



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№6 (10584) 14 февраля 2020

## Центры В ПОМОЩЬ

Реализация нацпроекта  
требует согласованных  
действий центра и регионов

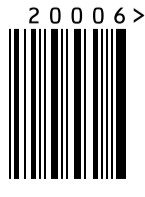
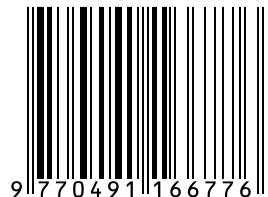
Владимир ТЕН

Центры компетенций по реализации национального проекта «Жилье и городская среда» планируется создать во всех регионах страны до конца 2020 года. Об этом заявил заместитель министра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин, выступая на Всероссийском селекторном совещании по вопросу управления реализацией национального проекта. Замглавы Минстроя подчеркнул, что успех национальных проектов в значительной степени зависит от эффективной работы на местах, поэтому именно региональным управленческим командам отведена главная роль в решении конкретных задач. Вместе с тем, надо отдавать себе отчет в том, что в небольших муниципалитетах часто нет достаточных средств и знаний для организации качественной работы по преобразованию территорий городов. В связи с этим и было принято решение о создании региональных центров компетенций. Сегодня такие центры действуют уже в 55 субъектах Федерации. Их основной задачей является проектная, экспертная, информационная и методологическая поддержка муниципальных команд. Согласно паспорту нацпроекта, центры компетенций должны быть созданы во всех регионах к 2024 году, но Минстрой предложил не ждать установленного срока, а дать поручение создать центры компетенций уже до конца текущего года, сказал Никита Стасишин.

Проводивший совещание зампреда правительства РФ Марат Хуснуллин поддержал это предложение. «Наша задача — помочь, дать финансирование и полномочия региональной власти для решения стоящих перед нами задач, — сказал вице-премьер, обращаясь к главам субъектов. — Центры компетенций должны быть созданы во всех регионах в ближайший год. Это очень важно, необходимо обучать людей для эффективной реализации нацпроекта».

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



91770491166776

## Разговор с президентом

Реформа не стала помехой  
развитию стройкомплекса



Президент России Владимир Путин и глава Минстроя Владимир Якушев

Сергей ВЕРШИНИН

Сегодня в России с привлечением средств граждан возводится свыше девяти тысяч жилых домов совокупной площадью 102,9 млн кв. метров. Из них 26 млн кв. метров строятся с использовани-

ем эскроу-счетов. Всего за последние два месяца на новую систему финансирования жилищного строительства перешли проекты на 4 млн кв. метров. Такие данные привел министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев в ходе рабочей встречи с президентом России Владими-

ром Путиным, состоявшейся в понедельник, 10 февраля.

Что касается проектов, которые работают по старым правилам, то они, по словам главы Минстроя, достраиваются достаточно быстро. И после их завершения все застройщики перейдут на проектное финансиро-

вание. «Сегодня мы констатируем, что количество застройщиков, которые уже работают с банками, переходят на эскроу-счета, получают проектное финансирование, растут», — сказал министр.

Президент напомнил, что решение о переходе на финансирование отрасли через банки и эскроу-счета было принято после длительных дискуссий, так как существовали опасения, связанные с возможным снижением темпов роста в строительном секторе. Со своей стороны Владимир Якушев отметил, что по предварительным данным объем ввода жилья в 2019 году составил 80,3 млн кв. метров (это больше, чем годом ранее. — «СГ»). Таким образом, впервые с 2015 года преодолен понижающийся тренд в движении этого показателя. При этом министр отметил, что переход на проектное финансирование и эскроу-счета был единственно правильным способом защитить деньги граждан. «Мы можем констатировать, что система эффективная, решения, которые приняты, правильные, — сказал Владимир Якушев. — Поэтому нам необходимо в этом направлении продолжить работу».

Окончание на с. 2

## Держаться плана

Каких законодательных изменений ждать  
российским строителям в этом году

Ольга КОПЫЛОВА

В утвержденном плане законопроектной деятельности правительства РФ на 2020 год четко выделяются три больших блока, так или иначе связанных со строительной отраслью. Первый — совершенствование контрактной системы, второй — реализация механизма «регуляторной гильотины», третий — внесение изменений

в Градостроительный кодекс РФ. К законодательным переменам рынку не привыкать, о том, к чему готовиться строителям на этот раз, «Стройгазете» рассказал президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон ГЛУШКОВ.

«СГ»: Антон Николаевич, давайте с первого блока и начнем — что планируется менять в сфере госзаказа?

Антон Глушков: В конце прошлого года в терминологию федерального закона 44-ФЗ «О контрактной системе» было введено понятие «жизненный цикл объекта». Это очень важный вопрос для строителей. Ведь зарубежный опыт показывает, что ключевые для промышленного строительства компетенции сосредоточены в крупных инженеринговых компаниях, оказывающих полный комплекс услуг по проектированию, строительству, закупкам оборудования, управлению всеми стадиями реализации проекта, включая последую-

щее обслуживание и управление. Сегодня стимулирование развития современных строительных предприятий — интеграторов полного цикла, способных реализовывать масштабные индустриальные проекты «под ключ» — одна из важнейших задач развития отрасли. В плане правительства РФ на текущий год запланированы изменения 44-ФЗ в целях совершенствования практики заключения контрактов жизненного цикла, и мы будем активно участвовать в этой работе.

Окончание на с. 4



## НОВОСТИ

## Разговор с президентом

**с.1** Владимир Путин поинтересовался также, как идут дела с расселением аварийного жилья. Глава Минстроя сообщил, что план 2019 года был перевыполнен практически в шесть раз. «Показатели, которые мы брали в рамках национального проекта, — это 140 тысяч кв. метров, по факту получилось 800 тысяч, — сказал Владимир Якушев. — Это говорит о том, что субъекты Российской Федерации сегодня активно двигаются в этом направлении». В 2020 году предстоит расселить 1 млн кв. метров аварийного жилья. «Наша совместная работа с субъектами Российской Федерации, органами местного самоуправления говорит сегодня, что система в 2019 году проверена, — сообщил министр. — Мы готовы сегодня выполнять более серьезные задачи: 2020-й, 2021-й и до 2024 года мы должны переселять более одного миллиона кв. метров (аварийного) жилья».

### Справочно

■ Согласно предварительным данным Росстата, ввод жилья в России по итогам 2019 года составил 80,3 млн кв. метров, что на 6,1% выше, чем результат 2018 года. В том числе, ввод многоквартирных домов составил 43,5 млн кв. метров, это на 0,6% выше показателя 2018 года. Существенный рост наблюдается в вводе индивидуального жилья — 36,8 млн кв. метров. В сравнении с 2018 годом прирост составил 13,5%.

### КОРОТКО

#### ГЛАВНЫЙ ПО «ЦИФРЕ»

Александр Козлов назначен заместителем министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Соответствующее распоряжение 7 февраля подписал премьер-министр Михаил Мишустин. В Минстрое новый замминистра будет отвечать за блок вопросов, связанных с цифровизацией и цифровой трансформацией отраслей строительства и ЖКХ. Александр Козлов родился в 1974 году в Челябинске. Окончил Челябинский государственный технический университет по специальности «Вычислительные машины, комплексы, системы и сети», а также Академию труда и социальных отношений по специальности «Бухгалтерский учет и аудит». Является кандидатом технических наук. С 1997 года работал на разных должностях в администрации Челябинской области. С 31 января 2014 года стал министром информационных технологий и связи Челябинской области.

#### ПОДДЕРЖИМ ГОРОДСКИХ

Минстрой России поддержал федеральный конкурс инициативных граждан #Городские. Целью конкурса является создание условий для самореализации талантливой молодежи в сферах, связанных с развитием комфортной городской среды. Будут приниматься проекты благоустройства и социокультурного программирования территорий, концепции интерьерного оформления арт-объектов, проекты развития ландшафтной архитектуры и урбанистики в городах холодного климата. Конкурс пройдет по шести номинациям — «Город счастья», «Город идей», «Город событий», «Команда города», «Герой города», «Город зимы». В состязании могут принять участие молодые люди в возрасте от 18 до 35 лет — студенты, общественные деятели и молодые специалисты в сферах градостроительства, архитектуры, урбанистики, дизайна, IT-технологий, туризма, социологии. Победители получат возможность обучения в лучших архитектурных бюро страны и участия в федеральных событиях в области архитектуры и урбанистики.

с.1

Первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин рассказал, что при Минстрое России организован штаб по техническому нормированию. Штаб создан по поручению вице-преьера Марата Хуснуллина и главы ведомства Владимира Якушева. В его состав войдут представители МЧС, Роспотребнадзора, Ростехнадзора, Росприроднадзора и других заинтересованных ведомств. По словам Ирека Файзуллина, предлагается взять успешные практики в сфере технормирования, которые реализуются в ряде регионов, таких, как Москва, Татарстан и некоторые другие, и поделиться этим опытом с другими субъектами Федерации. В ближайшее время информация с предложениями по организации работы штаба будет направлена в субъекты для согласования на региональном и муниципальном уровнях.

Марат Хуснуллин в ходе совещания затронул ряд проблем, с которыми сталкивается отечественный строительный комплекс. Большую озабоченность, по его словам, вызывает проблема недостроев. Вице-премьер сообщил, что всего в стране насчитывается объектов незавершенного строительства на 5 трлн рублей. По его мнению, нельзя начинать новые стройки, не разобравшись с гигантским объемом «незавершенки». Недостроенные объекты следует разделить на несколько категорий. Одна из них — те объекты, которые уже практически достроены и готовы к вводу и их можно достроить, затратив небольшие средства. Другая категория — объекты, которые требуют больших затрат. Существуют и такие объекты, которые не имеют смысла достраивать, например, если они готовы менее чем на 25%. Зампред правительства призвал руководителей регионов своевременно заниматься вызывающими тревогу проектами, не дожидаясь, пока они перейдут в категорию проблемных.

Марат Хуснуллин высказал также опасение, что число обманутых дольщиков в 2020 году может возрасти. «При переходе на эскроу-счета совершенно точно количество



На Всероссийском селекторном совещании по вопросам управления реализацией национального проекта «Жилье и городская среда»

## Центры в помощь

проблемных домов добавится», — заявил он. Вице-премьер поручил госкомпаниям «ДОМ.РФ» держать ситуацию на контроле.

Озабоченность вызывает и относительно высокий уровень ставок по ипотечным кредитам. По мнению зампреда правительства, дорогая ипотека будет сдерживать спрос на жилье и не позволит выполнить задачи, поставленные в нацпроектах. «Мы программу по жилью не выполним, если не решим вопрос ипотеки, — заявил Марат Хуснуллин. — Даже если (она) будет 5%, нам придется жили порвать, чтобы построить 120 млн квадратных метров и продать их. Построить можно, но кому мы их продавать будем? Или мы всех загоним в ипотечную кабалу под 9%, и люди есть не будут?»

Помочь выполнить задачи, поставленные в нацпроекте, может расширение индивидуального жилищного строительства. По мнению выступившего на совещании губернатора Белгородской области Евгения Савченко, в ИЖС кроется большой резерв. В этом вопросе

глава региона нашел поддержку у вице-преьера правительства.

Марат Хуснуллин затронул также тему транспортной инфраструктуры. По его словам, региональные власти должны содействовать реализации магистрального плана развития транспортной инфраструктуры, так как в той или иной мере такие проекты касаются всех субъектов. «Прошу все регионы оказывать максимальное содействие (Минтрансу) по созданию транспортной инфраструктуры, — сказал вице-премьер. — Коллеги, не стойте в стороне».

### Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ МАРАТ ХУСНУЛЛИН: «Ставки по ипотеке в 9% годовых — я считаю, это преступление! Нам необходимо снижать ее, для этого надо проработать ряд мер, обсудить этот вопрос с банками»



## Игра на привлечение

Коммерческие банки снижают ставки по ипотеке

Андрей МОСКАЛЕНКО

В начале февраля Банк России в шестой раз подряд (с июня 2019 года) снизил ключевую ставку. На этот раз — на 0,25 процентных пункта, до 6% (рекордно низкое значение за последние шесть лет). На решение регулятора практически незамедлительно отреагировали крупнейшие российские банки, отработавшие о снижении своих ипотечных ставок. Это, по мне-

нию экспертов, в определенной мере стимулирует интерес россиян к жилищным кредитам, но причиной ипотечного бума вряд ли станет.

Первым об изменении условий кредитования сообщил банк ВТБ, понизивший ставки по ипотеке на 0,5 п.п. С 11 февраля кредит на готовое и строящееся жилье в этом банке можно оформить по ставке от 7,9% годовых (при условии внесения не менее 50% первоначального взноса), а рефинансирование ипотеки другого банка — 8,5%.

С этой же даты клиентам Альфа-банка будет предоставляться кредит на строяще-

еся жилье по ставке от 7,99%, на вторичное — от 8,39%. Рефинансироваться у них можно от 8,49%. При этом минимальный размер первоначального взноса при оформлении ипотеки в банке составляет 10% стоимости приобретаемой квартиры, а взять кредит на жилье можно на срок от 3 до 30 лет.

Снизил ставку и банк «ДОМ.РФ» — изменения коснулись программ кредитования с субсидированием заемщика работодателем или другим юрлицом. Ставка по таким программам, распространяющимся как на новостройки, так и на «вторичку», снижена до 5,3% годовых. Однако льготная ставка по ипотеке для сотрудника будет действовать первые три года срока кредита, после чего поднимется до 6,3% годовых.

Председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова заявила «Стройгазете», что изменение Банком России ключевой ставки, безусловно, способствует снижению банками ипотечных ставок, однако требования большинства кредитных организаций к уровню доходов потенциального заемщика, размеру первоначального взноса и к условиям занятости по-прежнему останутся жесткими. Поэтому она не разделяет оптимизма некоторых аналитиков, предсказывающих значительный рост объема выдач. Напомним, что ранее руководитель аналитического центра «ДОМ.РФ» Михаил Гольдберг заявил, что, по некоторым оценкам, снижение ипотечной ставки на 1 п.п. увеличивает выдачу кредитов на 30%. «Да, снижение ставок может повлечь рост заявок на ипотеку, но реально «лавинообразного» роста выдачи кредитов не произойдет, возможен небольшой рост, порядка 5-7%», — считает Ирина Доброхотова. По ее мнению, более масштабному спросу на ипотеку в стране препятствует отсутствие роста платежеспособности населения.



