На 1 декабря прошлого года соотношение было 21-25%.

ТОП-10 российских застройщиков по объемам текущего строительства

Застройщик	Площадь жилья, млн кв. м
ПИК	7,3
ЛСР	3,4
Setl Group	2,8
Инград	1,4
ЦДС	1,4
ЮгСтройИнвест	1,1
ЮгСтройИмпериял	1,1
Самолет	1,1
СпецСтройКубань	1,1
Гранель	1

Источник: «ДОМ.РФ»

Кандидаты на вылет

Потенциальных банкротов среди застройщиков становится больше

3,1 тыс.

многоквартирных домов в России относились на конец 2019 года, по данным ДОМ.РФ, к проблемным



Сергей МОСЕНКО

По словам экспертов, такая статистика связана, в первую очередь, с изменением характера банкротств.

С проблемами в минувшем году, по оценкам РАСК, все чаще сталкивались небольшие региональные игроки. Средний объем строительства «типичного» застройщика-банкрота в 2019 году составил 22,6 тыс. кв. метров против 30 тыс. «квадратов» годом ранее. Более чем у половины девелоперов размер портфеля не превышал 10 тыс. кв. метров.

По мнению аналитиков рынка, введенная в стране реформа долевого строительства лишила такие компании основного источника финансирования — средств дольщиков. Вместо денег последние стали «поставлять» претензии и иски. Так, в 2019 году в 30% случаев банкротств дольщики выступали непосредственными инициаторами процедуры. Еще 18% пришлось на долю Фонда защиты прав граждан — участников

долевого строительства, тогда как контрагентами девелоперов было подано всего 19% заявлений.

Среди проблемных застройщиков немало тех, кто оказался просто не готов к падению покупательского спроса и необходимости реформировать бизнес под новые законодательные условия. В связи с этим 5% компаний самостоятельно приняли решение уйти с рынка.

В общей сложности, по данным РАСК, в 2019 году на балансе застройщиков-кандидатов в банкроты числилось свыше 1,42 тыс. жилищных проектов общей площадью 9,9 млн кв. метров. По сравнению с 2018 годом эти показатели у строителей, близких к банкротству, выросли на 65% и 27% соответственно. Еще 839 объектов площадью 4,5 млн «квадратов» — на счету уже ставших в 2019 году официально несостоятельными. Количество и «метраж» этих остановленных банкротами строек за год увеличились на 45,7% и 12% соответственно.

Эксперты рынка полагают, что в нынешнем году тенденция получит развитие, и банкротства мелких застройщиков продолжатся, хотя темпы роста должны снизиться. К такому выводу, в частности, пришли участники сводного прогноза развития рынка жилья в 2020 году, подготовленного порталом ЦИАН. Аргумент в пользу такой позиции у большинства отраслевых экспертов следующий: львиная доля застройщиков уже успели обрести право спокойно достраивать свои объекты по старым правилам долевого финансирования или же получить необходимое проектное финансирование от уполномоченных банков, переложивших на себя весомую долю девелоперских рисков.

Нашлись среди участников опроса ЦИАН и те, кто считает, что активное очищение отрасли от наименее устойчивых застройщиков, не успешных адаптировать свои проекты под новые реалии и экономику, только начинается. По их мнению, в «зоне риска» может оказаться каждый пятый работающий сегодня застройщик, большинство из них составят опять же небольшие региональные игроки. При этом уход с рынка части игроков будет сопровождаться объединением и укрупнением компаний.

Довольствоваться малым



По расчетам экспертов, жилье в Краснодарской агломерации является относительно доступным.

На фото: микрорайон «Юбилейный» (Краснодар)

Рейтинг доступности жилья по странам

Страна	Средний срок накопления, года
Россия	2,6
США	3,6
Канада	3,9
Ирландия	4,1
Великобритания	4,5
Сингапур	4,6
Австралия	5,9
Новая Зеландия	7
Китай (Гонконг)	20,8

Источник: Demographia Housing Affordability Survey 2020

Насколько доступным является жилье в России?

Алексей АНДРЕЕВ

Доступность жилья — один из важных показателей, характеризующих состояние и развитие национальной экономики. В настоящее время средней российской семье требуется два с половиной года для того, чтобы накопить на новое жилье. В 2019 году средний коэффициент доступности квартир (период, за который среднее домохозяйство может накопить на базовое жилье) для 17 крупнейших российских агломераций с населением свыше 1 млн жителей составлял 30 месяцев. Такие данные содержит ежегодный обзор Demographia Housing Affordability Survey 2020 — самый известный в мире аналитический доклад о доступности жилья в ряде развитых стран. В обзор включены данные по более чем тремстам городам Австралии, Великобритании, Ирландии, Канады, Новой Зеландии и США, а также по Сингапуру и Гонконгу. В этом году впервые в доклад была включена наша страна. Российский раздел основан на исследовании, проведенном аналитиками Института экономики города (ИЭГ) по итогам третьего квартала прошлого года (оба документа имеются в распоряжении «Стройгазеты»).

Текущие показатели позволяют оценить покупку жилой недвижимости как доступную. Так, для сравнения в США и Канаде средний срок накопления составил 3,6 и 3,9 года соответственно. А вот дольше всего придется копить на покупку жилья в Гонконге — 20,8 года! Впрочем, обольщаться не надо: качество «доступного жилья» в России и развитых странах очень разное. Площадь приобретаемых квартир в России существенно меньше, чем на Западе, поэтому и

накопить на заветные метры у нас можно относительно быстро.

От Москвы до окраин

По расчетам ИЭГ и согласно общепринятой международной классификации 12 из 17 российских агломераций можно отнести к рынкам доступного жилья (см. таблицу).

Самым доступным в прошлом году жилье было в Краснодарской агломерации — два года. Именно столько времени уйдет у местной среднестатистической семьи, имеющей доход примерно в 35 тыс. рублей на человека, чтобы накопить 2,5 млн рублей на условную квартиру площадью 50 «квадратов». Более доступное жилье можно отыскать лишь в канадской глубинке — в провинции Альберта в городке Форт-Мак-Муррей можно накопить на квартиру всего за 1,8 года.

Что касается некоторых других российских агломераций (Пермская, Волгоградская, Уфимская, Новосибирская, Челябинская, Самарско-Тольяттинская, Ростовская, Саратовская, Екатеринбургская, Нижегородская и Воронежская), то там средний срок накопления составляет 2,1-3 года. Для сравнения: примерно столько же на это уходит времени у жителей Детройта (США) или Лимерика (Ирландия).

Затем в исследовании ИЭГ следуют три отечественные агломерации, где жилье считается не очень доступным. Среди них Владивостокская, Красноярская и Казанская агломерации, где откладывать надо уже 3,2-3,3 года. Близкое — в мировом масштабе — значение у таких американских городов, как Атланта, Трентон, Канзас-Сити и некоторые другие.

Наконец, Санкт-Петербургская и Московская агломерации «возглавляют» рейтинг российских территорий, приобретение жилья в которых, по мнению аналитиков, — дело весьма трудное. Средняя стоимость квартир в столицах (5 млн и 6,8 млн рублей соответственно) делает здешнюю недвижимость практически недоступ-

ной для очень многих россиян. Чтобы накопить на квартиру, столичным семьям нужно в среднем 4,2 года, что сравнимо с показателями, к примеру, Нового Орлеана (США), Монреаля (Канада) или Белфаста (Великобритания).

Впрочем, стоит отметить, что московские и петербургские цены не выглядят такими уж неподъемными по сравнению с мировыми лидерами. В таких крупных мировых мегаполисах, как Сидней (Австралия), Лондон (Великобритания), Торонто (Канада) или Нью-Йорк (США), копить на жилье надо в среднем 5,4-9,5 года.

