



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№28 (10556) 19 июля 2019

Взгляд СНИЗУ

Представители
общественных советов
присмотрят за выполнением
нацпроектов

Алексей ЩЕГЛОВ

16 июля на площадке Общественной палаты РФ состоялось первое заседание Ассамблеи региональных общественных советов в сфере строительства и ЖКХ. В нем приняли участие 123 представителя общественных советов из 78 регионов РФ. Обсуждался широкий круг вопросов, включая ход реализации национального проекта «Жилье и городская среда» и новые механизмы расселения аварийного жилья.

Открывая заседание, глава общественного совета при Минстрое России Сергей Степашин отметил, что выполнение поставленных в нацпроектах задач возможно только при широкой общественной поддержке. Ее обеспечение — одна из основных задач ассамблеи. Представители общественных советов ежедневно работают «на земле», решая проблемы строительства и ЖКХ в регионах, и этот опыт надо использовать, он пригодится при принятии решений правительством.

Участовавший в заседании заместитель министра строительства и ЖКХ России Дмитрий Волков отметил, что сокращение непригодного для проживания жилого фонда — одна из важнейших составляющих нацпроекта «Жилье и городская среда». «Всего до конца 2024 года планируется расселить более 530 тыс. граждан из 9,54 млн кв. м аварийного жилья, — напомнил Дмитрий Волков. — На это только из федбюджета выделено 431 млрд рублей, а общий объем финансирования достигнет полутриллиона рублей, и это колоссальный объем». До конца текущего года в новое жилье должны переехать свыше 8 тыс. граждан. И от того, как справятся с поставленной задачей субъекты страны в рамках первого этапа программы, напрямую зависит распределение бюджетного финансирования на реализацию второго этапа в 2020 году.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



Необходимые и достаточные

Участники совещания в Ставрополе обсудили условия развертывания строительства в рамках национальных проектов



Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев, вице-премьер Виталий Мутко и министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев посетили новую среднюю школу, построенную в одном из районов Ставрополя

Сергей НИКОЛАЕВ

Премьер-министр России Дмитрий Медведев провел в Ставрополе совещание, посвященное вопросам строительства. Участники мероприятия — представители

профильных ведомств, региональной власти и бизнеса — обсудили широкий круг вопросов: от госэкспертизы и конкурсной системы до типового проектирования и развития ипотеки. «Очевидно, что, мягко говоря, не все работает идеально», — заявил

Дмитрий Медведев, подчеркнув, что результатом совещания должны стать законодательные и административные меры, которые позволят с учетом региональной специфики ускорить темпы реализации нацпроектов, в частности проекта по жилью.

В своем выступлении Дмитрий Медведев отметил, что, несмотря на то, что работы по национальным проектам развернуты по всей стране, темпы их реализации нужно наращивать. Премьер-министр напомнил, что средства федерального бюджета на мероприятия нацпроектов в регионы в значительной степени уже поступили. «Нужно, чтобы эти деньги как можно быстрее доходили до исполнителя и запускались строительные работы, поскольку строительный сезон в нашей стране не очень длинный даже в теплых местах», — подчеркнул премьер. По мнению Дмитрия Медведева, все инструменты для работы у губернаторов есть. Глава правительства, в частности, напомнил, что в рамках реформирования контрактной системы были упрощены процедуры торгов и заключения контракта, сократилось время проведения закупок. Параллельно в Градостроительный кодекс внесены изменения, облегчающие работу застройщиков. «Теперь нужно как можно быстрее подготовить необходимые подзаконные акты, чтобы эти изменения уже заработали на практике и ускорили темпы строительства», — подчеркнул Дмитрий Медведев.

Окончание на с. 4

По мировым правилам

Специалисты в области ЖКХ смогут получить независимую оценку квалификации

Сергей ВЕРШИНИН

Развитие образования в сфере ЖКХ станет одним из ключевых направлений стратегии развития отрасли до 2035 года. Об этом заявил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Максим Егоров, выступая на конференции по вопросам независимой оценки квалификации, состоявшейся

в Москве. По словам замминистра, при разработке блока стратегии, посвященного повышению качества подготовки специалистов, будет учтен опыт включения механизмов независимой оценки квалификации, в том числе по стандартам WorldSkills, полученный Советом по профессиональным квалификациям (СПК) ЖКХ совместно с Сою-

зом «Молодые профессионалы» (WorldSkills Россия).