# Посмотрели и показали

## Россия приняла участие в WUF 2020

Сергей ВЕРШИНИН, Антон МАСТРЕНКОВ

Всемирный урбанистический форум (World Urban Forum) — крупнейшее международное мероприятие в области городского развития, проводимое один раз в два года в разных городах мира. Форум был основан ООН в 2001 году для обсуждения актуальных вопросов устойчивого развития городов, урбанизации, климатических изменений. В этом году WUF прошел в столице Объединенных Арабских Эмиратов — городе Абу-Даби.

В ходе форума замглавы Минстроя России Никита Стасишин и замминистра жилья Саудовской Аравии Абдулла Албадир подписали меморандум о сотрудничестве. Это будет способствовать более активному участию российских застройщиков в застройке новых территорий в Саудовской Аравии. В частности, отечественные компании смогут участвовать в строительных проектах с государственной поддержкой.

«Подписанный документ позволит России поделиться технологиями индустриального строительства жилья, новыми подходами к формированию городской среды и комплексной застройке территории», — прокомментировал замглавы Минстроя России. — У саудовцев сейчас есть запрос на строительство большого количества жилья и создание нового качества жизни, особенно в таких городах, как Эр-Рияд, Даммам и Неом».

Никита Стасишин встретился также с главами министерства инфраструктурного развития ОАЭ Абдуллоу бин Мохаммедом Бельхаифом аль-Нуаими. По словам замминистра, Минстрой России заинтересован в сотрудничестве с Объединенными Арабскими Эмиратами в области инфраструктурных технологий и цифровизации городского хозяйства. «Мы провели переговоры с моим



На стенде правительства Москвы на World Urban Forum в Абу-Даби

коллегой, их результат — подготовка меморандума о взаимопонимании», — рассказал Никита Стасишин. — ОАЭ далеко продвинулись в вопросах развития городской инфраструктуры, тут нам совершенно точно есть, о чем поговорить. Интересны и их наработки в цифровизации». Планируется, что меморандум будет подписан на Петербургском международном экономическом форуме.

В этом году участие в WUF впервые приняла Москва. Интерактивный стенд столицы, стилизованный под парк «Зарядье», был самым крупным в экспозиции. На стенде были представлены ключевые градостроительные проекты столицы — строительство транспортной и социальной инфраструктуры, программа реновации жилищного фонда и промышленных зон, развитие Новой Москвы. «Посетители стенда могли ознакомиться с техноло-

гиями строительства московского метро и увидеть макет Москва-Сити», — рассказал глава Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Лёвкин. — Можно было сфотографироваться на фоне стадиона «Лужники», парка «Зарядье» и зимней Красной площади и распечатать фотографию тут же, на месте, или отправить на электронную почту. Только в первый день гости стенда сделали более тысячи фотографий».

Москва также презентовала в Абу-Даби 10-й Московский урбанистический форум (MUF), тема которого в этом году сформулирована так: «Города-суперзвезды. Уроки успешной трансформации». К деловой программе MUF в этом году присоединится открытый фестиваль Moscow Urban Fest — крупнейший и единственный в мире фестиваль урбанистики.

# Заявки поданы

## Завершился первый тур конкурса на лучший проект центральной районной больницы



Сергей ВЕРШИНИН

Двадцать девять заявок из 13 регионов страны поступили в оргкомитет Всероссийского открытого конкурса на лучший архитектурный проект центральной районной больницы.

### Справочно

Заявки на конкурс поступили от архитектурных бюро и компаний из Москвы, Санкт-Петербурга, Новосибирска, Уфы, Ульяновска, Казани, Тюмени, Воронежа, Краснодар, Екатеринбурга, Ярославля, Самарской и Московской областей.

«Такой интерес к конкурсу стал приятной неожиданностью», — заявил Андрей Басов, директор ФАУ «ФЦС», организатора конкурса. — Почти три десятка заявок от компаний из разных уголков страны — серьезный импульс, который говорит о готовности рынка работать с типовой проектной документацией для многократного применения».

Глава ФЦС напомнил, что задача восстановить нормативное обеспечение практической разработки типовых проектных объектов капитального строительства была поставлена президентом России. В настоящее время Минстроем подготовлены соответствующие изменения в Градостроительный кодекс, которые вводят понятия типовых проектных решений.

От лица Минздрава России участников конкурса приветствовала заместитель директора Департамента организации медицинской помощи и санаторно-курортного дела Эльмира Вергазова. «Этот конкурс мы очень ждали и готовились к нему», — сказала она. — В рамках модернизации первичного звена здравоохранения перед нами стоит задача обеспечить пациентов современными, удобными и комфортными условиями пребывания и лечения. И проводимый конкурс позволит определить такие типовые проекты».

Напомним, что участники конкурса должны предложить архитектурный проект районной больницы, который можно было бы адаптировать к любым климатическим условиям (кроме районов вечной мерзлоты), участкам со сложной гидрогеологией и зонам высокой сейсмической активности (выше 6 баллов). Компании-конкурсанты также должны разработать проектные предложения по компоновке функционально-технологических зон объекта, чтобы их можно было применить при застройке геометрически сложных земельных участков. Проекты распределяются по трем номинациям — «Лучший проект центральной районной больницы проектной мощностью на 400 коек», «Лучший проект центральной районной больницы проектной мощностью на 240 коек», «Лучший проект центральной районной больницы проектной мощностью на 80 коек».

Имена победителей станут известны в мае 2020 года. По результатам конкурса ФАУ «ФЦС» вправе заключить с победителями договоры о приобретении в собственность РФ исключительного права на проекты.

# Малыми шагами

## Регионы переходят на проектное финансирование

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Процесс перехода застройщиков на новые механизмы финансирования жилищного строительства (проектное финансирование и эскроу-счета) продолжается. Так, например, управление архитектуры и строительства Липецкой области сообщило, что по состоянию на 4 февраля в регионе строился 31 МКД. Для возведения этих объектов привлекались деньги дольщиков. 23 дома соответствовали критериям, установленным постановлением правительства РФ № 480 от 22 апреля 2019 года, то есть достраивались по старым правилам без использования эскроу-счетов. Пять проектов реализуются застройщиками с использованием счетов эскроу, по двум из них уже открыто 23 счета. Строительство еще трех «проблемных» проектов, не соответствующих критериям и не получившим банковского финансирования, будет завершено до конца 2021 года в соответствии с разработанными в регионе мероприятиями. Таким образом, в регионе на новые условия финансирования перешли 16% проектов (в среднем по России — 25%).



Строительство ЖК «Авангарден (Авангарден)» в Липецке

В прошлом году после начала действия нового механизма липецкими застройщиками было подано в ПАО «Сбербанк» восемь заявок об открытии проектного финансирования. По трем из восьми заявок финансирования было открыто, еще по двум проектам было получено положительное решение банка на открытие финансирования при выполнении отлагательных условий. Кроме того, с начала текущего года в управление строительства и архитектуры Липецкой области с заявлениями на получение заключения о соответствии и проектными декларациями обратились три застройщика. В случае получения положительных заключений застройщики также приступят к строительству многоквартирных домов с использованием эскроу-счетов.

Кроме Сбербанка, застройщики Липецкой области обращались с заявками на получение финансирования еще в три уполномоченных банка: «Банк ДОМ.РФ» (три заявки), ВТБ и Россельхозбанк (по одной заявке). Пока нет информации о том, какие решения приняли эти банки. Мониторинг ситуации по переходу строительной отрасли на новые правила строительства жилья осуществляется ежедневно и находится на личном контроле губернатора.



## РЕГУЛИРОВАНИЕ



# Держаться плана



Антон Глушков

**с.1** Данный подход будет способствовать развитию стабильного предпринимательства в строительной отрасли, когда компании будут планировать свою деятельность не на два-три года, а на десятилетия. Это, в свою очередь, повысит значение такого критерия, как хорошая репутация. Безусловно, распространение комплексного подхода к вопросу создания и эксплуатации объектов капитального строительства повлечет за собой сокращение количества недостроенных в стране.

Далее. Весь прошлый год шла дискуссия о разделении сметной и контрактной цены. Такие корректировки в регулировании нужны, это защитит подрядчиков от целого ряда рисков. В этой связи Минстрой России запланировал ряд изменений в 44-ФЗ и в Градкодекс. Мы разделяем позицию профильного министерства в вопросе смещения баланса при выборе подрядчика от критерия «цена» к большему учету критериев квалификации и компетенции. Помимо этого, НОСТРОЙ выступает с такими инициативами, как внедрение рейтинговой системы оценки участника, введение регионализации закупок по строительству, снижение финансовой нагрузки на небольшие компании — исполнителей небольших контрактов в пределах 10 млн рублей, а именно упразднение для них требования об обеспечении контракта. Ведь на сегодняшний день небольшие компании должны в соответствии с законом оплатить взносы в компенсационный фонд саморегулируемых организаций (СРО), а также предоставить банковскую гарантию. Безусловно, это серьезная и излишняя финансовая нагрузка. Стоит также обратить внимание на то, что саморегулируемая организация до сих пор не является участником процесса государственного и муниципального заказа и не всегда имеет доступ к информации о заключаемых контрактах, как на стадии выбора исполнителя, так и на стадии реализации такого контракта. То есть получается, что СРО несет финансовую ответственность за то, о чем может даже не знать. Этот пробел также необходимо закрывать. Соответствующие инициативы мы будем активно продвигать в рамках предстоящего законотворческого процесса.

**«СГ»:** Известно также, что НОСТРОЙ ведет сейчас активную работу по вопросу реализации механизма «регуляторной гильотины». Каких изменений ожидать строительному рынку?

**А.Г.:** Вся административная реформа базируется на принятии двух основных законов — «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле (надзоре)» и «Об обязательных требованиях в РФ». Они должны быть приняты уже в ближайший месяц. Экспертное сообщество по-прежнему придерживается позиции о разграничении понятий «контроль» и «надзор». Смещение этих понятий может привести к дублированию полномочий различных контрольно-надзорных органов (КНО) и воспрепятствовать достижению целей и задач проводимой реформы. Также мы выступаем за формирование закрытых перечней видов контроля с четким разграничением государственного, регионального и муниципального контроля по отраслям. Если этого не сделать, существует риск, что мы вернемся к избыточному многоуровневому контролю.

Главное, на что мы сегодня обращаем внимание авторов законопроекта «Об обязательных требованиях в РФ», касается порядка установления обязательных требований. В текущей редакции, внесенной на рассмотрение депутатов Госдумы, предполагается установление обязательных требований исключительно в нормативных правовых актах. Принимая во внимание то, что СРО и их национальные объединения устанавливают в своих стандартах, не являющихся нормативными правовыми актами, обязательные для своих членов требования, стоит вернуться к подходу, когда установление обязательных требований будет возможно с помощью документов, не являющихся нормативными правовыми актами. Таким образом, будут учтены функции, потенциал и ответственность саморегулируемых организаций по утверждению стандартов предпринимательской, профессиональной деятельности и контролю соблюдения требований таких стандартов в соответствии с федеральным законодательством о саморегулировании. И НОСТРОЙ будет отстаивать эту позицию. Это важно не только для строительной отрасли, но и для развития института саморегулирования в России в целом.

**«СГ»:** Многие относятся к административной реформе с надеждой на улучшение ситуации в сфере контроля и надзора. Разделяете их чаяния?

**А.Г.:** Мы считаем необходимым синхронизацию реформы контрольно-надзорной деятельности (КНД) и развития системы саморегулирования в России в це-

лом и в строительстве в частности. Предлагаемая структура контроля и надзора не в полной мере учитывает современную систему саморегулирования. Законопроект «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле (надзоре)» содержит положения, согласно которым федеральным законом о виде контроля могут быть предусмотрены случаи замены государственного контроля (надзора) контролем, осуществляемым саморегулируемой организацией. По нашему мнению, необходимо заложить нормативные основы «встраивания» саморегулирования в КНД. К примеру, законодательно закрепить преференции для членов СРО при проведении контроля и надзора уполномоченными органами, а также расширить функционал СРО, тем самым сбалансировав объем полномочий по контролю за своими членами и объем ответственности за результат их деятельности.

Особое внимание мы уделяем совершенствованию и развитию института национальных реестров специалистов. Так, например, мы хотим в текущем году урегулировать вопрос определения необходимого количества специалистов и надлежащей оценки их квалификации. Ведь не может быть два специалиста и при строительстве здания площадью 1000 кв. метров, и при строительстве, допустим, моста через Керченский пролив, а сегодня примерно так и сформулированы требования к члену СРО. Экспертный совет НОСТРОЙ уже подготовил развернутое заключение в этой части, которое мы направим в Госдуму и рабочую группу при аппарате правительства РФ.

**«СГ»:** Каких положений коснутся планируемые поправки в Градостроительный кодекс?

**А.Г.:** Во-первых, правительство готовит пакет поправок по совершенствованию регулирования вопросов подготовки и согласования документов территориального планирования. Во-вторых, отдельным законопроектом планируется совершенствовать и развивать институт типового проектирования. Третий большой законопроект готовится в рамках реализации механизма «регуляторной гильотины». Этим законопроектам НОСТРОЙ в текущем году планирует уделять особое внимание в силу их важности для рынка.

Отмечу, что сегодня на рассмотрении депутатов Госдумы уже находятся 12 законопроектов по изменению положений Градкодекса РФ, в том числе касающихся совершенствования института саморегулирования. По нашему мнению, эта работа должна быть систематизирована, предложения должны быть проработаны и сформированы в один пакет. Такой подход позволит одновременно избавиться от существующих пробелов и правовых коллизий градостроительного законодательства.

**«СГ»:** Реализация нацпроекта «Жилье и городская среда» предусматривает корректировки законодательства в текущем году?

**А.Г.:** Да, в планах властей разработка федеральных законов «О городских агломерациях», а также о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части развития городских агломераций и межмуниципального сотрудничества. Мы связываем эту работу как раз с реализацией нацпроекта и будем проводить свою экспертизу указанных законопроектов. Более того, в рамках осуществления общественного контроля мы планируем проводить анализ развития агломераций, малых городов и сельских территорий. Эти процессы должны быть сбалансированы и взаимосвязаны в целях комплексного пространственного развития страны.

Безусловно, не сняты с повестки дня вопросы о корректировке законодательства о жилищном (долевом) строительстве. Наши эксперты продолжают отстаивать интересы застройщиков на разных площадках по широкому спектру вопросов. Это касается снижения уровня контроля и надзора, разрешения коллизий налогового законодательства, предупреждения злоупотреблений правами со стороны участников долевого строительства и третьих лиц и другие.