Маленькие хитрости

Одной из причин относительной доступности жилья в российских агломерациях эксперты ИЭГ называют более мягкую, чем на Западе,



Одноэтажная Америка: типовые дома в городе Чула-Виста (Калифорния)

Оценка доступности жилья в крупнейших российских агломерациях, где проживает свыше 1 млн человек

Агломерация	Медианная стоимость жилья* (руб.)	Медианная площадь квартир (кв. м)	Медианный среднедушевой доход** (руб. в мес.)	Коэффициент доступности жилья (года)
Московская	6 848 570	58	45 577	4,2
Санкт-Петербургская	5 012 939	53	32 878	4,2
Казанская	3 549 341	47	29 690	3,3
Красноярская	2 570 000	47	21 551	3,3
Владивостокская	4 133 342	45	35 415	3,2
Пермская	2 500 000	50	23 498	3
Волгоградская	2 172 967	48	22 393	2,7
Уфимская	3 035 067	46	31 587	2,7
Новосибирская	2 840 000	46	29 995	2,6
Челябинская	1 850 000	51	20 300	2,5
Самарско-Тольяттинская	2 300 000	46	25 259	2,5
Ростовская	2 450 000	46	28 122	2,4
Саратовская	1 854 987	64	22 537	2,3
Екатеринбургская	2 738 333	42	34 582	2,2
Нижегородская	2 606 667	50	33 431	2,2
Воронежская	2 240 000	48	29 185	2,1
Краснодарская	2 448 333	50	34 712	2

Источник: Институт экономики города. * - открытые данные, ** Росстат

градостроительную политику. Именно поэтому темпы ввода жилья в наших регионах сегодня значительно превышают аналогичные показатели зарубежных стран. К примеру, ввод жилья в британской столице составляет всего около 3-4 жилых единиц на 1000 человек против 10-15 в среднем по РФ. Наш минимум — 6 жилых единиц на 1000 человек отмечен во Владивостокской агломерации, максимум — 30 квартир на 1000 — в Краснодарской.

Кроме того, как подчеркивают аналитики ИЭГ, следует помнить, что площадь медианных жилых единиц, которые может позволить себе приобрести российское население, по мировым меркам очень невелика. В частности, если в США базовая жилая единица — это частный дом или таунхаус площадью около 200 кв. метров, то в России речь идет о квартире в 40-50 «квадратов», и, как правило, на окраине города. В той же Московской агломерации рост доступности жилья, согласно выводам ИЭГ, обеспечивается лишь благодаря массовой застройке территорий рядом или за МКАД. И если, по словам одного из авторов отчета, исполнительного директора ИЭГ Татьяны Полиды, в расчетах по Московскому региону отказаться, к примеру, от учета рынка жилья Подмосковья, то и коэффициент доступности повысится с текущих 4,2 до 6-8 лет, что будет уже сопоставимо с большинством мировых столиц.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ЛИФТЫ»

ВОПРОС — ОТВЕТ

Что надо знать о замене лифта по программе капремонта?

На сегодня Москва — город с самым большим количеством лифтов в жилых домах. Несмотря на это, столица является единственным субъектом Федерации, фактически выполнившим требования Технического регламента Таможенного союза о замене к 2020 году всех лифтов, отработавших 25-летний срок. В городе удалось не только ликвидировать недоремонт, но и перейти с 2018 года к плановой замене лифтов сразу в год истечения нормативного срока эксплуатации. Фактически в домах, накапливающих средства на счете Фонда капитального ремонта, не осталось лифтов, которые эксплуатируются с превышением нормативного срока.

С 2019 года в Москве при проведении работ по замене лифтового оборудования применяются повышенные требования к комфортности и безопасности, а также к составу работ. Там, где позволяет лифтовая шахта, увеличивается входной проем за счет применения дверей с телескопической конструкцией. В отделке кабины используются современные износостойкие материалы, в том числе панели со специальным покрытием серебристого цвета, на полу — рифленый алюминий. Лифты оборудуют новыми панелями управления со встроенным полноцветным электронным табло, речевым информатором, интеркомом, кнопками из нержавеющей стали с круговой подсветкой со шрифтом Брайля.

Одновременно с заменой лифтового оборудования проводятся отделочные работы в шахте и машинном отделении. За три дня до начала замены лифтового оборудования в подъезде рядом с заменяемым лифтом размещается информационный стенд, где указаны лица, ответственные за проведение работ, их контакты, а также непосредственные исполнители. Все работы согласовываются с жильцами и оформляются решением общего собрания собственников жилья. Если в подъезде больше одного лифта, то оборудование меняется поочередно.

При замене лифтового оборудования меняют все узлы и механизмы, в том числе систему управления лифта, двери кабины лифта, двери шахты, купе кабины, панель управления в кабине лифта, обрамления дверей шахты лифта. Посадочная площадка на первом этаже оборудуется индикацией местонахождения кабины лифта. Всю информацию о сроках замены лифтов, подрядных организациях и номерах договоров можно уточнить на портале «Наш город». Основанием для проведения работ по замене лифтов в рамках капремонта МКД является постановление правительства Москвы № 832-ПП от 29 декабря 2014 года «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».

Алексей ЩЕГЛОВ

Первого февраля российские лифтовики отмечают свой профессиональный праздник. Именно в этот день в 1949 году вышло в свет постановление Совета Министров СССР «Об организации производства лифтов». И эта дата была единодушно принята отраслью в качестве Дня работника лифтового хозяйства.

На сегодняшний день в жилом фонде российских городов насчитывается порядка 440 тысяч лифтов. Национальный лифтовой союз объединяет в своих рядах свыше 900 компаний и организаций, в которых трудятся более 70 тысяч человек. В последние годы в отечественном лифтовом хозяйстве наметились позитивные изменения. В 2018 году в эксплуатацию было введено свыше 45,6 тысячи лифтов, почти 70% из которых отечественного производства. Доля импорта постепенно снижается (в 2015 году она составляла 41%). При этом новые отечественные лифты соответствуют стандартам, гармонизированным со свежими европейскими и международными аналогами.

Начиная с 2017 года, среднегодовой объем замены лифтов в стоимостном выражении достиг 30 млрд рублей (в ноябре 2019 года эта сумма уже перевалила за 33 млрд рублей).

Серьезным импульсом для роста производства стали программы ускоренной замены лифтов, отработавших 25 лет. Только за I квартал 2019 года на эти цели удалось привлечь 10 млрд рублей внебюджетных средств, заменено почти 5 тысяч лифтов. В результате снижается число подъемников, подлежащих замене в связи с износом. К концу 2019 года этот показатель составил 93,5 тысячи, или 20% лифтового парка (ранее эта доля достигала 30%).

Вместе с тем, в отрасли есть еще целый ряд вопросов, которые предстоит решить. Оживленные дискуссии среди специалистов вызвал разрабатываемый в настоящее время План мероприятий по развитию лифтовой отрасли («дорожная карта»). Речь идет, прежде всего, о стратегических планах развития лифтового хозяйства. Так, в первоначальной версии документа предлагалось провести консолидацию отрасли, создав крупный вертикально интегрированный холдинг, который охватывал бы всю це-



На международной выставке лифтов и подъемного оборудования Russian Elevator Week

почку — от производства до монтажа и обслуживания лифтов на объектах. По расчетам, такой холдинг мог бы занять до 1/3 рынка и обеспечить повышение эффективности отечественного производства лифтов. Однако идею эту приветствовали далеко не все. Так, президент Ассоциации «Российское лифтовое объединение», член президиума Общественного совета при Минстрое Сергей Чернышов видит в этом угрозу монополизации рынка. По его мнению, нельзя концентрировать всю мощь отрасли на нескольких крупных предприятиях. «Мир движется по пути развития малого и среднего бизнеса, который позволяет пережить экономические потрясения, сохранив производственный потенциал, — отмечает Сергей Чернышов. — Лифты — сложные технические устройства, но не настолько сложные, как самолет или космический корабль, чтобы региональным производителям нельзя было доверить делать их».

Справочно

■ По данным Комитета по аналитике и статистике НЛС, по 20% лифтового рынка России занимают Карачаровский и Щербинский лифтовые заводы, 12% приходится на продукцию компании «ОТИС Лифт», 17% рынка удерживает ОАО «Могилев-лифтмаш», а 29% остается всем остальным предприятиям.