**«СГ»:** Как можно принять участие в экспертной работе НОСТРОЙ?

**А.Г.:** У нас на постоянной основе работают экспертный совет, ряд отраслевых комитетов, научно-консультативная комиссия. Два раза в году в рамках подготовки всероссийского съезда СРО мы проводим окружные конференции, которые всегда сопровождаются проведением круглых столов, где мы совместно с профессиональным и предпринимательским сообществом обсуждаем все инициативы. Самая актуальная информация о том, над чем сегодня работает НОСТРОЙ, всегда есть на нашем официальном сайте. Так что приглашаем к такой совместной работе всех представителей сообщества, ведь все мы знаем, что истина рождается только в споре. А строительная отрасль требует самых взвешенных решений, особенно в период реформ.

# 183

нормативных документа в строительстве предстоит переработать в рамках проводимой российской правительством «регуляторной гильотины»



Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Правительство Ленинградской области выступило с инициативой внести коррективы в условия участия в федеральной программе «Стимулирование жилищного строительства» («Стимул») в части возмещения расходов на инженерную инфраструктуру. Ожидается, что эти изменения «разморозят» проекты, которые инвесторы не начинают из-за высоких затрат на старте.

О новых предложениях по программе «Стимул» рассказал заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин. По его словам, сейчас для того, чтобы получить возмещение затрат на строительство инженерной инфраструктуры, девелоперу нужно не только подготовить территорию под будущее строительство — обеспечить ее водой, канализацией и электричеством, но и ввести в течение одного календарного года дом. Застройщики же часто не успевают уложиться за один год, так как на строительство инженерных сетей требуется много времени и денег. В то же время с переходом на эскроу-счета у компаний не стало другого источника финансирования инженерного обеспечения проекта, кроме собственных средств. Суть предложений Ленинградской области состоит в том, чтобы, начиная с 2021 года, девелоперы могли бы получить финансовую поддержку по программе «Стимул» сроком на 2-3 года.

По словам Михаила Москвина, с соответствующим предложением правительство Ленобласти обратилось в Минстрой. «И нас услышали, нам подтвердили информацию о том, что объект коммунальной инфраструктуры можно будет ввести в одном году, а целевой показатель по жилью будет перенесен на

# «Стимул» для строителей

## Регион предложил изменить условия финансирования в рамках федеральной программы



следующий, — сообщил Москвин. — Таким образом, мы сможем привлечь застройщиков, готовых строить на территории с очень высокой стоимостью инженерной инфраструктуры».

Согласно данным комитета по строительству Ленобласти, по состоянию на середину января в регионе велись строительные работы на 637 площадках, в общей сложности там возводилось 9,09 млн кв. метров жилья. Между тем, в собственности у девелоперов находятся участки, где можно было бы построить 25-30 млн кв. метров жилья. Это участки с утвержденными проектами планировки территорий, а иногда и с выданными разрешениями на строительство. Одна-

### Справочно

Федеральная программа «Стимулирование жилищного строительства» («Стимул») действует с 2016 года. Первоначально она была направлена на поддержку строительства социальных объектов и транспортной инфраструктуры. Позднее ее действие было распространено и на создание инженерной инфраструктуры.

ко некоторые компании не начинают их осваивать из-за высоких затрат на подведение инженерных сетей. В качестве примера эксперты приводят проект группы ЛСР по застройке бывшего аэродрома Ржевка, девелопер планирует по-

строить здесь 1 млн кв. метров жилья. «Если Минстрой утвердит (новые) параметры на 2021 год, то ЛСР однозначно приступит к Ржевке, а первые дома будут сданы уже в 2022 году», — утверждает Михаил Москвин.

Еще одним проектом, который также пока находится в «режиме ожидания», но может стартовать благодаря корректировкам программы «Стимул», эксперты называют застройку деревни Новосаратовка компанией ЦДС. Ранее девелопер заявлял о своих планах построить на землях поселка имени Свердлова площадью 452 гектара 4,5 млн кв. метров жилья. По мнению Михаила Москвина, «Стимул» даст также толчок и для застройки территорий ближайших пригородов Петербурга — Бугров и Сертолово, оживит девелоперскую активность в Ломоносовском районе, где проекты планировки новых кварталов были утверждены еще 6-7 лет назад, но застройка их так и не началась. Планируется, что запрашиваемый объем инвестиций, которые потребуются Ленинградской области для строительства объектов инженерной инфраструктуры по программе «Стимул», может составить от 2 млрд до 5 млрд рублей. Но эта сумма может быть и больше, так как, по словам Михаила Москвина, многие застройщики, заинтересованные участвовать в этой программе, пока не дали окончательных расчетов о необходимой финансовой поддержке.

**21-23 апреля**

УФА 2020

**Весенний форум ЖКХ**

БЛАГОУСТРОЙСТВО. КОМФОРТНАЯ СРЕДА  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ВЫСТАВКИ  
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ. СВЕТОТЕХНИКА

+7 (347) 246 42 37, 38 | stroybvk | stroyexpo.ufa | ВАНХ-ЭКСПО | г. Уфа, Менделеева, 158

**КОМПОЗИТ-ЭКСПО**  
Тринадцатая международная специализированная выставка

**21 - 23 апреля, 2020**  
Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

Основные разделы выставки:

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

Информационная поддержка:

Уфи Approved Event

Параллельно проводится выставка: **ПОЛИУРЕТАНЭКС**  
Единая выставка производителей специализированной выставки | www.polioyretaneks.ru

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

Organizatory:  
Мир-Экспо



## АНАЛИТИКА



Микрорайон «Столичный» в Балашихе

# Доходная область

## Справочно

■ Аналитика Urbanus подготовлена на основе официальных данных Росреестра. Исследователями учитывались продажи, проведенные по ДДУ без учета оптовых сделок. При расчете показателей стоимости использовались данные из прайс-листов застройщиков (они являются оценочной величиной и могут отличаться от реальных значений в пределах 10%).

## Эксперты назвали крупнейших застройщиков Подмосковья по объемам продаж и выручке

Алексей АНДРЕЕВ

По итогам 2019 года совокупный объем средств, вложенных населением в покупку нового жилья в Московской области, превысил 300,9 млрд рублей. По оценке аналитиков проекта Urbanus, застройщики заработали на подмосковной недвижимости на 12% больше, чем годом ранее. И почти половина (44,2%) выручки приходится на долю всего трех крупнейших девелоперов. Всего за год в области было продано свыше 70,7 тыс. квартир и апартаментов общей площадью 3,27 млн кв. метров. Находятся они в основном в новостройках комфорт-класса. При этом средний бюджет сделки за исследуемый период увеличился с 3,90 млн до 4,26 млн рублей, а площадь покупаемого жилья практически не изменилась и держится в среднем на уровне 46 «квадратов».

### Главные по сделкам

Лидером по объемам продаж в Подмосковье, как и в Москве, является «Группа ПИК» Сергея Гордеева. В 2019 году крупнейшим застройщиком страны было продано в Подмосковье 11994 квартиры в 16 жилых комплексах (ЖК). Самые хорошие результаты показал микрорайон «Ярославский» в

# 205

## застройщиков

работают сегодня на подмосковном рынке жилой недвижимости (данные ЕРЗ.Ф)

### ТОП-10 ЗАСТРОЙЩИКОВ ПОДМОСКОВЬЯ С САМЫМИ БОЛЬШИМИ ОБЪЕМАМИ ВЫРУЧКИ В 2019 ГОДУ

Девелопер	Выручка, млрд рублей	Доля выручки по рынку, %	Средний бюджет покупки, млн рублей	Средняя стоимость квадратного метра, тыс. рублей
ПИК	64,44	21,41	5,37	111,70
Самолет Девелопмент	38,35	12,74	4,45	102,31
Гранель	30,35	10,08	3,36	88,21
Инград	18,04	5,99	4,46	98,32
ФСК	12,55	4,17	5,05	105,54
ДСК-1	9,54	3,17	4,93	96,60
Главстрой Девелопмент	8,28	2,75	3,31	83,93
Отрада Девелопмент	5,10	1,69	4,99	121,27
Инвест-Строй	4,99	1,66	4,68	97,61
Тройка РЭД	4,87	1,62	3,94	97,43

Источник: Urbanus.ru

Мытищах, где компанией было заключено 1364 договора долевого участия (ДДУ). А всего шесть «ПИКовских» ЖК преодолели отметку в тысячу реализованных лотов. Впрочем, лидерство «ПИКа», на который приходится 17% продаж (в стоимостном выражении), нельзя назвать неоспоримым. У застройщика в регионе есть два сильных конкурента — «Гранель» и «Самолет Девелопмент» (по 12% рынка у каждого).

### САМЫЕ ИПОТЕЧНЫЕ

За 2019-й год доля жилья, покупаемого в кредит, выросла в Московской области с 55,2 до 58,6%. Статус главного оператора ипотеки в регионе — у Сбербанка, клиентская база которого пополнилась почти 16,7 тыс. новых кредитных заемщиков. ВТБ профинансировала свыше 10,7 ипотечных сделок. Таким образом, два крупнейших банка контролируют две трети подмосковного рынка жилищного кредитования. В целом представленная ниже десятка крупнейших банков покрывает 90% областного ипотечного рынка.

### РЕЙТИНГ БАНКОВ ПО ВЫДАЧЕ ИПОТЕКИ В 2019 ГОДУ

Банк	Количество ипотечных сделок	Доля рынка, %
Сбербанк	16688	40,27
Группа ВТБ	10709	25,84
Альфа-Банк	2333	5,63
Возрождение	2308	5,57
Открытие	1405	3,39
Россельхозбанк	948	2,29
Абсолют Банк	909	2,19
Банк ДОМ.РФ	755	1,82
Промсвязьбанк	668	1,61
Московский кредитный банк	575	1,39

Источник: Urbanus.ru

На счету группы компаний «Гранель» в 2019 году 9037 ДДУ. Наибольшей популярностью у покупателей пользовались жилищные комплексы «Инновация» (1834 сделки), «Государев дом» (1797 сделок) и «Бригантина» (1699 сделок).

Третье место в регионе по этому показателю занимает «Самолет Девелопмент». В прошлом году часть ресурсов компании была направлена на освоение столичных площадок, что привело к некоторому ослаблению ее позиций в Подмосковье. Тем не менее застройщик остается одним из лидеров областного рынка с 8616 зарегистрированными сделками. Пять из шести проектов компании закончили год по продажам в статусе «тысячника».

В «активе» компании «Инград» 4046 ДДУ, что позволяет ей удерживать четвертую строчку рейтинга самых результативных застройщиков Подмосковья — с долей рынка в 5,7%. «Главстрой Девелопмент» получил 5-е место благодаря своему единственному проекту «Столичный» (район Железнодорожный, Балашиха). Это самый популярный ЖК во всей Московской области — 2501 сделка за год, или 3,5% от общего их количества. Кстати, следующий за ним жилой массив, объединяющий площадки «Люберцы 2018» и «Люберцы 2020» («Самолет Девелопмент»), заметно отстает — 1918 сделок (2,7%).

Стоит отметить, что застройщик «Град» занял 8-е место по количеству

сделок, тоже располагая всего одним проектом — микрорайон «Красногорский» в Нахабино (1385 ДДУ, или 1,9% рынка).

В число ключевых игроков подмосковного рынка входят ГК «ФСК» и связанный с ней ДСК-1 (выступает как самостоятельный застройщик). С результатами в 2489 и 1938 сделок (3,5% и 2,4% всех продаж в области) они расположились на 6-й и 7-й позиции рейтинга соответственно. Замыкают ТОП-10 главных по сделкам — компании «Тройка РЭД» (1234 заключенных ДДУ, 1,7% рынка) и «МИЦ» (1188 сделок, 1,6%).

### Главные по выручке

«Денежная десятка» застройщиков (см. таблицу) практически повторяет список лидеров продаж в натуральном выражении. Но здесь лидер рейтинга — «Группа ПИК», собравшая почти четверть всей выручки по области, уходит в отрыв от ближайших преследователей. По итогам прошлого года «ПИКу» удалось заработать на продаже жилья, которое экспонируется под этим брендом в Московской области, почти 65 млрд рублей. Этому способствовали не только высокие объемы продаж, но и средняя стоимость реализованных квартир — 5,37 млн рублей, которая заметно превышает бюджеты покупок по региону.

А вот ГК «Гранель» из-за относительно низкой средней стоимости продаваемого жилья (3,36 млн рублей) в «денежном» рейтинге спустилась на 3-е место, пропустив вперед «Самолет Девелопмент». Имея большие объемы реализации в натуральном выражении, группа «Гранель» сумела выручить 30 млрд рублей, примерно на 10% меньше, чем у ближайшего конкурента.

Выручка «Самолет Девелопмент» превысила 38,3 млрд рублей. За компанией числятся два самых кассовых проекта Подмосковья — жилой массив в Люберцах, на котором «Самолет» заработал в 2019 году 8,7 млрд рублей, и ЖК «Большое Путилково» в Красногорске (8,4 млрд рублей). Средний бюджет покупки составил в этих проектах 4,56 млн и 4,72 млн рублей соответственно.

Практически все лидеры продаж по количеству квартир вошли и в первую десятку по показателю денежной выручки. Исключение составили «Град» и «МИЦ». Вместо них в ТОП-10 самых «денежных» компаний Подмосковья вошли «Отрада Девелопмент» с проектом ЖК «Отрада» (Красногорский район Московской области) и «Инвест-Строй» (ЖК «Отрадный» в Мытищах).



ЖК «Ярославский» в Мытищах



# Вокруг миллиона



# 1081

разрешение на строительство было выдано в Новосибирске в 2019 году (+3% к 2018 году)

SHUTTERSTOCK.COM

ЖК «Флотилия» в Новосибирске

## Сколько нового жилья необходимо Новосибирску для развития



SHUTTERSTOCK.COM

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В новосибирской мэрии прошло совещание, посвященное итогам работы городского стройкомплекса в 2019 году и основным задачам на будущее. Так, прошлогодние объемы ввода оказались сопоставимы с результатами 2018-го, а точнее — даже немного выше. Снижать «планку» в городе не собираются и в этом году, однако в условиях почти опустевшего земельного банка держать показатели «на уровне» будут за счет развития уже застроенных территорий.

### Этого достаточно

По данным Управления архитектурно-строительной инспекции (УАСИ) мэрии Новосибирска, в 2019 году в городе сдали в эксплуатацию 1,06 млн кв. метров нового жилья (+1% к 2018 году). Как отметил мэр Новосибирска Анатолий Локоть: «Наверное, один миллион «квадратов» — это то количество, которое необходимо городу для развития. В отличие от многих городов Новосибирск растет. Динамика рождаемости просела, но рост населения происходит за счет миграционных потоков».