Не все просто и в сфере надзора. Как известно, в настоящее время действуют Правила организации безопасного использования и содержания лифтов, утвержденные постановлением правительства РФ № 743 от 24 июня 2017 года. «Таким образом, отрасли в ее текущем виде удастся гарантировать безопасность пользователям вертикального транспорта», — считает президент НЛС Виктор Тишин. Вместе с тем, в рамках реализации концепции «регуляторной гильотины» с 1 января 2021 года контрольно-надзорная деятельность в стране



С НОВЫМ ДИЗАЙНОМ!

Компания ОТИС, один из мировых лидеров по производству и обслуживанию подъемно-транспортного оборудования, предлагает клиентам лифтовые кабины с новым дизайном. В компании считают, что современный лифт — это неотъемлемая часть интерьера, и поэтому он должен органично вписываться в общую концепцию здания. Как рассказали «Стройгазете» в пресс-службе ОТИС, линия дизайна Natural Ambiance разработана совместно со Studio F. A. Porsche. Основной акцент в оформлении сделан на использовании натуральных материалов — дерева, камня и кожи, которые придают интерьеру лифта естественный и гармонич-

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ЛИФТЫ»

Программа замены устаревших лифтов дала мощный толчок развитию отрасли



должна будет вестись по новым правилам. Все регулирующие документы, не попавшие в обновленные списки, автоматически утратят силу. Под действие «гильотины» уже попали такие документы, как, например, федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности по подъемным сооружениям. Впрочем, речь об отмене постановления № 743 пока не идет. В Национальном лифтовом союзе надеются, что надзор за лифтами будет и в дальнейшем осуществляться профессионалами Ростехнадзора.

Сдвинулось с места и решение «проблемы 2020 года». Как известно, до 15 февраля 2020 года было необходимо привести в соответствие с требованиями Техрегламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011) все лифты, введенные в эксплуатацию до вступления документа в силу и отработавшие назначенный срок службы. В начале года Национальный лифтовой союз поставил в известность органы госвласти РФ, что «отправить на покой» такую массу устаревшей подъемной техники в такие сроки не удастся. Это обращение было услышано властями, и в сентябре минувшего года Совет Евразийской экономической комиссии издал распоряжение о переносе срока замены на 15 февраля 2025 года.

НЛС просит разобраться

Что не так с ТО и ремонтом лифтов?

1. Отсутствуют федеральные сметные нормы на работы по техническому обслуживанию.
2. Не решена проблема дебиторской задолженности за ТО и ремонт. Остаются нерешенными вопросы, что делать специализированным организациям при возникновении дебиторской задолженности за три месяца и более? Не ясно, что делать в таких случаях? Отключать лифты? Приостанавливать действие договора? Не проводить техобслуживание?
3. В руководствах (инструкциях) по эксплуатации изготовителей лифтов отсутствуют сведения о сроках проведения плановых текущих и капитальных ремонтов. Так, например, срок службы лифта — 25 лет, а у его отдельных составных узлов и механизмов он может составлять 5, 10 или 15 лет. Одна-

ко нигде не сказано, что их необходимо заменить для того, чтобы лифт безопасно и исправно работал в течение всего назначенного срока службы.

4. Отсутствует надзорный орган, который следил бы за эксплуатацией лифтов. Не определен орган, который контролировал бы исполнение требований правил, утвержденных постановлением № 743.

5. В квитанции на оплату ЖКУ необходимо выделить отдельной строкой плату за техобслуживание лифтов, включая аварийно-техническое обслуживание. Сегодня УК нередко наживаются за счет лифтовых организаций: собирают с жильцов, к примеру, 9000 рублей в месяц за лифт, а лифтовикам в результате снижения цены на аукционах перечисляют всего 3000-3500 рублей.

ный вид. Вертикальная подсветка кабины добавляет ощущение легкости и комфорта. Дизайн-коллекция производится на флагманском заводе ОТИС в Санкт-Петербурге и доступна для всех конфигураций модели лифтов GeN2. Заказчики могут выбрать один из более чем 150 вариантов отделки купе кабины.

ОТИС — компания полного цикла, предлагающая весь спектр услуг от производства, проектирования и продажи до сервисного обслуживания, модернизации и диспетчеризации лифтов, подъемников, эскалаторов и движущихся дорожек с использованием энергоэффективных технологий. География поставок компании охватывает всю территорию России — от Калининграда на западе до Хабаровска на востоке.



Профилактическое обслуживание лифтов сотрудниками ОАО «Мослифт»

Вертикаль власти

Функции по контролю за состоянием лифтового хозяйства будут сосредоточены в руках Ростехнадзора

Павел СКЛЯНЧУК, ответственный секретарь экспертного совета Комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ

По подсчетам отраслевых объединений, ежедневно лифты в нашей стране перевозят 90 млн человек. И большинство россиян воспринимают подъемники в жилых домах как что-то привычное и вполне мирное. Между тем, не стоит забывать, что лифты относятся к категории объектов повышенной опасности, и время от времени в разных городах происходят инциденты, в результате которых гибнут люди. Поэтому вопросы надзора за состоянием лифтового хозяйства постоянно находятся в поле зрения законодателей, саморегулируемых организаций и отраслевых экспертов.

Согласно плану законопроектной деятельности правительства в феврале этого года планируется внести на рассмотрение Госдумы законодательные акты, предусматривающие введение технического и промышленного контроля за содержанием лифтов в жилых и общественных зданиях. Сегодня эти функции разрознены между различными ведомствами. Предполагается, что за безопасностью лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров и эскалаторов будет следить Ростехнадзор. Это позволит устранить имеющиеся правовые пробелы и создать единую систему надзора за подъемниками на всех стадиях — от проектирования до демонтажа. Напомним, в середине прошлого года Ростехнадзор в рамках «регуляторной гильотины» уже был обозначен в качестве единственного контрольно-надзорного органа, отвечающего за эксплуатацию лифтов. Осталось дело за законодательным закреплением статуса.

С темой безопасности тесно связан вопрос обновления лифтового парка. Ведь именно повышенный износ оборудования может стать причиной аварий. В 2014 году в России стартовала широкомасштабная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, и одним из видов работ стала как раз замена устаревших подъемников. Для многоквартирных домов, собственники в которых накапливают взносы на капремонт на специальных счетах, был создан механизм ускоренной замены лифтов, отра-

ботавших нормативный срок службы (25 лет). На эти цели собственники могут получить кредит на льготных условиях. В домах, оставшихся в системе «общего котла», лифты заменяются за счет средств региональных фондов капремонта. Эти меры были позитивно восприняты производителями лифтового оборудования и жильцами МКД, однако обнаружились и побочные эффекты. В частности, возникли риск повышения стоимости закупки у единственного поставщика и нарушение финансовой устойчивости фондов капремонта, поскольку включение в программу больших объемов замены лифтов могло привести к неисполнению обязательств по другим видам работ (ремонт фасада, крыши, фундамента и т.д.). Кроме того, зачастую подрядные организации при капремонте меняли только лифтовую кабину, а технические комплектующие, обеспечивающие безопасность, оставались прежними, при этом по финансовым документам это считалось полной заменой лифтов.

Более

200

млрд рублей

требуется на замену всех лифтов с истекшим сроком эксплуатации (130 тыс. единиц)

Складывающаяся правоприменительная практика реализации программ капремонта привела к тому, что в ноябре 2018 года в Жилищный кодекс было введено понятие «модернизация лифта». Это позволило упростить и удешевить ремонт тех лифтов, где замене подлежит только часть элементов конструкции. В марте 2019 года Государственная Дума приняла закон о штрафах за нарушение правил эксплуатации лифтов и эскалаторов в размере до 350 тысяч рублей для юридических лиц. Кроме того, за нарушение требований к обеспечению безопасности лифтов, создающее угрозу причинения вреда жизни или здоровью граждан либо возникновения аварии, были введены штрафы и дисквалификация для физических и юридических лиц, выполняющих работы по монтажу, демонтажу и обслуживанию подъемников.