За год новосибирский квартирофонд пополнился 17,7 тыс. жилых единиц, из которых больше половины (50,7%) — однокомнатные квартиры. На долю «двушек» пришлось 29,3%, «трешек» — 18,4%, оставшиеся 1,5% — это четырехкомнатные и более квартиры.

Основным «поставщиком» нового жилья в городе является индустриальное домостроение. С точки зрения технологий большинство новостроек — монолитно-каркасные (62%), «панель» нашла себе применение на 27% строек. В общей сложности многоквартирные многоэтажные дома (МКД), построенные профессиональными застройщиками, выбрали в себя 944,8 тыс. «квадратов». Еще 12,8 тыс. кв. метров — это их же малоэтажка. Непосредственно населением в Новосибирске возведено 102,6 тыс. кв. метров ИЖС.

Среди передовиков по вводу в УАСИ выделяют пять местных строительных компаний. Так, пятерку самых результативных застройщиков замыкает группа компаний (ГК) «Стрижи», на четвертом месте расположилась компания «Дивногорский», «бронза» — у «Виры-строй», а вторую строчку заняла ГК «Сибирь-Инвест». Возглавил новосибирский

ТОП-5 ЖСК «Просторный», принадлежащий депутату горсовета Алексею Джулаю. Здесь, правда, стоит отметить, что этот же застройщик в прошлом году являлся также и лидером, но уже антирейтинга — по задержке ввода домов (просрочка составила 6 лет).

### «Исключить Ростехнадзор»

Интересы застройщиков на совещании в администрации представлял генеральный директор ГК «Сибмонтажспецстрой» Анатолий Павлов. По его словам, работать сейчас строителям приходится в новых экономических условиях, при высокой кредитной нагрузке. При этом «скорость реализации объектов должна быть предельно высокой». Для развития отрасли, по его мнению, необходимо разрабатывать новые технологии и материалы; ускорить процесс ввода промышленных земель; «провести ревизию памятников архитектуры», которые препятствуют строительству, увеличить плотность коэффициента застройки в центре до 3-3,5. «Следует исключить участие Ростехнадзора на любых этапах ввода жилого дома, так как из 15 месяцев строительства 3 месяца уходит на технадзор», — обосновал еще одно предложение Анатолий Павлов.

Мэр Новосибирска поддержал предложения застройщика. Говоря о необходимости дополнительных земельных участков, Анатолий Локоть выразил надежду, что опыт реновации в Москве будет проецирован и на крупные российские города, в том числе и на Новосибирск. В связи с этим глава города поручил Департаменту строительства и архитектуры (ДСиА) мэрии Новосибирска разработать соответствующий пакет документов.

### В поисках свободных земель

В свою очередь начальник ДСиА Алексей Кондратьев сообщил, что одна из основных задач, которая стоит перед строительным комплексом Новосибирска, — расширить банк земель. Основной потенциал в ДСиА видят в развитии уже застроенных территорий (РЗТ), и как раз — в реновации.

Всего в 2019 году, по его данным, было расселено 19 аварийных домов общей площадью 6,7 тыс. кв. метров, из них 15 домов расселено в рамках РЗТ, 4 дома по ведомственной целевой программе по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

В 2019 году в ДСиА заключили пять договоров РЗТ на расселение 24 МКД на участках общей площадью 6,5 гектара. Всего в Новосибирске планируется провести такие работы на площади 39,2 гектара, сейчас действуют 30 договоров РЗТ на расселение 125 многоквартирных и 16 частных домов.

В планах до 2025 года — расселение 176 ветхих и аварийных домов. Для этого в ДСиА в 2020 году

организовали отдел комплексного и устойчивого развития территорий. В правилах землепользования и застройки уже сформировано 114 таких участков, общая площадь которых составляет 384 гектара. Предполагается, что за счет этих мер построят 9,4 млн кв. метров нового жилья. Еще 6,6 млн кв. метров надеются получить за счет реновации земель, которые передаются из федеральной собственности.

В целом, по данным ДСиА, сегодня в стадии строительства в городе находятся 5 млн кв. метров жилья (559 домов, из которых 47 — долгострой). Начальник ДСиА предупредил, что те застройщики, которые планируют развивать под жилищное строительство участки под промпредприятиями, получат разрешения только после того, как будет достигнута договоренность по обеспеченности площадки объектами социнфраструктуры. И в качестве примера Алексей Кондратьев привел ООО «Союз-Инвест», с которым подписано соглашение о строительстве детского сада на 150 мест с его безвозмездной передачей в муниципальную собственность.

### Денежный вопрос

Отдельно на совещании обсудили и «глобальные» вопросы, связанные с жилищным строительством и его финансированием в целом, взяв за пример всю Новосибирскую область, где обстановка не такая уж и радужная. В частности, выдача ипотечных кредитов в регионе по сравнению с 2018 годом сократилась на 13% до 32,4 тыс. займов на общую сумму в 67,4 млрд рублей). При этом, как подчеркнул новосибирский чиновник Алексей Кондратьев, из них 73% пошли на приобретение жилья в кредит на вторичном рынке. Начальник ДСиА связал эту тенденцию с тем, что у населения сохраняется недоверие к новостройкам из-за обилия информации об обманутых дольщиках.

Еще более серьезная ситуация складывается с количеством заключенных договоров долевого участия (ДДУ). Объемы по сравнению с 2018 годом снизились всего на 3% (с 28855 до 28107 ДДУ), но при этом более 50% договоров — это технические сделки между застройщиками и подрядчиками. «В результате фактический объем средств, пришедших в жилищное строительство в 2019 году, в два раза меньше, чем в 2018-м. И это не может не сказаться на работе застройщиков в 2020 году», — отметил Алексей Кондратьев, возвращаясь к обсуждению городских реалий. По его мнению, такая ситуация с ДДУ сложилась в связи с тем, что перед переходом на проектное финансирование многие застройщики таким образом «подстраховались», повысив стоимость квадратного метра, так как ожидали более сложного периода при работе с банками. В итоге средняя стоимость «квадрата» выросла на 18%, до 65,6 тыс. рублей за кв. метр.



SHUTTERSTOCK.COM

Что касается перехода на новую систему финансирования, то в 2019 году 81% (408 домов) возводили по «старой» схеме, с привлечением средств дольщиков; 10% (54 дома) — со счетами эскроу, 8% (44 дома) строительные компании возводят за собственные средства, 1% (6 домов) находятся на контроле департамента, то есть «сопровождаются в ручном режиме», уточнил глава ДСиА.

Большинство проектов по новой системе финансирования реализует Сбербанк. Как сообщил собравшимся в мэрии начальник отдела по работе с корпоративными клиентами финансирования недвижимости новосибирского отделения Сбербанка Александр Вагин, банк профинансировал в регионе 43 проекта. На средства банка строится 947 тыс. кв. метров жилья. Сбербанк уже реализовал 16 проектов с эскроу, а открыл 918 таких счетов.



БИЗНЕС

# Быстро и качественно

## В новых условиях девелоперам надо будет оптимизировать бизнес-процессы



Проект ЖК «Вестердам» в Западном округе Москвы



Александр Николаев

Сергей НИКОЛАЕВ

В кулуарах итоговой коллегии столичного Стройкомплекса было оживленно — многочисленные гости активно обсуждали не только результаты работы московских строителей, но и федеральную повестку. Повод для этого дал вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, который ранее анонсировал планы по реновации в крупных городах, более активную поддержку девелоперов в деле создания инфраструктуры, а также в целом поддержал идею поэтапного раскрытия эскроу-счетов. Об этих планах правительства сразу после окончания заседания «Стройгазета» поговорила с президентом компании «Интеко» Александром НИКОЛАЕВЫМ.

**«СГ»:** Вице-премьер Марат Хуснуллин заявил о возможности частичного раскрытия эскроу-счетов, но при условии, что достройка объекта будет гарантирована. По-вашему, такая схема возможна?

**А.Н.:** Говоря об эскроу-счетах, нужно иметь в виду, что есть строительство собственно жилья и строительство инфраструктуры, сроки не всегда совпадают. Вопрос частичного раскрытия таких счетов важен с точки зрения более оперативного покрытия затрат на инфраструктуру, которые девелопер не возмещает, но вкладывает в норму рентабельности по жилью. Но при этом важно не оказаться в ситуации, когда раскрытием счетов можно будет воспользоваться для вывода средств из проекта. Именно поэтому надо гарантировать завершение строек, ведь основной целью реформы является защита прав дольщиков. В целом же, на мой взгляд, акцент должен быть сделан не на раскрытии эскроу-счетов, а на том, чтобы проекты реализовывались быстрее. В связи с этим важной задачей, которая стоит перед строительным комплексом и конкретными компаниями, становится организация оптимальных бизнес-процессов. А для этого нужна и другая система организации производственного процесса.

**«СГ»:** Минстрой готовит предложения по новым механизмам господдержки застройщиков в части создания инфраструктуры. Что думаете по этому поводу?

**А.Н.:** Вариантов финансирования строительства инфраструктуры достаточно много. В России это и субсидирование из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и муниципальных бюджетов, и проекты государственно-частного партнерства, в том числе на основе концессий. Вопрос инфраструктуры особенно важен в проектах комплексного освоения — люди должны быть обеспечены дорогами, социальными объектами и местами приложения труда. Без участия государства эту задачу просто невозможно решить. Найти эффективный способ координации между частным капиталом, который фокусируется на коммерческом жилье, и местными властями, заинтересованными в решении социальных задач, — одна из важней-

ших и при этом сложнейших задач. В этом смысле Москва уже создала стандарты, которые можно было бы применять и в других регионах.

**«СГ»:** Кстати о регионах. Как вы относитесь к идее распространения реновации в субъектах РФ?

**А.Н.:** Есть объективные цифры, которые вы не хуже меня знаете: обеспеченность качественным жильем в регионах на достаточно низком уровне. «Интеко» работает в нескольких субъектах Федерации, и мы видим, что потребность в качественном и относительно недорогом жилье колоссальная. Где-то нужно жилой фонд ремонтировать, где-то сносить и строить заново, что бывает проще. В каждом конкретном городе нужно исходить и из критериев экономической целесообразности. Это задача, которую придется решать в ближайшее десятилетие. Конечно, здесь нужна федеральная программа, в которой будут задействованы не только государственные источники финансирования, хотя без них в некоторых регионах просто невозможно будет обойтись.

**«СГ»:** Перейдем к «Интеко». Как компания закончила прошлый год, какие планы на будущее?

**А.Н.:** Как вы знаете, в 2018 году мы перешли в структуру непрофильных активов Банка России и занимались, по сути, реструктуризацией и попытками создать фундамент для будущего развития. А вот 2019-й стал для нас годом стабильного роста. Мы ввели почти на четверть больше квадратных метров, чем в предыдущем году. В этом году мы планируем рост выручки на 70% и почти пятикратный рост по показателю EBITDA, который, по сути дела, один из ключевых. Важно, что у нас теперь есть возможность внедрять новые способы управления компанией и современные технологии, сфокусироваться на создании действительно качественного продукта. Один из интересных фактов — Минстрой России выбрал наш проект ЖК «Вестердам» как «пилотный» для тестирования законодательных инициатив в части внедрения систем информационного моделирования зданий.

**«СГ»:** Планируете ли запуск новых проектов?

**А.Н.:** Прежде всего, фокусируемся на столице, но и в регионах у нас есть планы. В частности, в Ростове-на-Дону мы ведем переговоры с местной администрацией о новом проекте площадью почти 60 гектаров. В Ленинградской области у нас два проекта, также рассматриваем одну площадку в Санкт-Петербурге.

InterStroy  
Expo

ИнтерСтройЭкспо

Международная выставка  
строительных и отделочных  
материалов

14|15|16  
АПРЕЛЯ  
2020

Санкт-Петербург  
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Одновременно состоится  
международные выставки:

DESIGN  
DECOR  
BY POKHLEBYNO

Engineerica

MVK

Организатор — компания MVK  
Офис в Санкт-Петербурге | +7 (812) 380 60 14  
interstroyexpo@mvk.ru

Получите бесплатный  
электронный билет на сайте  
interstroyexpo.com,  
используя промокод **stroy**

12+

ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ФОРУМ-ВЫСТАВКА  
ГОСЗАКАЗ  
ЧЕСТНЫЕ ЗАКУПКИ

XVI Всероссийский  
форум-выставка  
«Госзаказ:  
национальные  
проекты»

25-27 марта 2020  
КВЦ «ПАТРИОТ»

В ИНТЕРЕСАХ СТРАНЫ –  
В ИНТЕРЕСАХ КАЖДОГО!

www.forum-goszakaz.ru  
8 800 250-99-84



# Профессиональная разборка

## Участники рынка услуг по демонтажу зданий обсудили в Москве проблемы отрасли

Алексей ТОРБА

Недавняя трагедия в Санкт-Петербурге, когда при демонтаже спортивно-концертного комплекса погиб рабочий, стала одной из тем, обсуждавшихся на Первом международном демонтажном форуме в Москве. Участники РДФ 2020 отмечали, что окончательную оценку случившемуся должно дать следствие, но уже сейчас можно сказать, что несовершенство законодательной базы позволяет пробиваться на рынок организациям, не располагающим материальной базой и кадрами, необходимыми для качественного выполнения подобных работ. Так, генеральный директор московской Группы компаний «Стройэкоиндустрия» Владимир Щелобоков рассказал, что тендеры подчас выигрывают компании, которые берутся выполнить снос за сумму, явно недостаточную для данного объема работ. По большому счету демонтажная отрасль в России еще не сложилась. Как сообщил обозревателю «Стройгазеты» директор РДФ 2020 Артем Кондратьев, в стране насчитывается около тысячи юридических лиц, указавших при регистрации в качестве вида деятельности разборку и снос зданий, но реально предприятий, которые занимаются такой работой, в десять раз меньше, а активных участников рынка — около трех десятков.

Директор самарского ООО «РСУ-Поволжье» Николай Кувитанов привлек внимание к другому аспекту проблемы: недостаточно жесткие экологические требования к демонтажным работам приводят к тому, что компании не заинтересованы в приобретении качественного специализированного оборудования, так как оно стоит дороже. Между тем, многие участники форума видят в повышении ответственности за ущерб, нанесенный окружающей среде, инструмент, который мо-



SHUTTERSTOCK.COM

### Справочно

Как рассказал в своем докладе президент британской RVA Group Ричард Ванн, в Великобритании сейчас насчитывается около 100 гидроэлектростанций, которые надо демонтировать, и только 20 компаний, которые могут это сделать. По сообщениям других спикеров, в западноевропейских странах имеется также неудовлетворенный спрос на услуги по демонтажу промышленных предприятий, особенно в химической промышленности. Многие из этих предприятий устарели, другие закрылись в связи с организацией производств в Азии и Восточной Европе. Большой спрос на услуги демонтажных организаций наблюдается и при ликвидации мостов, многие из которых не соответствуют габаритам современных судов.

### Справочно

Одной из передовых технологий, применяемых сегодня при сносе зданий и сооружений, является технология TopDownWay. О ней рассказал в своем докладе гендиректор итальянской компании DESPE Стефано Пансери. Специальная модульная система накрывает сразу три верхних этажа, и демонтаж конструкций производится одновременно на трех уровнях, что значительно быстрее, чем если бы он производился последовательно этаж за этажом. При этом обломки не вываливаются за контур системы. Разрушив три этажа, строители опускают систему на следующие три уровня, и так постепенно добираются до земли. Технология позволяет в сжатые сроки разрушать высотные здания: чтобы снести 25-этажный небоскреб площадью 1000 квадратных метров традиционными методами, требуется полгода, а TopDownWay позволяет управиться за четыре месяца.

жет улучшить работу отрасли. Зарубежные докладчики отмечали, что несколько лет назад во многих странах Западной Европы были приняты законы, ужесточившие требования к сносу зданий и сооружений. Законодатели потребовали, чтобы разборка и снос производились с наименьшим ущербом для окружающей среды и чтобы при этом не страдало здоровье людей, нарушителям грозят внушительные штрафы. Вследствие этого компании, занимающиеся демонтажом, стали приобретать новые, более дорогие машины и оборудование, внедрять передовые технологии. Возросшие требования способствовали росту профессионализма, теперь на европейский рынок не могут попасть случайные игроки, за их качественным составом пристально следят отраслевые ассоциации. Старейшей из них является Национальная федерация демонтажных компаний Великобритании (NFDC), которой более 75 лет. Аналогичная немецкая ассоциация была создана в 1952 году. Профессиональное объединение демонтажных компаний планируется создать и в России. Как заявил Артем Кондратьев, в его задачи будет входить установление партнерских отношений между участниками российского рынка, а также обмен опытом и технологиями с иностранными коллегами.

**Строительная газета**  
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКА  
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ  
ГАЗЕТУ»**

Подписку

можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — 380 руб. 00 коп.

на полугодие — 2280 руб. 00 коп.

на год — 3900 руб. 00 коп.

**(экономия 15%)**Заполните заявку на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

(раздел «Подписка»)

или отправьте ее в свободной форме

по электронной почте [subscribe@stroygaz.ru](mailto:subscribe@stroygaz.ru)

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через ООО «УП Урал-Пресс».

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода  
■ П3475 – на год

Для предприятий и организаций

■ П2011 – на полгода  
■ П3476 – на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



ROSREPORT.RU

## Со второй попытки

### В Калининграде пытаются достроить морской терминал

Ирина БЕРЕЖКОВА (Калининград)

ФГУП «Росморпорт» разработало «дорожную карту» реализации проекта строительства грузопассажирского морского терминала в Пионерском (Калининградская область). В первом квартале 2020 года запланированы повторные конкурсные процедуры по выбору строительной организации на основной объем работ. Завершить строительство планируется в конце 2021 года.

Напомним, что первая попытка построить терминал закончилась скандалом («Стройгазета» подробно писала об этом). Глубоководный порт для приема круизных и грузопассажирских судов в Пионерском начали строить в 2017 году по федеральной программе «Развитие транспортной системы». Однако бывший подрядчик — ООО «Большерк» — сорвал сроки строительства, и в конце ноября прошлого года контракт с ним был расторгнут. Против бывших руководителей компании было заведено дело по статье «Мошенничество в особо крупном размере», их подозревают в хищении 1,6 млрд рублей (часть полученного по контракту аванса в 3,6 млрд рублей).

Пока новый подрядчик не найден, заказчик строительства — госпредприятие «Росморпорт» определилось с организацией, которая обеспечит сохранность уже возведенных гидротехнических сооружений терминала. По результатам аукциона консервацией объекта займется компания «Стройтрансгаз». О том, что сохранением недостроенных сооружений порта, пострадавших во время штормов, займется «Стройтрансгаз», сообщила пресс-служба правительства Калининградской области. Согласно данным на сайте госзакупок, с компанией по итогам проведенного аукциона заключается контракт стоимостью 406 млн рублей.

Проект создания международного морского терминала в Пионерском имеет большое значение для экономического развития самого западного российского региона. Он должен повысить туристическую привлекательность области и конкурентоспособность его портовой инфраструктуры. Заместитель председателя областного правительства Александр Рольбинов отметил, что регион выполнил свои обязательства по подведению инженерных сетей к терминалу. Сейчас здесь строится дорога, которая соединит территорию порта с трассой на Калининград.



## ИНФРАСТРУКТУРА

Владимир ТЕН

Открытие моста через Керченский пролив и ограничение сообщения Крыма с Украиной через Перекопский перешеек приведет к кардинальной переориентации всей транспортной системы полуострова. В ближайшие годы основная часть грузо- и пассажиропотоков будет заходить в Крым через Крымский мост, а это потребует строительства новых и реконструкции имеющихся дорог. В начале февраля по итогам совещания по вопросам социально-экономического развития Крыма и Севастополя президент Владимир Путин дал правительству поручение выделить дополнительные средства на капремонт автодорог в Крыму. О том, как реализуется программа дорожного строительства в республике, в интервью «СГ» рассказал глава ГКУ РК «Служба автомобильных дорог Республики Крым» Александр НЕФЕДОВ.

**«СГ»: Александр Викторович, что изменилось в транспортной системе Крыма после присоединения полуострова к России?**

**Александр Нефедов:** Изменилось главное направление транспортного потока, основная нагрузка легла на дороги Керченского направления. Разгрузить его должно строительство новой автомобильной дороги «Таврида». Трасса проходит в обход населенных пунктов и планируется к вводу в конце 2020 года. Для рационального распределения автомобильного потока планируется также построить сеть хордовых дорог, которые свяжут «Тавриду» с Феодосией, Судак и Ялтой, еще одной хордовой трассой может стать дорога из Белогорска в село Приветное (Алушта). Также рассматривается вопрос о капремонте и реконструкции дорог, ведущих на побережье Азовского моря. По предварительным расчетам приблизительная стоимость нового строительства составит около 50 млрд рублей.

**«СГ»: Какие основные характеристики этой автотрассы?**

**А. Н.:** «Таврида» — это автодорога первой технической категории, которая станет основой развития новой транспортной системы Крыма. Трасса пройдет от Керчи до Севастополя, ее длина составляет 250,7 километра. Дорога проложена в обход Феодосии, Белогорска, Симферополя, Бахчисарая, что позволит значительно сократить время в пути. «Таврида» включает в себя 18 транспортных развязок и 123 искусственных сооружения. Подготовительные работы на трассе «Таврида» стартовали в феврале 2017 года. Сегодня на строительстве задействовано свыше 1000 единиц техники и более 3000 человек. Работы ведутся в круглосуточном режиме и в полном соответствии с графиком. Строительство разделено на восемь этапов-участков, шесть из которых находятся на территории Республики Крым (их протяженность — 237,5 км), а седьмой и восьмой — на территории города Севастополя. Уже открыто рабочее движение по двум полосам от Керчи до Симферополя (1-4-й этапы — 190 км). Движение по всей трассе по четырем полосам до Севастополя откроется в сентябре 2020 года.

**«СГ»: В чем основная проблема при переориентации трафика с Перекопа на Крымский мост?**

**А. Н.:** Основной и главной проблемой является отсутствие объездных дорог вокруг Симферополя в направлении Алушты. Поэтому основной задачей на ближайшее время является строительство Западного обхода Симферополя на участке Дубки — Левадки и двухуровневой транспортной развязки на пересечении объездной дороги Симферополь — Евпатория — Мирный — Дубки и авто-



SHUTTERSTOCK.COM



Александр Нефедов

# Обход Украины

## Автодорожная сеть Крыма переориентируется на Керченское направление

### Справочно

■ На «Службу автомобильных дорог Республики Крым» возложена задача по организации содержания в надлежащем техническом состоянии и развитию сети автомобильных дорог общего пользования Республики Крым. Учреждение осуществляет функции государственного заказчика по всему комплексу дорожных работ, по строительству, ремонту, капитальному ремонту и содержанию дорог общего пользования. На балансе службы находится 6182,26 км автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения.



Строительство трассы «Таврида» в Бахчисарайском районе Крыма

дороги Симферополь — Николаевка. Благодаря строительству этих объектов удастся разгрузить улицы Симферополя от транспорта, следующего транзитом из Керчи в Севастополь. Также прорабатывается технико-экономическое обоснование строительства обхода Симферополя в южном направлении от села Трудового до села Перевального.

**«СГ»: Но, как говорится, не «Тавридой» единой... Какие еще новые дороги строятся в Крыму?**

**А. Н.:** В 2019 году Республика Крым вступила в национальный проект «Безопасные и качественные автомобильные дороги». Уже выполнен ремонт дорог Саки — Орловка — Равнополе (8,9 км), Симферополь — Феодосия — Синекаменка (3,2 км) и других. В настоящее время ведутся строительство и реконструкция автомобильной дороги Симферополь — Евпатория — Мирный. Это 4-полосная дорога первой технической категории с расчетной

скоростью движения до 120 км/ч. На первом этапе протяженностью 24,5 км расположены шесть мостов и путепроводов, а также три надземных пешеходных перехода. Сейчас стройка идет на участке от поселка Комсомольское до села Скворцово Симферопольского района. От Комсомольского до Школьного — это новое строительство, а от Школьного до Скворцово — реконструкция участка существующей автодороги Симферополь — Евпатория. Срок завершения работ — сентябрь 2021 года. Строительство объекта ведется в соответствии с федеральной целевой программой «Социально-экономическое развитие Республики Крым и Севастополя до 2022 года». Также в рамках этой программы ведутся строительные работы на автодороге Симферополь — Красноперкопск — Армянск — граница с Украиной. Построена и действует транспортная развязка на пересечении дорог Симферополь — Евпатория и Симферополь — Мирный — Дубки. В районе нового аэровокзального комплекса в Симферополе дорожники строят две транспортные развязки, два путепровода и один надземный переход. Реализация этих проектов также поможет освободить Симферополь от транзитного транспорта.

Завершается строительство автомобильной дороги Белое-5 — Ана-Юрт — Айкаван (Симферопольский район), дорог с твердым покрытием в микрорайоне Исмаил-Бей в Евпатории. Всего на конец 2019 года в рамках нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» в Крыму отремонтировано 53 дороги, мероприятия проекта выполнены на 100%.

### Справочно

■ В 2020 году из федерального бюджета на ремонт дорог в Республике Крым дополнительно выделят порядка 17 млрд рублей. Данная сумма будет выделена республике помимо 2,9 млрд рублей, предусмотренных в рамках нацпроектов. До 2022 года в Крыму планируют привести в порядок не менее 60% всех дорог.



# Пропуск на стройку

## Использование алюминия в строительстве сдерживается несовершенством нормативной базы



Ирина Казовская



При строительстве Академии тенниса в Казани использовались конструкции из алюминиевых сплавов

Владимир ТЕН

### Справочно

Учредителем форума «Алюминий в архитектуре и строительстве» (AlumForum-2020) является Алюминиевая ассоциация, организаторами — Союз архитекторов России и Союз московских архитекторов. В рамках форума состоится смотр-конкурс «Алюминий в архитектуре», к участию в котором приглашаются как известные архитектурные бюро, так и студенческие коллективы.

В мае в Москве пройдет второй форум «Алюминий в архитектуре и строительстве» (AlumForum-2020). Его участники — проектировщики, девелоперы, производители алюминиевой продукции и представители профильных ведомств обсудят вопросы применения алюминия в строительстве, а также проблемы, мешающие более широкому использованию этого металла при возведении различных объектов капитального строительства. О том, что препятствует активному внедрению алюминиевых конструкций, корреспондент «Стройгазеты» побеседовал с сопредседателем Алюминиевой ассоциации Ириной КАЗОВСКОЙ.

**«СГ»: Что сдерживает использование алюминия в строительстве?**

**Ирина Казовская:** Вопрос комплексный, но, прежде всего, это происходит из-за отсутствия актуализированной нормативной базы. Созданные в 1960-1990-х годах документы часто не соответствуют современным стандартам. Государство может ускорить обновление нормативной базы, и Алюминиевая ассоциация активно сотрудничает с ним в этом направлении.

**«СГ»: В чем главные плюсы алюминия как строительного материала?**

**И. К.:** Когда мы говорим о преимуществах алюминия, то подразумеваем решения на основе алюминиевых сплавов, благодаря которым получаем высокую прочность, долговечность (усталостная прочность к динамическим нагрузкам) и коррозионную стойкость. В пользу алюминия как строительного материала говорят такие свойства, как низкий вес и рециклируемость. Для производства из лома полуфабриката, который вовлекается, например, в прокат или экструзию профиля, нужно лишь 5% новых ресурсов. Коэффициент конструктивного качества — соотношение прочностных характеристик к удельному весу — у алюминиевых конструкций в три раза выше, чем у стальных. Конструкция из алюминиевых сплавов, спроектированная в соответствии с требованиями по нагрузкам, легче в три раза, чем конструкция из стали. Благодаря этому появляется самый широкий спектр применения алюминия в строительстве зданий. Он присутствует практически во всех элементах: кровля, светопрозрачные конструкции, облицовка фасадов, элементы внутренней отделки и коммуникаций (проводка, вентиляция, отопление и пр.).

**«СГ»: Вы полагаете, что алюминий можно шире использовать в строительстве?**

**И. К.:** Да, мы считаем, что использование алюминия в строительстве зданий будет только расши-

ряться. Нам предстоит перейти от применения алюминиевых сплавов в ограждающих конструкциях к несущим и самонесущим алюминиевым конструкциям. Такой прогноз мы делаем, в том числе, и на основе зарубежного опыта, где давно поняли, что увеличение использования алюминиевых решений повышает качество жизни. И примеры такого подхода есть уже и у нас. Так, в рамках московской программы реновации рекомендовано использование широкого списка алюминиевых компонентов — алюминиевые окна, ограждения балконов и лоджий, витражи и входные группы первых коммерческих этажей домов, теплые алюминиевые двери переходов балконов, электропроводка и др.