ЖИЛЬЕ



SHUTTERSTOCK.COM

Кроме того

На вторичном рынке Санкт-Петербурга квартиры в 2019 году также подорожали. В среднем рост цен на «вторичке» составил 13% (114,7 тыс. рублей за 1 кв. метр) в Петербурге и 17,4% — в пригородах (до 88 тыс. рублей за 1 кв. метр).

85% вторичного рынка составляют квартиры массового сегмента. Причем, как отмечают аналитики ГК Active, в минувшем году сильнее рос спрос на молодую «вторичку». В домах не старше десяти лет жилье подорожало в среднем на 10-20%, а стоимость «хрущевки», «брежневки», «сталинок» практически не изменилась.

Больше всего жилой недвижимости на вторичном рынке продавалось в Центральном, Приморском, Московском и Выборгском районах. Наибольший спрос наблюдался в Приморском районе города.

Жилые дома на Васильевском острове в Санкт-Петербурге

Цена выше, площадь меньше

Рынок жилья в Петербурге не пошел против общероссийских трендов

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В 2019 году цены на первичное жилье в Петербурге выросли в среднем на девять с лишним процентов. При этом, по данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», наибольший прирост отмечен в так называемом массовом сегменте (90% петербургского рынка) — 9,6% (до 114,6 тыс. рублей за 1 кв. метр). В бизнес-классе средняя цена выросла на 9,3% — до 183,3 тыс. рублей, в элитном сегменте — на 6,5% (до 361,3 тыс. рублей за

1 кв. метр). Всего в Северной столице было выставлено более 150 новых объектов общей площадью 4,1 млн кв. метров. Объем предложения оценивается в 4,4-4,5 млн кв. метров, а объем реализации — в 4,3 млн кв. метров.

«Разумное потребление»

Если говорить о планировках и размерах квартир, то здесь эксперты отмечают рост спроса на «студии» и однокомнатные квартиры. При этом средняя площадь продаваемого жилья уменьшается. Рост популярности малогабаритных квартир (студий и «однушек») наблюдается в Петербурге еще с конца прошлого года. Еще несколько лет назад «двушки» и «трешки» занимали больше половины предложения, сейчас ситуация существенно изменилась. Совокупная доля студий и однокомнатных квартир на сегодняшний день составляет 72%. Некоторые аналитики видят в этом тренд на разумное потребление, когда покупатели не хотят платить за лишние квадратные метры. По мнению аналитиков, это — общемировая тенденция, связанная со сменой модели потребления. Люди меньше времени проводят дома, позднее заводят семью, предпочитают снимать жилье, а деньги тратить на путешествия и впечатления. А если и приобретают квартиру, то не на всю жизнь. Поэтому, по мнению многих специалистов, средние размеры жилых помещений будут и дальше уменьшаться. По словам Ольги Трошевой из «Петербургской недвижимости»,

чаще всего маленькую квартиру покупают молодые люди в качестве первого жилья или иногородние, приезжающие из регионов с более низким уровнем цен. Впрочем, у «разумного потребления» часто есть и другая причина — это недостаточно высокий уровень доходов.

Приз — в студию!

Внутри массового сегмента в последние 2-3 года происходит постепенный сдвиг спроса от 1-комнатных квартир к студиям, последние сейчас занимают примерно 1/3 рынка. С размером студий произошла любопытная история. Минимальный размер квартиры, пользующейся спросом у покупателя, застройщики нащупали опытным путем. Некоторое время назад на рынке появились студии площадью всего 19 кв. метров, и поначалу их активно раскупали. Но потребитель быстро почувствовал, что качество жизни в таких маленьких квартирках низкое. Поэтому средняя площадь студий в новостройках масс-маркета начала понемногу расти и начинается сегодня с 22 «квадратов». Всего на рынке новостроек Северной столицы на сегодняшний день представлено 900 квартир-студий стоимостью до 3 млн рублей. Самые бюджетные варианты обойдутся покупателю примерно в 2,1 млн рублей. Такие лоты есть в четырех районах города — Красносельском, Приморском, Красногвардейском и Невском. Почти половина студий стоимостью до 3 млн рублей представлена в Приморском районе — 409 лотов.

«Однушки» меняют формат

Впрочем, несмотря на рост популярности студий, «однушки» пока еще занимают 46% в структуре предложения на рынке новостроек. При этом однокомнатные квартиры видоизменяются, превращаясь в так называемый «евроформат». Так часто называют квартиру, состоящую из небольшой спальни площадью 10-15 кв. метров и просторной кухни-гостиной площадью 15-18 кв. метров. Полезная площадь в такой квартире увеличивается, а объединенная кухня-гостиная выступает фактически как еще одна общая комната, где все члены семьи могут проводить время вместе. Возможно, поэтому некоторые эксперты предпочитают называть их «евродвушками». Сегодня на «евроформат» приходится примерно треть рынка петербургских новостроек. К слову, в последнее время подобные планировки можно встретить не только в масс-маркете, есть они и в новых проектах более высокого класса.

Дорогое дорожает

В бизнес-классе, по данным аналитиков, свои приоритеты. Там популярностью пользуются 1- и 2-комнатные квартиры (более 60% в спросе). Студии в бизнес-классе тоже есть, но в структуре продаж их доля не превышает 15%. В элитном сегменте наиболее востребованы 2- и 3-комнатные квартиры.

Если говорить о 2-комнатных квартирах, то их площадь в новостройках Петербурга стала меньше. «Если несколько лет назад она составляла порядка 45 метров, то на сегодняшний день средняя площадь 2-комнатной квартиры сократилась до 42 метров, говорят специалисты. Зато 4-комнатные квартиры стали больше, средний метраж в них вырос почти на 4% — с 129 кв. метров до 133 кв. метров. Это, по мнению экспертов, говорит о поляризации рынка: дорогое становится дороже, дешевое — дешевле. Интересный факт: стоимость квадратного метра жилья в маленькой квартире в Санкт-Петербурге ниже, чем стоимость «квадрата» в большой. По всем законам рынка, чем больше площадь квартиры, тем дешевле там должен стоить квадратный метр, но в Петербурге — все наоборот. Цена квадратного метра квартиры-студии в среднем стоит сегодня чуть больше 94 тыс. рублей, а в трехкомнатной квартире она достигает почти 106 тыс. рублей.

Еще один тренд рынка новостроек Северной столицы — большинство покупателей предпочитают приобретать квартиры с отделкой. «Отделка включается в стоимость квартиры и соответственно попадает под ипотечный кредит, — комментируют эксперты группы компаний Active. — Это гораздо выгоднее, чем брать потребительский кредит на выполнение ремонта собственными силами. Поэтому интерес к квартирам с отделкой растет — порядка 10% прироста. Есть и тенденция улучшения качества отделочных работ, застройщики конкурируют за клиента».



SHUTTERSTOCK.COM

Земля — инвесторам!



Кроме того

■ Еще одной болезненной проблемой являются для Краснодарского края самострои. В 2018 году в регионе было снесено 372 незаконных строения. Часть самостроев ранее была узаконена, однако затем суды приняли новые решения — о сносе. В этой связи первый вице-губернатор Краснодарского края Андрей Алексеенко заявил, что власти региона будут индивидуально подходить к решению проблем дольщиков, которые приобрели жилье в самостроях, узаконенных раньше по решению судов. Лишать людей единственного жилья в регионе не будут.

млн рублей. В этом году планируется им выделить на эти цели еще около 535 млн рублей. На эту крайнюю меру регион пошел с одной целью — помочь обманутым дольщикам наиболее проблемных домов, к достройке которых не удалось привлечь частных инвесторов. Один из таких объектов — жилой комплекс «Форт Карасун» был сдан в эксплуатацию в конце 2019 года. В ЖК «Талисман» уже окончены общестроительные работы. Комплексы «Территория счастья» и «Южный» планируется сдать в эксплуатацию весной, а ЖК «Валентина» — в III квартале текущего года. По ЖК «Луч» Фонд защиты прав дольщиков подал заявление в арбитражный суд о признании застройщика банкротом, а решение о возможности финансирования достройки ЖК «Большая Российская» будет принимать Сбербанк.