**«СГ»: А можно использовать алюминиевые сплавы в инфраструктурном строительстве, скажем, при сооружении мостов?**

**И. К.:** Да. Тут стоит напомнить, что в ноябре 2019 года вступил в силу СП 443 «Мосты с конструкциями из алюминиевых сплавов. Правила проектирования», утвержденный приказом Минстроя РФ. Документ существенно упрощает процедуру разработки и согласования проектов строительства мостовых сооружений из алюминия. Данный свод правил пока действует только для пешеходных мостов, но уже сегодня с правительством одной из областей достигнута договоренность о реализации пилотного проекта автодорожного моста с пролетными строениями из алюминиевых сплавов. Заказчиком выступает региональное правительство, а исполнитель будет определен в соответствии с действующим законодательством. Технические параметры моста такие: длина — более 50 метров, ширина проезжей части — 8 метров. В этом году планируется выполнить проектные работы, а в 2021 году — построить мост.

**«СГ»: Часто приходится слышать жалобы на отсутствие проектировщиков, архитекторов и других специалистов, умеющих работать с алюминием. Что делается, чтобы этот дефицит закрыть?**

**И. К.:** У нас в стране действительно остро не хватает экспертизы в части применения алюминиевых решений в строительстве. И начинать нужно с вузов. Долгое время — десятилетиями — у нас не готовили преподавателей, не обучали студентов по этому направлению. Алюминиевая ассоциация давно работает над включением образовательных программ, связанных с применением алюминия, в учебные курсы архитектурных, строительных и инженерных вузов. Развивать компетенции в области использования «металла будущего», как сегодня часто называют алюминий, нужно со студенческой скамьи.

# Просто добавь в бетон

## Применение пластификаторов увеличивает скорость строительства в три раза



Азамат ГАПЕЕВ, руководитель инновационного производства «ЗИТ Россилбер», кандидат химических наук

Строительство — долгий и затратный процесс. С момента проектирования до ввода здания в эксплуатацию проходит от 2 до 5 лет. При этом стройка сильно зависит от сезонных факторов.

Не секрет, что основные работы по возведению здания проводятся с апреля по октябрь. Застройщики стараются работать таким образом, чтобы процесс не останавливался, ведь простой — это не только упущенное время, но и экономические потери.

Изменения, которые произошли в отрасли 1 июля прошлого года, неизбежно привели к росту затрат строителей. Речь идет о процентах, которые застройщики платят банкам за проектное финансирование. Логично, что нагрузка ложится и на стоимость жилья. А для любого девелопера конечная стоимость квадратного метра предельно важна. Дело тут не только в прибыльности проектов, но и в том, что жилье должно оставаться доступным для граждан. Иначе его просто не купят.

Мы знаем, что маржинальность проектов в строительном бизнесе невысокая, и строители заинтересованы в способах ее увеличения. Добиться роста этого показателя можно с помощью сокращения сроков строительства и рационального подхода к выбору строительных материалов. Тут на помощь приходят современные научные разработки.

Россия — огромная страна. На территории нашего государства можно встретить практически все существующие климатические пояса — арктический с вечной мерзлотой, резко континентальный с высокой амплитудой перепада температур, субтропический с высокой влажностью. И стройки идут повсеместно. Очевидно, что перед российскими учеными традиционно стояла задача разработать такие технологии, которые позволяли бы сделать строительный процесс непрерывным независимо от климатических условий.

Сегодня разработки отечественных специалистов позволяют строить и в дождь, и в снег. В строительстве широко применяются строительные добавки, которые закладываются в основу и рецептуру бетона. Помимо того, что такие добавки позволяют работать при отрицательных температурах, они повышают прочность бетона в 1,5-2 раза даже при таком «капризном» виде строительства, как монолитное. Добавки позволяют ускорить сдачу дома в 2-3 раза по сравнению со старыми технологиями строительства. Кроме того, использование инновационных добавок и присадок снижает стоимость квадратного метра жилья на 15-20%.

Современные научные разработки применяются при строительстве объектов в Москве, Санкт-Петербурге, Уфе, Казани, Екатеринбурге и других российских городах. Новейшие пластификаторы используются при изготовлении монолитных и сборных железобетонных конструкций из тяжелого или легкого бетона различного назначения: от стяжки полов до ремонтных составов. Они имеют летнюю и зимнюю форму, регулируют консистенцию, пластичность (удобокладываемость) растворов, характеристики схватывания, кинетику набора прочности, а также сокращают продолжительность перемешивания растворов смесей. Упрочнители используются при производстве сухих строительных смесей, бетона, пенобетона, производстве керамики, облицовочных плит, черепицы и огнеупорных масс. А инновационная гидроизоляция необходима не только при возведении МКД, но и объектов промышленного строительства, очистных и портовых сооружений, тоннелей (инженерные и гидротехнические коммуникации, метрополитен), путепроводов и мостов.

В национальном проекте «Жилье и городская среда» перед строителями поставлена серьезная задача — строить 120 млн кв. метров жилья в год. Несмотря на все изменения и сложности, с которыми сегодня сталкивается отрасль, именно отечественная инновационная химия может стать тем драйвером, который поможет достичь поставленных целей.



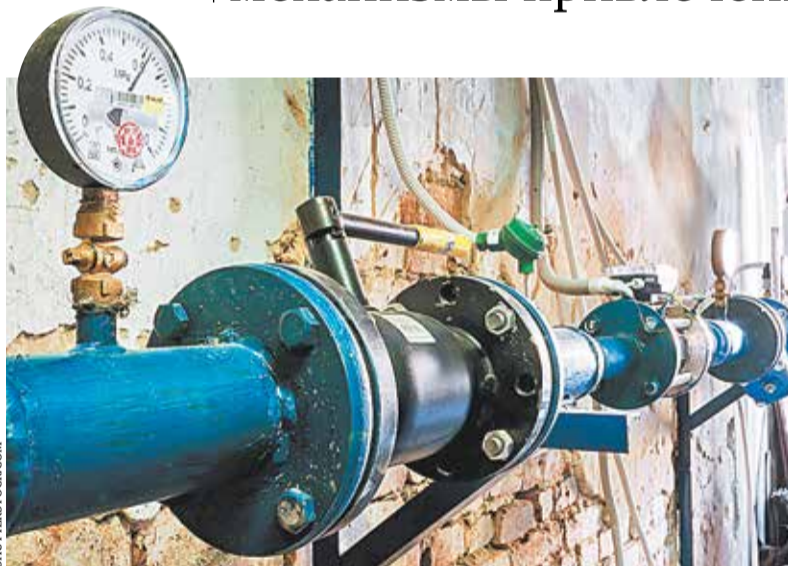
ЖКХ



ВЛАДИМИР ПЕЩИН / РИА НОВОСТИ

# Есть ли у вас идеи?

**Государство и бизнес пытаются выработать механизмы привлечения инвестиций в ЖКХ**



SHUTTERSTOCK.COM

Алексей ЩЕГЛОВ

**Н**а минувшей неделе в Минстрое России прошло совещание, на котором обсуждались пути повышения инвестиционной привлекательности сферы жилищно-коммунального хозяйства. В обсуждении приняли участие представители ряда регионов и профильного бизнеса, отраслевые эксперты.

Открывая обсуждение, заместитель министра строительства и ЖКХ Максим Егоров отметил актуальность данной проблематики в связи с высоким износом основных фондов в ЖКХ. В ведомстве рассчитывают, что бизнес-сообщество сформулирует свои предложения по созданию благоприятных условий для притока частных инвестиций в отрасль. Для оценки реального технического состояния объектов жилищно-коммунального хозяйства Минстрой планирует разработать специальный индекс по аналогии с уже существующим индексом в сфере электроэнергетики. «Это предложение мы озвучивали на всероссийском совещании по подготовке к отопительному периоду осенью прошлого года и сейчас активно работаем над этой идеей, — пояснил Максим Егоров. — Концепцию поддержали и активно подключились к работе колле-

ги из «Деловой России». Такой индекс нужен для принятия взвешенных и эффективных технологических и инвестиционных решений».

Как отметил начальник отдела государственного регулирования тарифов в сфере ЖКХ Минэкономразвития Павел Горкин, сейчас уровень износа инфраструктуры в тепло- и водоснабжении очень высок. По его словам, 44-45% сетей в РФ изношены полностью. «Сохранение износа в том виде, который есть, приводит к постоянному росту давления на текущие издержки, прежде всего по части ремонта, — отметил представитель Минэкономики. — Нужны показатели, которые пробуждали бы регион и бизнес обновлять эту инфраструктуру».

Тема неудовлетворительного финансового состояния инфраструктурных и ресурсных предприятий ЖКХ звучала и в выступлениях представителей субъектов Федерации. Так, представитель Республики Марий Эл высказался за скорейшую реализацию программы модернизации объектов инфраструктуры со степенью износа свыше 60% и предложил ввести налоговые льготы для ресурсоснабжающих организаций. По его мнению, это поможет «стабилизировать их экономическую ситуацию». Требуют пересмотра и ряд действующих ограничений на деятельность пред-



SHUTTERSTOCK.COM

износа объектов коммунальной инфраструктуры, они дополняют государственную программу Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Предполагается, что 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. Предполагается, что источником финансирования программы модернизации изношенной инфраструктуры ЖКХ станут средства федерального бюджета.

## Справочно

### Регионы предлагают:

- ввести льготы по налогам для ресурсоснабжающих организаций (Республика Марий Эл);
- разрешить приватизацию сетей и пересмотреть подходы к применению предельных индексов платы граждан (Тюменская область и другие субъекты);
- создать единый федеральный реестр инвесторов и проектов (Московская область).

приятий, которые одновременно вырабатывают тепло- и электроэнергию, что даст возможность реализовать их модернизационный потенциал.

Разумеется, не могли участники совещания обойти вниманием и финансовые аспекты деятельности предприятий ЖКХ. По социальным причинам государство ограничивает рост тарифов в коммунальной сфере, в то же время затраты предприятий водоканалов и других ресурсоснабжающих организаций растут. Так, в той же Республике Марий Эл РСО получают электроэнергию по высокому тарифу (8,49 руб. за кВт/час), что значительно увеличивает затраты и не позволяет выделять средства на инвестиции. При такой финансовой модели тариф не может быть источником капитальных вложений. В результате растут убыточность и объемы субсидирования системы ЖКХ. Фактически сегодня государством субсидируется разница между экономически обоснованным и реально действующим тарифом. Расходы на субсидии увеличиваются в регионах «в геометрической прогрессии». Например, в Тюменской области они выросли за последние несколько лет с 200 млн до 3 млрд рублей. По мнению экспертов, бесконечно так продолжаться не может, бюджет регионов просто не выдержит такой нагрузки. Особенно порочна такая модель безграничного субсидирования в тех случаях, когда заключаются концессионные отношения, так как для того, чтобы обеспечить концессионеру отдачу инвестиций, ему под видом платы концедента фактически перекачиваются бюджетные средства.

Свой взгляд на проблемы существует у представителей бизнеса. Они считают бюджетные инвестиции неэффективными и предлагают снять ряд ограничений, в том числе на приватизацию сетей и коммуникаций в ВиВ, и разработать «четкий механизм капитализации коммунальной инфраструктуры». Это, как свидетельствуют примеры из сектора газоснабжения, может стимулировать инициативу частных инвесторов. По словам директора по развитию «Татэнерго» Руслана Адамокова, для привлечения инвестиций в сферу ЖКХ необходимы три условия: неизменность правил, благоприятная среда, разумная норма прибыли. «Как только это будет сделано, бизнес сам все решит и создаст», — отметил он.

Всего на совещании было сформулировано более двадцати предложений по повышению инвестиционной привлекательности ЖКХ. Замминистра Максим Егоров пообещал, что Минстрой аккумулирует наиболее рациональные инициативы для последующего обсуждения и внедрения. «Перед нами поставлена задача создать предложения по повышению инвестиционного климата в сфере ЖКХ, — сказал Егоров. — У нас запланирована серия совещаний на эту тему с представителями ресурсоснабжающих организаций, банков, общественных организаций. Исходя из них, будем выходить с предложениями в правительство. Мы в этом году встретились в первый раз. Надеюсь, таких встреч будет много. Необходимо настроить диалог власти и бизнеса».

## Справочно

- Ранее сообщалось, что Минстрой России разработал правила финансирования модернизации объектов ЖКХ. Правилами предусматривается предоставление субсидий на реализацию мероприятий по реконструкции и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения с износом более 60%. Правила были разработаны по поручению правительства РФ для ускорения темпов модернизации систем жилищно-коммунального хозяйства и снижения степени износа объектов коммунальной инфраструктуры, они дополняют государственную программу Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».



## СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ПРОФЕССИИ ЖКХ»



## ЖКХ ждет профессионалов

Коммунальной сфере требуется порядка 75 тысяч новых работников в год

«СГ»: В возглавляемом вами институте есть кафедра жилищно-коммунального комплекса. Именно она отвечает за подготовку кадров для ЖКХ?

Кирилл Лушин: ЖКХ — это слишком большая отрасль, чтобы ее могла охватить одна кафедра, поэтому считать, что у нас в университете есть один центр, который способен замкнуть на себе все вопросы, нельзя. У нас есть кафедры, в названии которых нет аббревиатуры ЖКХ, но они имеют прямое отношение к обсуждаемой отрасли. В качестве примера можно привести кафедры «Водоснабжение и водоотведение» (ВиВ) или «Теплогазоснабжение и вентиляция» (ТГВ). Кафедра ЖКК в отличие от других подразделений занимается не отдельными направлениями или, если хотите, частями здания, а этапом жизненного цикла — эксплуатацией. Программа подготовки открылась в 2015 году, но открылась не на пустом месте — до этого в университете много лет существовали кафедра ТЭЗ (Технической эксплуатации зданий) и факультет ГСХ (Городского строительства и хозяйства). В 2019 году мы уже выпустили первых обучающихся по новой программе.

«СГ»: По вашему мнению, какие специалисты наиболее востребованы в жилищно-коммунальном комплексе?

К. Л.: Очень популярна программа экономической направленности. Если говорить о технических специалистах, то наибольшего внимания требуют инженерные системы, лифтовое хозяйство и кровли, то есть подвижные части, машины, механизмы, а также те строительные конструкции, которые подвержены наиболее интенсивным внешним воздействиям. Яркой иллюстрацией этого тезиса может служить то, что в числе важнейших подрядчиков любой управляющей организации есть компания, эксплуатирующая лифтовое хозяй-

ство. В любом крупном городе есть большое количество лифтов, которые надо грамотно обслуживать. Наша кафедра механизации одна из наиболее известных в стране и уважаемых в отрасли. Наши выпускники трудятся и в Москве, и в регионах. Готовим мы их по программе специалитета, то есть это классический инженер с пятилетней программой подготовки. Учиться непросто, но никто без работы не остается.