Всего в течение трех лет на завершение проблемных объектов Краснодарского края планируется израсходовать 1,5 млрд бюджетных рублей. Еще 4 млрд рублей краевые власти намерены привлечь в рамках механизма софинансирования достройки проблемных объектов (часть этих денег предоставит край, часть — федеральный Фонд защиты дольщиков). Это позволит завершить наиболее сложные долгострои. Так, на состоявшемся недавно заседании комиссии Минстроя России по рассмотрению заявлений лиц, имеющих намерение достраивать проблемные объекты, было принято решение передать обязательства по достройке ЖК «Иван да Марья» и ЖК «Парусная регата» Фонду защиты прав дольщиков Краснодарского края. В этой связи федеральный Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства окажет региону финансовую помощь в размере порядка 1,7 млрд рублей. ЖК «Иван-да-Марья» — жилой комплекс комфорт-класса, расположен в районе Гидростроителей (Краснодар), где активно развиваются социальная и коммерческая инфраструктура. Объект занимает площадь в 10,5 тыс. кв. метров и состоит из двух 16-этажных зданий. Еще один краснодарский ЖК — «Парусная Регата» — также является комплексом комфорт-класса, он состоит из четырех домов (более 1000 квартир).

Всего в 2019 году в Краснодарском крае было введено в эксплуатацию 50 проблемных многоквартирных домов, около 10 тысяч обманутых дольщиков получили ключи от квартир. В 2020 году планируется «довести до ума» еще более ста объектов.

В Краснодарском крае ищут пути решения проблем обманутых дольщиков

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Власти Краснодарского края продолжают искать пути решения проблем обманутых дольщиков. Так, в столице региона сформированы компенсационные земельные участки для тех компаний-инвесторов, которые возьмутся за достройку проблемных объектов. Об этом было объявлено на не-

давнем заседании краевой межведомственной комиссии по оказанию содействия обманутым дольщикам. В нем участвовали представители краевых органов власти, строительных компаний, инициативных групп дольщиков и конкурсных управляющих.

Как сообщил глава Краснодара Евгений Первышов, застройщикам, взявшимся завершить инвестиционно непривлекательные долгострои, будут предоставлены компенсационные земельные участки в поселках Знаменский и Зеленопольский. Общая площадь участков, которые предполагается использовать как компенсационные под жилищное строительство, составляет 103,6 гектара. Часть земли будет отдана под дороги, социальные объекты, медицинский кластер и др.

Межведомственная комиссия обсудила также вопросы завершения строительства семи жилых комплексов в кубанской столице. Пять из них достраивается с помощью субсидии из краевого бюджета. По решению губернатора края Вениамина Кондратьева в 2019 году застройщики получили субсидии на сумму 504,5

Цитата в тему

ЗАММИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РФ НИКИТА СТАСИШИН: «Работа комиссии и решения, которые мы на ней принимаем, очень важны для людей, которые ждут свои квартиры на протяжении нескольких лет. Согласно изменениям закона, вступившим в силу в прошлом году, теперь приобретателем (обязательств по достройке объекта — «СГ») может стать Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства региона. В случаях передачи прав и обязанностей по завершению строительства Фонду у нас есть абсолютная уверенность, что дома будут достроены качественно и в указанный срок»

Строительная газета НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА

Подписку

можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**

на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**

на год — **3900 руб. 00 коп.**

(экономия 15%)

Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru (раздел «Подписка»)

или отправьте ее в свободной форме

по электронной почте subscribe@stroygaz.ru

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»



Для индивидуальных подписчиков:

- **П2012** – на полгода
- **П3475** – на год

Для предприятий и организаций

- **П2011** – на полгода
- **П3476** – на год

Откопать и вывезти



Сотрудники Greenpeace производят отбор проб грунта возле Московского завода полиметаллов

Справочно

■ Протяженность ЮВХ на участке от шоссе Энтузиастов до 35-го километра МКАД составит порядка 36 км, из которых 11 км приходится на уже существующие участки дорог.

Власти Москвы пообещали удалить радиоактивный грунт из района строительства скоростной магистрали

Антон МАСТРЕНКОВ

В ближайшее время на берегу Москвы-реки возле Московского завода полиметаллов начнется рекультивация почвы и вывоз грунта. Ранее в результате проведенной экспертизы здесь были обнаружены пятна радиоактивного заражения. Это решение городских властей можно рассматривать как победу обществен-

ности, поднявшей тревогу в связи со строительством в данном районе новой скоростной магистрали — Юго-Восточной хорды (ЮВХ).

Напомним, что в прошлом году столичным правительством было принято решение о строительстве Юго-Восточной хорды. Планировалось, что новая трасса пересечет и частично разгрузит Рязанский и Волгоградский проспекты, Каширское шоссе, Липецкую улицу и

Варшавское шоссе. Сооружение крупных магистралей в плотно застроенном городе всегда сопряжено с определенными трудностями, но в этот раз проблемы возникли там, где их поначалу не ждали. Выяснилось, что маршрут хорды проходит неподалеку от площадки, где в середине прошлого века складировались радиоактивные отходы. В 50-60-е годы Московский завод полиметаллов (сегодня входит в систему «Росатома») закапывал на своей территории отходы, содержавшие уран и торий, позднее эти загрязненные участки были переданы в собственность городу.

Первые сообщения о том, что в зону прокладки ЮВХ попадает могильник радиоактивных веществ, которые в процессе строительных работ могут оказаться на поверхности, появились в начале лета прошлого года. Осенью специалисты организации «Гринпис» заявили, что в ходе проверки было выявлено пять очагов радиоактивного загрязнения.

Стоит отметить, что городские власти серьезно отнеслись к заявлениям общественных организаций и провели в зоне будущего строительства несколько испытаний с замерами уровня радиации. Непосредственно на месте будущей строительной площадки превышения радиационного фона обнаружено не было, однако дополнительные проверки, проведенные в полосе отвода будущей хорды, выявили следы загрязнения. Параллельно пятна радиоактивного заражения были обнаружены на склоне Москвы-реки около территории завода полиметаллов. В настоящее время завод не принимает никаких мер для ликвидации экологическо-

Цитата в тему

МЭР МОСКВЫ СЕРГЕЙ СОБЯНИН: «Раз уж мы столкнулись с радиационной проблемой, нам ее и решать. Сколько бы это ни стоило, и сколько бы времени ни заняло. В результате этой работы мы одновременно решим сразу две задачи — построим хорду, радикально улучшив транспортную ситуацию, и ликвидируем радиоактивную помойку»

го ущерба, так как формально теперь это не его территория. По мнению специалистов, выявленные очаги загрязнения не представляют серьезной опасности для жизни и здоровья людей и не являются препятствием для будущего строительства. Тем не менее, властями города было принято решение о рекультивации участка и вывозе зараженного грунта за пределы города. Для этого правительством Москвы будет заключен договор с ФГУП «Радон». «В ближайшее время определим подрядную организацию для проведения рекультивации склона Москвы-реки возле завода полиметаллов и для вывоза зараженного грунта», — сообщил заместитель мэра столицы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев.

Городские власти также обещают, что во время возведения эстакады в районе будет проводиться постоянный радиационный мониторинг, и в случае обнаружения даже слабых следов радиации, загрязненные грунты будут вывезены из Москвы и помещены в специальные хранилища.

Справочно

■ Большая кольцевая линия столичного метро соединит существующие и перспективные радиальные линии на расстоянии до 10 км от действующей Кольцевой. На станциях БКЛ будет 19 пересадок на другие ветки метро, 4 пересадки на Московское центральное кольцо (МЦК), 6 — на Московские центральные диаметры (МЦД) и 11 — на линии железной дороги. «Строить отдельные линии метро было бы очень сложно, если бы не появилось огибающее всю Москву кольцо, к которому можно присоединять новые линии», — заявил Михаил Крестмейн.

Метро раздвигает пределы

Линии столичного метрополитена дотянутся до Балашихи, Мытищ и Зеленограда



С помощью щита «Виктория» будет проложен тоннель от станции «Текстильщики» до «Печатников» (БКЛ)

Антон МАСТРЕНКОВ

На сегодняшний день главным проектом развития столичного метро остается Большая кольцевая линия метро. Открытие нового кольца намечено на 2022-2023 годы, и к настоящему времени на БКЛ готово более 70% тоннелей. Однако специалисты Института Генплана Москвы и проектировщики «Мосинжпроект» не останавливаются на достигнутом

и уже сейчас прорабатывают проекты перспективных станций и веток метро, которые будут возводиться после запуска Большого кольца. Так, уже принято решение о строительстве Бирюлевской, Рублево-Архангельской линий, а также Коммунарской, уходящей на территорию Новой Москвы. Как рассказал недавно заместитель мэра столицы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев, возве-

дение Бирюлевской и Рублево-Архангельской линий начнется после 2023 года. «К этому времени будет завершено строительство Большой кольцевой линии, тогда мы вплотную и очень активно займемся строительством этих веток», — заявил он. — Их запуск планируется до 2028 года». Кроме этого, планируется продлить в Новую Москву одну из самых старых веток московского метрополитена — Сокольническую — до станции «Потапово», а Арбатско-Покровский радиус протянется до района Гольяново.

Просчитываются сегодня и более отдаленные перспективы развития подземки. Так, Генеральный план развития столицы предусматривает продление линий метро в Балашиху и Мытищи, поскольку эти города активно развиваются и тесно связаны с жизнью столицы. Ранее уже сообщалось, что к проекту продолжения Калужско-Рижской линии метро в Мытищи предполагается вернуться после запуска движения по МЦД в Ярославском направлении. Запуск этого диаметра позволит определить число пассажиров, которые будут пользоваться существующей железнодорожной магистралью, и после этого можно будет рассматривать варианты строительства метро в Мытищи.

Что касается строящейся Коммунарской линии метро, то в будущем ее планируют соединить с Некрасовской. Это позволит связать районы востока столицы и Новой Москвы и организовать дополнительные пересадки между разными ветками. Параллельно в Институте Генплана Москвы не исключают и возможность продления в будущем Соколь-

нической линии метро вдоль Щелковского шоссе в пределах Москвы. Кроме этого, институт прорабатывает также идею строительства метро в районе Капотни и в Зеленограде.

Впрочем, сегодня говорить о конкретных сроках строительства еще рано. «Мы просчитываем определенную перспективу и не устанавливаем какие-то сроки строительства», — говорит главный инженер Института Генплана Москвы Михаил Крестмейн. Вместе с тем эксперт подчеркнул, что линии скоростного транспорта необходимо проектировать с расчетом минимум на 15 лет вперед, именно такой подход позволяет предотвращать возможные транспортные проблемы. Специалисты института с помощью методов математического моделирования изучают перспективы развития того или иного района, прирост численности населения, формирование новых центров деловой, развлекательной и социальной активности и только после этого предлагают возможные варианты новых транспортных систем и линий.

Следует отметить, что в проектирование метро сегодня активно внедряются BIM-технологии. «Мы уверены, что активное применение этих методов позволит нам сократить сроки и снизить затраты проектирования, а впоследствии и возведения новых станций и линий», — заявил заместитель генерального директора по проектированию АО «Мосинжпроект» Рустам Черкесов. — Применение BIM-технологий делает возможным моделирование будущих расходов не только на строительство, но и на эксплуатацию станций».

Владимир ТЕН

Внедрение цифровых технологий — один из актуальных трендов развития городского хозяйства. Как известно, разработанный Минстроем России стандарт «Умного города» включает мероприятия по нескольким направлениям, среди которых одним из важнейших является транспортное. Российские города уже добились определенных успехов в деле внедрения технологий «умного» городского транспорта. В 2018 году в Калуге была запущена система мониторинга и контроля содержания улично-дорожной сети «Монитор мэра». Она представляет собой специализированную цифровую платформу, способную собирать и обрабатывать информацию, получаемую с помощью навигационного и иного бортового оборудования, которое устанавливается на коммунальной технике. Если говорить проще, все дорожно-коммунальные машины в городе привязаны к системе ГЛОНАСС и в автоматическом режиме передают на центральный диспетчерский пункт всю необходимую информацию — количество проходов техники по улицам, сведения о количестве топлива, времени исполнения той или иной операции и др. В то же время средства объективного контроля сообщают на пульт, скажем, высоту снежного покрова на дорогах. На основании всех этих данных делается заключение о качестве уборки. Полученные сведения доступны не только лицам, принимающим решения, но и населению. В программе реализована возможность обратной связи, граждане могут сообщить свое мнение о качестве работы коммунальных служб на той или иной улице.

По данным городских властей Калуги, за время работы системы с сентя-



Работа дорожно-коммунальной техники в Калуге контролируется с помощью системы ГЛОНАСС

Монитор мэра

Справочно

■ Программа «Монитор мэра» была разработана IT-подразделением ООО «Меркатор Холдинг» — крупного российского производителя дорожной и коммунальной техники.

Российские города внедряют технологии цифрового управления городским транспортом

бря 2018 года по март 2019 года экономия топлива составила 38%, а объем выполненных работ увеличился в 1,4 раза. В два раза сократились сроки обработки и выполнения поставленных задач, а количество сбоев и внештатных ситуаций уменьшилось на 90%. По свидетельству рядовых калужан, порядка на улицах города стало суще-

ственно больше, и, как следствие, в коммунальные службы поступает меньше жалоб на плохую уборку улиц и дворов.

Опыт Калуги заинтересовал и другие города. Система «Монитор мэра» уже работает в Петропавловске-Камчатском и запускается в Великом Новгороде, Екатеринбурге и Альметьевске.

Справочно

■ В настоящее время в России реализуется ведомственный проект Минстроя России «Умный город». Он базируется на пяти ключевых принципах: ориентация на человека, технологичность городской инфраструктуры, повышение качества управления городскими ресурсами, комфортная и безопасная среда и акцент на экономическую эффективность. Разработанный стандарт «Умного города» включает мероприятия по восьми направлениям: городское управление, «умное» ЖКХ, инновации для городской среды, «умный» городской транспорт, интеллектуальные системы общественной и экологической безопасности, инфраструктура сетей связи, туризм и сервис.

Кстати, внедрение системы занимает относительно мало времени — порядка трех недель, а ее содержание и эксплуатация обходятся муниципалитету примерно в 100 тысяч рублей в месяц.

Разработка и внедрение программы проходит при поддержке АНО «Цифровая экономика», созданной ведущими высокотехнологичными компаниями в целях предоставления услуг в сфере развития цифровой экономики и поддержки общественно значимых проектов и инициатив в указанной сфере. Кроме того, АНО при участии региональных властей и бизнеса сформировала постоянно пополняемую базу лучших практик, в которую включаются проекты, реализуемые как за счет бизнеса или некоммерческих организаций, так за счет средств бюджета. Условием включения в базу является достижение экономического эффекта, повышение производительности труда, уровня и качества управления.

РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2020

31 марта – 3 апреля



Международная специализированная выставка RosBuild 2020

- Салон «Деревянное домостроение» 31 марта – 4 апреля
- Салон «Малозэтажное строительство»
- Форум «Строим будущее России вместе»



www.rosbuild-expo.ru

Россия, Москва, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

Организатор:



При поддержке:



Под патронатом:



26-29 февраля 2020

Краснодар
ВКК «Экспоград Юг»

Получите бесплатный билет на сайте www.yugbuild.com
ВАШ ПРОМОКОД: K72-GB-3248

YugBuild

30 летняя

Выставка отделочных и строительных материалов, инженерного оборудования

Официальный информационный партнер

Регистрационный информационный партнер

ОБУСТРОЙСТВО

Организатор

MVK Международная Выставка-Конференция

+7 (861) 200-12-34
yugbuild@mvk.ru



Здание Главпочтамта в Москве, где в 90-е годы находился операционный зал Российской товарно-сырьевой биржи

Вам письмо!