«СГ»: Как спрогнозировать потребность отрасли в тех или иных специалистах?

К. Л.: На некоторые специальности возникает иногда отложенный спрос. То есть сначала предприятия пытаются выполнять работу имеющимися средствами, а потом система высшего образования в своих исследовательских проектах обобщает этот опыт, вырабатывает общую теорию нового вопроса, систематизирует знания и готовится этому обучать. Тут главное, что случится раньше — появится спрос на новые знания у поступающих в вуз или сначала мы научимся новому и начнем предлагать это на рынке образовательных услуг.

«СГ»: Какова, по вашим оценкам, емкость рынка специалистов для ЖКХ?

К. Л.: Несколько лет назад мы проводили масштабную работу по определению того, сколько и каких специалистов нужно отрасли. Согласно нашим расчетам, потребность рынка труда в сфере ЖКХ составляет порядка 75 тысяч новых работников в год. Из них не менее 8 тысяч — это работники со специальным высшим образованием (техники, инженеры, руководители среднего звена). При этом, согласно экспертным оценкам, лишь 30% действующих работников отрасли сейчас имеют профильное базовое образование, хотя бы отчасти соответствующее профилю деятельности организаций ЖКХ. Я думаю, что комментарии здесь излишни.

Максим КУБАЙ

Процесс урбанизации приводит не только к росту городов, но и к значительному усложнению жилищно-коммунального хозяйства. Современные жилые и офисные здания — это высокотехнологичные сооружения, оснащенные системами, которых не было еще 20-30 лет назад. И для их эксплуатации и обслуживания требуются квалифицированные кадры. О том, какие специалисты нужны сегодня в ЖКХ и как их готовить, в интервью «Стройгазете» рассказал директор Института инженерно-экологического строительства и механизации НИУ МГСУ Кирилл ЛУШИН.



Кирилл Лушин

## Справочно

Институт Инженерно-экологического строительства и механизации (ИИЭСМ) был создан в результате структурных преобразований в МГСУ в 2011 году. Он объединил три наиболее важных строительных направления: механизация и автоматизация в строительстве, водоснабжение и водоотведение, теплогазоснабжение и вентиляция. Система подготовки специалистов в ИИЭСМ основана на концепции непрерывного многоуровневого образования. В настоящее время в Институте обучается более 2500 студентов и слушателей.

## Найти рядового сантехника

Как управляющие компании справляются с дефицитом линейного персонала

Оксана САМБОРСКАЯ

Компании, работающие в жилищно-коммунальном хозяйстве, постоянно сталкиваются с проблемой нехватки линейного персонала: электриков, сантехников, сварщиков, мастеров общестроительных работ, специалистов-слаботочников, специалистов по обслуживанию противопожарных систем и др. Порою проще бывает найти управленца высокого уровня, чем специалиста-сантехника, тем более молодого. «Сфера ЖКХ немодная, из-за этого молодежь не особо стремится сюда, особенно в мегаполисах, — признается технический директор Группы КОМФОРТ (входит в ГК ФСК) Игорь Ситников. — Все хотят работать «белыми воротничками» и получать большую зарплату, а здесь никогда не было больших зарплат, потому что это дотационная сфера, тарифы регулируются государством, и, как следствие, это отражается на доходах сотрудников». Вопрос кадрового дефицита управляющие компании решают по-разному: ищут персонал с помощью кадровых агентств, берут на практику учащихся колледжей или обучают персонал сами.

По мнению HR-специалистов, подбор линейного персонала — одна из самых непростых задач. Поэтому для поиска новых сотрудников используются все возможные каналы — сайты о работе, социальные сети, электронные доски объявлений. Как отмечает HR-директор УК SVN Ирина Вдовина, сайт HH.ru дает хорошие результаты при наборе руководителей и инженеров, Job-MO.ru — линейного персонала (техников, электриков, хаус-мастеров и т.д.). Помимо электронных ресурсов, отмечает Ирина Вдовина, хороший результат дают газеты с объявлениями о вакансиях. Критерии для



отбора: опыт работы в аналогичной должности от двух лет, желательно в управляющих компаниях, профильное образование, группы допуска по электробезопасности.

Никто не отменял также личные знакомства и рекомендации. «Сарафанное радио» особенно хорошо работает в элитном сегменте. «По рекомендации действующих сотрудников к нам приходят профессионалы, которые знают о наших высоких требованиях и готовы прикладывать максимум усилий, чтобы им соответствовать, — рассказывает директор департамента комфорта компании Sminex Анатолий Кошурников. — Мы премируем сотрудников компании, если кандидат, который пришел по их рекомендации, прошел отбор и принят на работу».

Приоритет при подборе персонала отдается молодым сотрудникам. В Группе КОМФОРТ молодежь при-

влекают разными способами. «Сотрудничаем со строительными колледжами, — говорит Игорь Ситников. — Студенты приходят к нам на практику, и некоторые остаются».

HR-бизнес-партнер Bicar Asset Management Влада Полищук отмечает, что при подборе линейного персонала есть несколько ключевых критериев: близость проживания сотрудника к месту работы, умение сотрудника разобраться в технических новинках, используемых для обслуживания здания, наличие допуска к разным видам работ. Раз в год сантехники и другие технические специалисты, работа которых связана с опасным трудом, проходят тестирование и продлевают необходимые допуски.

Уровень подготовки молодых специалистов в технических училищах устраивает не всех работодателей. Некоторые управляющие компании делают упор на создание внутренних обучающих программ. Так, в 2019 году в УК Zeppelin стартовал проект внутреннего повышения квалификации и карьерного роста «Карьера». Любой сотрудник может подать заявку и пройти необходимую подготовку.

Возрождается также институт наставничества. В группе КОМФОРТ новые сотрудники закрепляются за старожилками. Это помогает им быстрее включиться в рабочий процесс. Кроме того, сотрудники закрепляются за объектом — в каждом комплексе создана своя служба эксплуатации, это помогает уменьшить текучку. На объектах «высокого» сегмента особое внимание уделяется обучению взаимодействия сотрудников и жильцов.

Так, в компании Sminex, помимо обязательной аттестации персонала в соответствии с регламентами надзорных органов, каждый сотрудник после поступления на работу проходит подготовку в тренинговом центре, где его обучают правилам соблюдения дресс-кода, нормативам, заложенным в соглашении об уровне услуг (SLA) по каждой процедуре, стандартам общения с клиентами. «От того, насколько точными и клиентоориентированными будут действия сотрудников, зависит удовлетворенность и лояльность наших клиентов», — напоминает Анатолий Кошурников.

## Цитата в тему

ТЕХНИЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР ГРУППЫ КОМФОРТ ИГОРЬ СИТНИКОВ: «Наша компания стремится привлечь молодых специалистов, которые способны быстро осваивать новые технологии. Оснащение на объектах требует настройки, наладки, работы с интернетом. Не все специалисты «старой школы» готовы обучаться этому, и это — проблема»



## АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Самарский музей модерна в бывшей городской усадьбе купца Александра Курлина

# Город в городе

## Центру Самары присвоен статус исторического поселения регионального значения

### Справочно

Понятие исторических населенных пунктов было введено в СССР в мае 1970 года постановлением коллегии Минкульта. Первый список включал 115 исторических городов и других населенных пунктов России, спустя 20 лет в него вошли уже 426 городов, 54 поселка городского типа и 56 сел.



Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В конце 2019 года историческому центру Самары был присвоен статус исторического поселения регионального значения. По мнению руководства области, это решение по-

зволит сохранить исторический облик города и привлечь дополнительные средства для его развития. Постановлением областного правительства установлены границы поселения (по улице Засекина, набережной Самары, улицам Арцыбушевской, Льва Толстого, Буянова, Чкалова, Самарской и набережной реки Волги) и утвержден предмет охраны — 47 объектов культурного наследия федерального и 446 объектов регионального значения, а также 223 выявленных объекта культурного наследия. В дальнейшем этот список может быть расширен — весной после дополнительного обсуждения в него могут включить ряд объектов, не являющихся памятниками, и территорию крепости «Самарский городок».

### Федеральный или региональный?

Вопрос о наделении центра Самары статусом исторического поселения имеет свою историю. Еще в сентябре 2018 года президент России Владимир Путин одобрил эту идею во время беседы с губернатором региона Дмитрием Азаровым. Однако региону предстояло решить, видит ли он центр города историческим

поселением федерального значения или регионального? Прошлой весной глава городского округа Самара Елена Лапушкина честно призналась, что не может однозначно сказать, какой статус принесет Самаре больше пользы. Разница заключается в том, что при региональном статусе исторического поселения все решения об изменениях зонирования, плотности застройки и так далее остаются за субъектом, а при федеральном статусе — за Министерством культуры РФ. В то же время федеральный статус дает возможность получать дополнительные финансовые средства из федерального бюджета. По словам руководителя управления госохраны объектов культурного наследия Самарской области Владимира Филипенко, начиная с 2015 года в регионе готовились для Минкульта РФ документы на соискание федерального статуса. Но позже силами Архитектурно-строительной академии Самарского государственного архитектурно-строительного университета было проведено специальное исследование, результатом которого стала рекомендация предпочесть региональный статус.

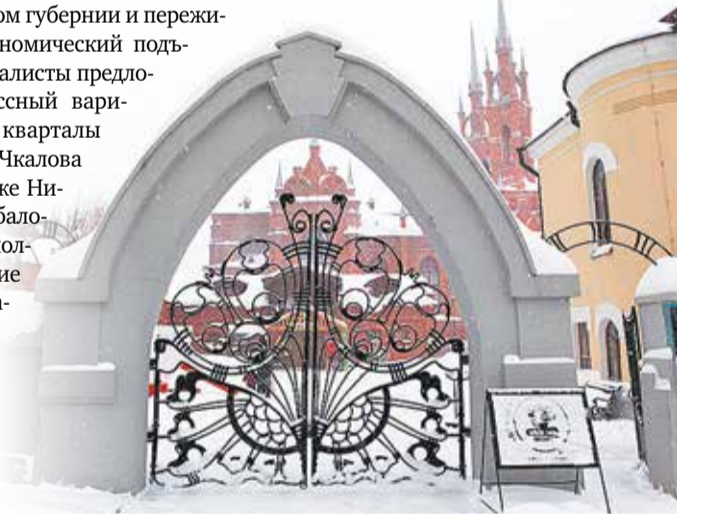
### Болевые точки

По данным специалистов АСА СамГТУ, сегодня 70% бюджетных средств, идущих на развитие столицы региона и прилегающих территорий, тратится на периферийные микрорайоны и их инфраструктуру и всего 10% — на историческую часть города. Между тем, 80% самарцев «используют» центр в качестве зоны отдыха и культурного досуга (театры, музеи и т.д.). Весной прошлого года в АСА СамГТУ завершилась разработка проекта исторического поселения. Обсуждались два варианта границ: один соответствовал первому геометрическому плану Самары, разработанному в 1782 году, другой, более обширный, соответствовал городской черте второй половины XIX века, когда Самара стала центром губернии и пережила бурный экономический подъем. В итоге специалисты предложили компромиссный вариант, исключив кварталы между улицами Чкалова и Полевой, а также Никитинской и Агибалова, практически полностью утратившие историческую застройку.

Один из авторов исследования — архитектор, градозащитник и советник губер-

натора Виталий Стадников рассказал о том, как в его представлении должен выглядеть центр Самары после разработки и применения новых градостроительных регламентов. Стадников и его коллеги разработали «Модель развития территории исторического поселения», одним из основных пунктов которой должен стать полный отказ от строительства в старой Самаре небоскребов, которые своими размерами уничтожают инвестиционную привлекательность соседних участков и снижают потенциал развития социальной инфраструктуры. По мнению архитекторов, то же количество квадратных метров можно получить, реализуя проекты средне- и малоэтажной, но более плотной застройки. При таком варианте транспортная, инженерная и прочая инфраструктура обойдется дешевле. Центр города, застроенный 5-7-этажными домами и «вписанными» в него памятниками архитектуры, может быть не только красивым, но и экономически эффективным.

За единицу развития, считают специалисты, нужно брать не квартал, а домовладение (по дореволюционной терминологии — усадебное место). Ветхие постройки, сараи, стоящие в глубине домовладений, можно заменить на современную, но соразмерную исторической среде застройку, получив такой же экономический эффект, как от постройки точечного небоскреба. Как отметил генеральный директор консалтинговой компании REC Никита Петухов, бюджетные средства потребуются для расселения ветхих домов и на прокладку инженерных сетей. Ведь даже крупные девелоперы могут не справиться с такими обременениями. По мнению консультанта, потребуется осуществить пилотный проект, который, возможно, должен будет реализовать крупный федеральный застройщик.



ГМА ИМ. А. В. ШУСЕВА

## Места встречи

### Московский музей архитектуры представил лучшие проекты общественных зданий и пространств

Так, например, швейцарское бюро IttenBrechtbühl Basel показало проект «Из склада в школу». Базель — небольшой город, а район Лисбюхель — одна из последних свободных территорий в городской черте. Правительство города поручило студии создать проект по превращению бывшего склада в начальную школу, которая могла бы также работать как социальный центр и общественное пространство.

Транспортные объекты — аэропорты, вокзалы — считаются сложными. Как сделать так, чтобы человек чувствовал

себя там комфортно? На счету студии M+R Interior Architecture несколько бизнес-залов в аэропортах. Одной из первых лаунж-зон, спроектированных M+R, был зал Privium Club 2008 года в амстердамском Схипхол. Этот бизнес-зал был признан телеканалом ARTE одним из десяти самых красивых в мире. В 2015 году M+R получила предложение принять участие в конкурсе на проектирование лаунж-зоны в международном аэропорту Шереметьево и спроектировала небольшой зал, для которого был разработан дизайн «Матрешка». Их же авторству принадлежит бизнес-зал «Рублев», получивший серебряную награду A'design и премию German Design 2020.

Архитекторы еще одной голландской компании — UNStudio специализируются на дизайне канатных дорог. Они участвовали в разработке трех таких проектов: в Гетеборге (на фото), Амстердаме и

Благовещенске, где канатная дорога пройдет над рекой Амур и свяжет Россию и Китай. Для российского проекта UNStudio разработала здание терминала.

А вот Музей архитектуры и дизайна (Екатеринбург) показал 3D-модели культурных объектов эпохи авангарда, выполненные участниками I Всероссийского студенческого конкурса по BIM-проектированию. Эти модели помогают увидеть, как подходы архитекторов-конструктивистов к проектированию общественных пространств влияют на проекты современных архитекторов.