**В здании Московского почтамта
начались противоаварийные работы**



АГН «МОСКВА»

Пожалуй, самым интересным элементом здания считается прозрачный купол — трехслойный свод над операционным залом диаметром более 13 метров, созданный по проекту инженера Владимира Шухова. Для каждого из слоев подбирались определенное стекло, обеспечивавшее максимальное проникновение света и выдерживавшее максимальные нагрузки. Кроме того, фонарь сохранял тепло в помещении. Между слоями Шухов предусмотрел рабочее место стекольщика, чистившего и заменявшего стекло при необходимости.

В последние годы здание находилось в плачевном состоянии, оно не эксплуатировалось более десяти лет. По первоначальному плану реставрация должна была начаться еще в 2014 году, однако тогда «Почта России» не нашла на это средств. И в 2016 году Мещанский суд Москвы даже наложил на организацию штраф за непроведение реставрационных работ. В начале октября 2018 года ансамбль Московского почтамта был признан объектом культурного наследия регионального значения. В его состав вошли главный и конюшенный корпуса, кладовая и газетный почтамт. Новый статус означал, что любые реставрационные работы в здании должны были проводиться под контролем Департамента культурного наследия Москвы.

Вопрос реставрации вновь был поднят в начале 2019 года. Мосгорнаследие провело обследование здания и сделало заключение о его неудовлетворительном состоянии — стены были поражены грибок, пол оседал, штукатурка обваливалась. Но главной проблемой на сегодняшний день является состояние шуховского стеклянного купола. «Именно с реставрации этого важного элемента начнется возрождение всего здания», — заявил руководитель Мосгорнаследия Алексей Емельянов. — Совместно с пользователем наше ведомство кропотливо прорабатывало план работ по всему зданию, были определены этапы (реставрации)». Планируется, что «Почта России» завершит работы на куполе до апреля 2020 года, а на полную реставрацию всего здания потребуется полтора года.

Оксана САМБОРСКАЯ

Справочно

■ Ансамбль «Московский Императорский почтамт и телеграф, XVIII век — начало XX века» расположен по адресу: Мясницкая улица, д. 26А, стр. 1.

Почтамт на Мясницкой относится к числу самых известных архитектурных памятников столицы. Когда-то на его месте стоял дворец фаворита Петра I Александра Меншикова, но в конце XVIII века земля и постройки перешли в собственность почтового ведомства. В течение XIX века здание дворца неоднократно перестраивалось и увеличивалось, пока, наконец, в начале XX века не было принято решение о строительстве нового здания. Новый почтамт был торжественно открыт весной 1912 года.

В строительстве здания, которое мы видим сейчас, участвовали такие корифеи отечественной архитектуры, как Оскар Мунц (считается, что почтамт — единственная постройка петербургского архитектора в Москве) и братья Веснины. Изначально предполагалось, что здание будет оформлено в византийском стиле, но Веснины отказались от этого варианта в пользу более лаконичного оформления.

550 идей

Власти Кисловодска собрали предложения жителей по развитию города

Оксана САМБОРСКАЯ

В сентябре 2019 года была запущена краудсорсинговая платформа «Чего хочет Кисловодск?». Жители города и гости агломерации Кавказские Минеральные Воды могли оставить на сайте chego-hochet-kislovodsk.rf свои предложения, как сделать курорт более современным и комфортным, а также проголосовать за понравившиеся идеи, которые прислали другие пользователи. Отправлять сообщения можно было также с помощью чат-ботов в Telegram, ВКонтакте и Одноклассниках.

И вот на днях платформа завершила работу, всего было собрано более 550 идей.

Наиболее популярными оказались идеи, связанные с развитием транспортной и досуговой инфраструктуры города. На предложения в этих «категориях» пришлось соответственно 29% и 21% от общего числа инициатив. Среди них стоит упомянуть создание канатной дороги и оптимизацию транспортного движения на основных улицах, а также открытый доступ к культурным объектам на территориях санаториев. Что касается досуга, то здесь наибольшей популярностью пользовались такие предложения, как строительство кинотеатра, аквапарка, скейт-парка, ледового дворца и крытого катка.

Много внимания респонденты уделили экологической обстановке. На платформе можно найти предложения о раздельном сборе мусора, установке солнечных батарей и развитии инфраструктуры для экотуризма. При этом жители готовы активно принимать участие в таких проектах. В частности, предлагается создать волонтерскую организацию для проведения экологических акций, помощи престарелым людям и отдыхающим.

Результаты анализа собранных идей будут учтены при разработке Стратегии пространственного развития Кисловодска. Цель этого документа — в течение ближайших десяти лет превратить город в один из лучших лечебно-оздоровительных курортов и медицинских, реабилитационных и спортивных центров страны.

Стратегия будет включать в себя план развития исторической части Кисловодска с разработкой объемно-пространственного регламента по пяти параметрам: земельные участки, застройка, уличный фронт, архитектурные решения фасадов, виды разрешенного использования земель. Будет разработан проект развития территорий, примыкающих к национальному парку «Кисловодский», благодаря чему повысится эффективность использования территорий вдоль главной городской улицы. Также будет подготовлен план развития территорий вдоль проспекта Победы. Как показывает мировая и российская практика, краудсорсинговая интернет-платформа — эффективный инструмент привлечения широкого круга лиц к обсуждению вопросов развития города, затрагивающих интересы сразу нескольких сторон — жителей, местных сообществ, бизнеса.



Кисловодский национальный парк

SHUTTERSTOCK.COM



Ответственные за красоту

Городские власти должны иметь возможность влиять на архитектурный облик зданий

пы развития. Это даст возможность определить территории опережающего развития. Одной из таких территорий является «Академгородок 2.0».

Второй блок касается архитектуры. Дело в том, что еще в 2007 году муниципалитет потерял возможность влиять на качество архитектуры. И это, наверное, не совсем правильно, потому что любое здание является не только частной собственностью владельца, но одновременно и общественным достоянием. У нас есть очень серьезные застройщики, которые ответственно относятся к внешнему облику своих объектов. К числу таких проектов я бы отнес Milkhouse, «Европейский берег», «Оазис», эти здания органично вписываются в городскую среду и имеют качественную архитектуру. Но есть строительные компании, которые экономят на всем, и поэтому в городе появляются объекты с фасадами, смонтированными из дешевого керамогранита. Мы сейчас изучаем возможности действующего законодательства, чтобы вернуть контроль за архитектурным обликом зданий. Для этого мы планируем реформировать архитектурно-градостроительный совет, сделать его более действенным инструментом при проведении профессиональной экспертизы строящихся объектов. Будем требовать от застройщиков оформления паспортов фасадов зданий и сооружений.

Третий блок — это благоустройство. К сожалению, у нас есть районы, внешний облик которых определяет не архитектура, а нестационарные торговые объекты. Новосибирск всегда был городом свободных людей, и вот эта свобода предпринимательства привела к тому, что возникло большое количество киосков, павильонов и даже вполне капитальных зданий, которые формально считаются нестационарными объектами.

Еще одна проблема — засилье наружной рекламы. Точку зрения, что количество рекламы надо значительно сокращать, разделяют мэр города и губернатор области. Мы сейчас создаем комиссию по оценке подобных объектов на соответствие архитектурно-художественному облику города. Сложность в том, что большинство заключенных договоров по размещению киосков и рекламных конструкций истекают лишь через 5-10 лет. Но мы будем работать с рекламными агентствами, предпринимателями, предлагать им новые места для размещения, менее «травматичные» для города форматы рекламных конструкций.

«СГ»: Не так давно в Новосибирске был разработан дизайн-код. Как обстоят дела с его внедрением?

А.Л.: Дизайн-код мы утвердили в самом конце октября. Это архитектурно-художественный регламент размещения вывесок и наружной рекламы. Теперь самый важный вопрос — реализация. Мы начали проводить рейды по самым важным улицам города и планируем

делать это ежемесячно. На первый рейд в конце декабря по улице Богдана Хмельницкого мы пригласили районную администрацию, комитет по рекламе, депутата с округа и инспекцию по охране объектов культурного наследия. Выявленные нарушения связаны в основном с размещением рекламы. Планируем дальнейшую работу в этом направлении: сейчас разрабатываем стандарт адресных указателей для домов и к осени, к всероссийской переписи населения, должны новые указатели разместить хотя бы на части домов.

«СГ»: А как быть с застарелой проблемой остекления балконов и размещения кондиционеров на центральных улицах?

А.Л.: Методы решения этой проблемы понятны, другое дело — навести порядок во всем городе быстро не получится. С одной стороны, усиливаем методы контроля за соблюдением правил благоустройства, с другой — проводим исследования и начинаем разрабатывать комплексные проекты благоустройства территорий. В прошлом году Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств (НГУАДИ) провел исследовательскую работу по одной из самых проблемных улиц Новосибирска — проспекту Маркса, построили трехмерную модель всего проспекта. В дальнейшем эта работа ляжет в основу как для оформления паспортов фасадов, так и для корректировки схем размещения нестационарных торговых объектов.

«СГ»: Не будем далеко «уходить» с проспекта. Некогда просторная площадь Маркса превратилась сегодня в беспорядочное скопление торговых центров. Есть ли возможность исправить ситуацию?

А.Л.: Концепцию развития этой проблемной территории мы рассмотрели на недавнем заседании архитектурно-градостроительного совета. Сложность ситуации связана с тем, что там много участков, которые находятся в частной собственности. Но претензии предъявляют все равно мэрии города. К сожалению, на сегодня, согласно существующему федеральному законодательству, мы регулируем размещение торговых объектов только на муниципальной земле. Но мы находимся в постоянном диалоге с собственниками земельных участков. Вы видите, что началась реконструкция гостиницы «Турист» — одного из старейших долгостроев города. Сегодня мы обсуждаем судьбу другого долго строя — Дворца культуры «Сибсельмаш». Его должен сменить многофункциональный комплекс. И уже в ближайшем будущем транспортная схема площади Маркса может измениться: планируем убрать развязку из центра, создать большое благоустроенное пешеходное пространство перед памятником Покрышкину. Пора действительно вернуть главную площадь левобережья горожанам.

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

Архитектура — это такое искусство, от которого спрятаться невозможно, считает главный архитектор Новосибирска Александр Ложкин. Вы можете не слушать музыку, не ходить в театр, если он вам не нравится, но вам не удастся избежать той архитектурной среды, где вы живете. Именно поэтому в последние годы российское архитектурное сообщество предпринимает усилия к тому, чтобы повысить престиж и расширить полномочия архитекторов на муниципальном и региональном уровнях. О том, что нужно сделать для того, чтобы российские города стали красивее, Александр ЛОЖКИН рассуждает в интервью «Стройгазете».

«СГ»: Александр Юрьевич, в каком состоянии вам достался город?

Александр Ложкин: Новосибирск — моя родина, но я полностью отдаю себе отчет в том, что город несовершенен и многое необходимо исправлять. Еще лет семнадцать-восемнадцать назад я написал цикл статей «Почему в Новосибирске плохая архитектура?»

«СГ»: И как же вы ответили на этот вопрос?

А.Л.: Города, которые являются эталонами с точки зрения качества городской среды, развивались тысячелетиями. Новосибирск же рос чрезвычайно быстро, и моральное устаревание архитектуры происходило значительно раньше, чем происходил физический износ зданий. В результате Новосибирск оказался городом с очень сложной, раздерганной, разноплановой городской средой. Современная архитектура здесь соседствует с «хрущевками», со сталинскими зданиями, конструктивистскими постройками, купеческими домами и даже крестьянскими избами.

«СГ»: Что же нужно сделать, чтобы облик города стал более привлекательным?

А.Л.: Я бы выделил три больших блока. Первый назовем градостроительным, он включает разработку правил, по которым будет осуществляться застройка. Новосибирск стал участником пилотного проекта по разработке стратегий пространственного развития, на федеральном уровне на эту работу выделяются серьезные деньги. В этом году мы планируем приступить к созданию мастер-плана города. В его основу ляжет серьезное исследование: как город живет, как развивается? Мы также исследуем прилегающие к городской черте территории, и на этой основе определим базовые принци-



Справочно

■ Александр Ложкин в 1990 году окончил градостроительный факультет Новосибирской государственной архитектурно-художественной академии (ныне — Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств). Работал в МАУ «Бюро городских проектов» (Пермь). С 2014 года — советник мэра Новосибирска. В должность главного архитектора города вступил в ноябре 2019 года.



ПРОЕКТ

Справочно

■ Университет Саффолк (Suffolk University) в Бостоне — одно из высших учебных заведений США, входит в ТОП-400 американских университетов.

Без углеродного следа



32,5

тыс. кв. метров

составит площадь Центра компьютерных и информационных наук Университета Саффолк

В Бостоне построят университетское здание, оказывающее минимальное воздействие на окружающую среду



Справочно

■ KPMB Architects — канадская архитектурная фирма, основанная в 1987 году Брюсом Кувабара, Томасом Пейном, Марианн МакКенна и Ширли Блумберг. Штаб-квартира компании расположена в Торонто. Помимо проектирования зданий, фирма также работает в области дизайна интерьера.

Оксана САМБОРСКАЯ

Канадское архитектурное бюро KPMB Architects начало строительство Центра компьютерных и информационных наук (Center for Computing and Data Sciences) для Университета Саффолк в Бостоне. Ожидается, что здание Центра станет «самым-самым» сразу в нескольких категориях. Во-первых, этот дом будет самым высоким в «приземистом» Бостоне — 19 этажей! Во-вторых, здание будет высокотехнологичным, практически не оставляющим углеродного следа. Проектировщики полностью отказались от использования систем отопления на природном газе и нефтепродуктах. Отопление здания геотермальное, тепловой насос установят на глубине более 450 метров. Умеренные температуры геотермальной скважины в сочетании с современной теплоизоляцией и естественным освещением позволят поддерживать в здании комфортную температуру летом и зимой. Энергосбережению будут способствовать и тройные стеклопакеты с автоматической системой затемнения. «Мы хотели создать такое здание, которое бы и в 2100 году не потеряло своей актуальности и отражало бы наш динамичный век», — заявляют в архбюро.

Архитектурное решение тоже не совсем обычное. По вертикали здания разбито на несколько 2-3-этажных блоков, смещенных по отношению друг к другу. Это придает дому некоторое сходство со стопкой книг. В основе подиум — прямоугольное пятиэтажное здание, главный фасад которого выходит на авеню Содружества. Первый этаж зда-

ния размещен непосредственно на красной линии улицы, а сверху над ним нависает выступающий второй этаж. Таким образом формируется открытое общественное пространство, где будут размещаться летние кафе.

Стекланный фасад создает ощущение открытости и словно приглашает зайти внутрь. На первом этаже размещено общественное лобби — место встреч, доступное не только студентам и сотрудникам университета, но и всем горожанам. На 2-5 этажах подиума разместятся учебные аудитории, в том числе многоуровневые, и общественные многофункциональные пространства.

Выше расположится 12-этажный вертикальный объем для исследовательских лабораторий, кафедр и факультетов. «На нижних этажах будет располагаться отдел математики и статистики, информатика в основном заполнит средние этажи, междисциплинарный институт компьютерных наук и технологий будет занимать верхние этажи», — рассказал президент университета Роберт А. Браун.

Последние два этажа здания предназначены для технических служб.

Главной особенностью Центра станет «совместная работа». Начиная с центрального атриума, по всей длине здания пройдет коридор, вдоль которого будут расположены помещения, предназначенные для работы в малых группах. На стенах будут развешаны доски, «чтобы поощрять писанину и помогать превращать разговоры в коридоре в воплощенные идеи». Кроме того, вдоль всего коридора будут предусмотрены небольшие уголки для переговоров и разговоров.