«Мы объединили совершенно разных архитекторов со всего мира — состоявшихся и только формирующихся специалистов, представителей разных культур, людей с различными точками зрения, вносящих вклад в строительство Европы, — говорит куратор выставки Валерия Романини. — Их идеи вступают в диалог, результаты которого могли бы стать основой размышлений о нашем будущем».

### Справочно

Выставка «Общественная архитектура — будущее Европы» работает по 10 мая 2020 года.

Оксана САМБОРСКАЯ

В Московском музее архитектуры им. Шусева на Воздвиженке открылась выставка «Общественная архитектура — будущее Европы». В экспозиции представлены как осуществленные, так и нереализованные проекты. В основном это здания и пространства, где люди встречаются и проводят много времени: площади и парки, вокзалы и аэропорты, школы и исследовательские центры.



# Опыт против молодости

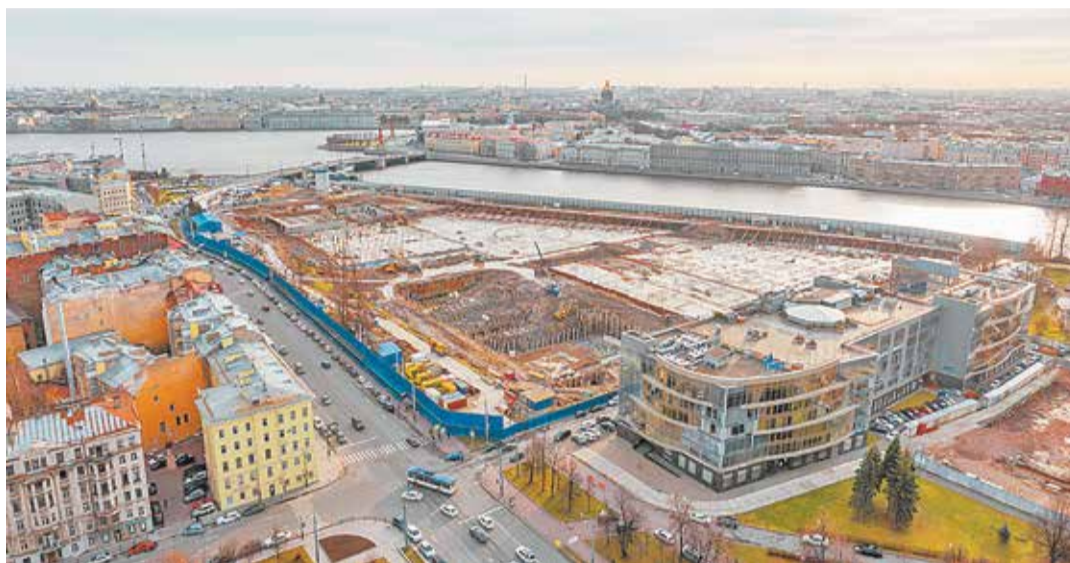
## Стали известны финалисты конкурса на разработку концепции парка «Тучков буян»

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Конкурс на разработку ландшафтно-архитектурной концепции парка «Тучков буян» в Петербурге стартовал в декабре прошлого года. За два месяца свои заявки представили 229 претендентов из 50 стран мира. В итоге жюри, в которое вошли представители администрации города, эксперты по сохранению исторического наследия и лучшие ландшафтные архитекторы мира, выбрало восемь финалистов, шесть из них — опытные команды, две — молодые. Как заметил главный архитектор города Владимир Григорьев, голос молодых тоже должен прозвучать.

«Специфика парка в том, что мы должны его построить на больших бетонных конструкциях, которые остались на этом месте от предыдущего проекта (несостоявшегося Судебного квартала. — «СГ»), — напомнил Владимир Григорьев. — Мы рассчитываем на очень острые, неожиданные и парадоксальные решения». Ожидаемая посещаемость нового парка составит 6,7 млн человек в год, но участникам конкурса надо будет предложить решение, рассчитанное на большое число посетителей — до 8 млн человек в год. Это в среднем около 22 тысяч человек в день. Для сравнения: посещаемость ЦПКиО в выходные дни составляет в среднем 15-20 тысяч.

Несмотря на то, что парк будет довольно большим, он в то же время останется камерным пространством, где не будут проходить крупные мероприятия и фестивали. При разработке концеп-



Парк «Тучков буян» планируется разбить в Петроградском районе Санкт-Петербурга, на территории, где должен был располагаться Судебный квартал

ций конкурсанты должны будут ориентироваться на техническое задание, подготовленное экспертным советом конкурса. Согласно техзаданию, главной частью проекта должны стать зеленые насаждения — они займут 70% пространства. Зелени в парке будет много, и она будет разнообразной — де-

ревья, кустарники, лужайки для тихого отдыха и поляны средних размеров «для взаимодействия». В зимнее время года лужайки и поляны будут трансформироваться в катки или площадки для других видов активного отдыха. При выборе деревьев предпочтение отдадут местным породам, не требующим специального ухода, — соснам, елям, пихтам, березам, рябинам.

Из построек на территории «Тучкова буяна» появятся оранжерея, павильон со сценой и зрительным залом на 250 человек, открытый амфитеатр на 400 зрителей, кафе, фуд-маркет, киоски, инфоцентр и другие объекты. Запланирован также пешеходный маршрут протяжен-

### Справочно

К участию в конкурсе на лучшую концепцию парка «Тучков буян» допущены АБ «Студия 44» Никиты Явейна, VOGT HERZOG & DE MEURON (Швейцария), Michel Desvigne Paysagiste (Франция), Agence Ter (Франция), Bjarke Ingels Group (Дания), Kengo Kuma and Associates (Япония), АБ «Хвоя» (Санкт-Петербург) и PRAXYS Paysage & Territoire (Франция). За разработку концепций конкурсанты получат по 60 тысяч долларов. Обладатель 1-го места получит дополнительно 50 тысяч долларов, 2-го места — 30 тысяч долларов, 3-го — 20 тысяч долларов. Организатором конкурса выступил фонд «ДОМ.РФ», оператором — консалтинговая компания КБ «Стрелка».

ностью один километр — от Биржевого до Тучкова моста, спуски к воде, смотровые площадки. Разработчикам дали добро на создание причала на набережной Малой Невы, где смогут швартоваться до трех экскурсионных прогулочных судов и «Метеор». Участок набережной парка не является объектом культурного наследия, и это развязывает архитекторам руки. В то же время конкурсантов призвали соблюдать принципы оформления исторических набережных города, включая материалы и цветовые решения. Регламент обустройства спусков к воде жесткий: они должны быть организованы так же, как спуски на исторических набережных.

По графику все работы должны быть завершены к концу мая. 28-29 мая состоится второе заседание жюри, на котором будут выбраны два финалиста. Результаты конкурса представят в июне на ПМЭФ.

**6 млрд рублей** — в такую сумму обойдется городу создание парка «Тучков буян», в эту сумму войдут затраты на строительные работы без проектирования и изысканий

Евгений ЧЕЧКИН (Екатеринбург)

Как уже сообщала «Стройгазета», Региональный фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области (ФКР) начинает пилотный проект по ремонту объектов культурного наследия на Среднем Урале. На первом этапе в него вошли 43 жилых дома-памятника, расположенных в Екатеринбурге. В ближайшее время фонд намерен провести технический мониторинг состояния объектов и определить, какие работы необходимо сделать в первую очередь. До конца 2020 года фонд должен провести аукционы по выбору подрядных организаций для разработки необходимой проектно-сметной документации, а в будущем году предполагается начать строительно-монтажные работы.

Проблема капремонта исторических зданий состоит в том, что он требует значительно больших финансовых и иных затрат, чем ремонт обычных многоквартирных домов. Кроме того, региональные операторы капремонта, как правило, не располагают квалифицированными кадрами, умеющими выполнять реставрационные работы. Суть проекта в Свердловской области состоит в том, чтобы разделить в объектах культурного наследия предмет охраны и «неисторическую» часть (например, инженерные коммуникации), которую фонд капремонта может отремонтировать своими силами за счет имеющихся средств.

Как сообщил глава ФКР Станислав Суханов, в области насчитывается

## Надо с чего-то начать

В Свердловской области решили проводить частичный капремонт домов-памятников

### Справочно

Помимо ФКР в пилотном проекте по капремонту домов-памятников участвуют областное министерство энергетики и ЖКХ, Управление по охране объектов культурного наследия, департамент Госжилстройнадзора, а также органы местного управления и управляющие компании.

127 жилых домов-памятников, по 43 из них определены предметы охраны — характеристики и особенности конструктивных элементов, которые послужили основанием для включения в единый реестр объектов культурного значения. Эти дома готовы к проведению ремонта.

В список 43 объектов, где предполагается начать капремонт, попали многие известные в Екатеринбурге здания. В их числе Второй Дом Советов, который в 1930-е годы являлся одним из двух самых высоких зданий РСФСР за пределами Москвы. Также будет отремонтирован Дом старых большевиков, построенный в сталинское время для высшей партийной элиты Свердловска. Еще одним примечательным объектом является Городок Чекистов — один из лучших жилых комплексов советской архитектуры 1930-х годов в стиле конструктивизма. В программу капремонта домов-памятников предполагается включить и несколько зданий штаба Уральского военного округа и ЖК Домгостяжпромунала.

«Как правило, к предметам охраны домов-памятников относятся фасад и крыша, но не инженерные коммуникации, последние не несут эстетической ценности, и их ремонт может быть произведен по расценкам обычного многоквартирного дома, — пояснил Станис-



Одиннадцатизэтажное здание жилого комплекса Второй Дом Советов в Екатеринбурге

лав Суханов. — Поэтому мы планируем обновление только тех конструкций, которые не являются предметом охраны. Речь идет о системах отопления, водоснабжения, электроснабжения, лифтах. Понятно, что стопроцентного ремонта домов не будет, но часть напряженности мы снимем». Эти виды

работ региональный оператор намерен выполнить за счет имеющихся ресурсов без дополнительной нагрузки на жильцов и бюджет. Напомним, что с 1 января 2020 года свердловчане, в том числе жители домов-памятников, платят за капремонт 9,72 руб. за кв. метр. Объем профильных расходов регионального фонда в среднем за год составляет 6 млрд руб.

Что касается ремонта тех элементов домов-памятников, которые являются предметом охраны, то источник финансирования этих работ еще предстоит определить. «Мы рассчитывали, что в 2019 году государство примет программу или подпрограмму по ремонту объектов культурного наследия. Планировалось, что финансирование будет осуществлять тот уровень власти, в чей собственности находится объект — федеральной, областной или местной, — отметил Станислав Суханов. — К сожалению, законодательно эту инициативу никак не оформили. Мы поняли, что дальше тянуть время бессмысленно. Пока решили действовать без привлечения бюджетных средств. Однако для того, чтобы отремонтировать все объекты культурного наследия в регионе, нам все равно потребуются государственное софинансирование. Этот вопрос требует дополнительного обсуждения».



ПРОЕКТ

# Соль, медь и дерево

В Перми  
представили проект  
театра оперы  
и балета



## Справочно

■ wNY — международное архитектурное бюро, имеющее офисы в Нью-Йорке и Лос-Анджелесе. Среди текущих проектов компании — реставрация крыла Рокфеллера в Метрополитен-музее в Нью-Йорке, Галерея Северо-Западного побережья, зал Американского музея естественной истории в Нью-Йорке, Музей азиатского искусства в Сан-Франциско, Музей Темпо в Маниле. В августе 2017 года команда wNY выиграла международный конкурс на создание нового образа западной части Садов Принцесс-стрит и дизайн Концертного зала имени В.Г. Росса (Концертный павильон Росса) в Эдинбурге (Шотландия).

Оксана  
САМБОРСКАЯ

Градостроительный совет при главе Перми одобрил проект здания театра оперы и балета

им. П. И. Чайковского, разработанный архбюро wNY. Новый театр планируется возвести к 300-летию города, которое будет отмечаться в 2023 году.

Разговоры о строительстве нового театрального здания ведутся в городе уже несколько лет. Первоначально планировалось построить его к 2015 году. Однако тогда краевые власти отказались от проекта, посчитав, что строительство обойдется бюджету слишком дорого. В декабре 2019 года стало известно, что над эскизами новой сцены работает международное архитектурное бюро wNY. Это бюро предложил российский предприниматель Роман Абрамович, который оказывает помощь проекту строительства новой сцены театра.

Основная идея проекта, предложенного wNY, — открытость. Архитекторы планируют «взорвать» существующую типологию закрытой театральной конструкции, создав здание, открытое для всех, с видом на город со всех сторон». Отсюда и решение сделать два центральных фасада, обращенных к центру Перми и к Каме. В

театре будет открытое фойе и большая смотровая площадка с панорамным видом на реку и город.

По замыслу авторов проекта, театр сформирует новую точку притяжения, связав центр города с набережной и бывшей территорией завода имени Шпагина (там сейчас создается городской культурный кластер). Театр, по словам архитекторов, будет находиться в точке, где «город встречается с долиной реки», здесь можно будет создать «динамичное пространство, которое ставит искусство и природу в центр городской жизни».

Проект здания переосмысливает «движение танцев и музыки» и ссылается на «историю и геологию региона». При его строительстве будет использовано большое количество стекла, а также местные материалы — известняк, соль, медь и дерево. По словам Андрия Стожича (Andrija Stojic), сооружение соединит в себе индустриальный стиль города и богатый пласт культуры Пермского края, пермский «звериный стиль», особенности природы Урала.

Общая площадь нового здания составит 35 тыс. кв. метров. В нем будет два зрительных зала на 1300 и 800 мест, что позволит проводить спектакли каждый день. На первом этаже разместятся просторные театральные мастерские, костюмерные и декорационные цеха.

В проект включена и прилегающая территория — здесь появятся парк и площадь. По словам архитекторов, дизайн парка также будет «театральным» — извилистые тропинки ассоциируются с движением, танцем.

Отдельно стоит сказать о памятнике Василию Татищеву — основателю города. По мнению членов градсовета, он может затеряться на фоне большого здания, и может быть, стоит перенести его в другое место. Предстоит дополнительно продумать вопросы организации парковочного пространства и подъездов к зданию. Проектирование новой сцены планируется завершить в течение первой половины 2020 года.

Строительство нового здания театра в Перми будет финансироваться из средств краевого и федерального бюджетов, помощь окажет и крупный бизнес. Общая стоимость строительства составит порядка 10,3 млрд рублей. Строительные работы будет вести компания «ГК Строй-Эксперт» (Санкт-Петербург), победившая в конкурсе.