На конференции, организованной СПК ЖКХ, были подведены итоги пилотного проекта по апробации механизмов использования независимой оценки квалификации. Этот проект предусматривает проведение демонстрационного экзамена по стандартам WorldSkills Россия для про-

миссии и государственной аттестации тех, кто получает среднее профессиональное образование в сфере ЖКХ. В текущем году пилотный проект по синхронизации демонстрационного экзамена и процедуры независимой оценки квалификации в сфере ЖКХ был реализован в трех образовательных учреждениях Москвы и Московской области. Эксперты единодушно признали, что такой проект нужен и студентам, и образовательным учреждениям.

Окончание на с. 5

НОВОСТИ

КОРОТКО

В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

Компания ДОМ.РФ запустила пилотный проект по выдаче электронных разрешений на строительство через Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИСЖС). Первое такое разрешение выдано департаментом градостроительства и земельных отношений администрации Оренбурга, его получателем стал застройщик ООО «Специализированный застройщик «УСК-Недвижимость» (входит в Группу компаний «УСК-2»). Планируется, что до конца 2019 года возможность получать разрешения на строительство через ЕИСЖС появится у компаний во всех регионах. Выдача разрешений на строительство в электронном виде позволяет сократить время прохождения административной процедуры и сделать получение услуги более комфортным. Цель нововведения — сделать информацию о деятельности профессиональных участников рынка, а также сведения о рынке жилищного строительства, более оперативными и достоверными.

ПОКА БЕЗ ЭСКРОУ

Москомстройинвест опубликовал список девелоперских проектов, для завершения которых застройщики могут привлекать средства дольщиков по договорам долевого участия (ДДУ) без открытия эскроу-счетов. Всего на середину июля комитетом выдано 276 заключений о соответствии критериям (ЗОСК), дающих возможность доставлять объекты по старым правилам. Среди девелоперов, получивших такие заключения, — ведущие застройщики столицы: ГК ПИК, Группа ПСН, «Донстрой», ГК ИНГРАД, Capital Group, Главстрой и другие. Список не является окончательным и может быть дополнен. У инвесторов еще есть возможность (предположительно до 1 октября 2019 года) подать в Москомстройинвест заявление на достройку объекта по «старой» схеме, привлекая деньги граждан напрямую. На сайте Москомстройинвеста в разделе «Деятельность» размещены методические рекомендации и перечень типичных ошибок при обращении за ЗОСК, памятки и видеозапись обучающего семинара.

НАБРАЛИСЬ ОПЫТА

В правительстве Архангельской области прошло совещание по вопросам формирования комфортной городской среды. Как сообщила заместитель министра ТЭК и ЖКХ Тамара Лемешева, в текущем году план по благоустройству дворов в рамках проекта может быть перевыполнен (при задании 102 двора экспертные заключения готовы по 125 дворовым территориям). Особое внимание замминистра уделила вовлечению в эту работу местных жителей. По ее словам, за два года в реализации проектов благоустройства через механизм рейтингового голосования приняли участие более 300 тыс. поморцев. Несколько областных проектов было включено в федеральный реестр лучших практик. Архангельская область участвует в реализации федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» два года (2017-2018 годы). За это время в регионе благоустроено 320 дворов, 143 общественных территории и два десятка городских парков. На выполнение этих работ потрачено 645 млн рублей, основная часть из которых предоставлена федеральным центром. Остальное — вклад муниципалитетов и граждан.



Заседание Ассамблеи региональных общественных советов в сфере строительства и ЖКХ

Взгляд СНИЗУ

с.1 → «На сегодняшний день у нас уже есть регионы, которые приступили к реализации программы переселения граждан из аварийного жилья, — сообщил заместитель министра. — Так, например, ключи от новых квартир в рам-

ках федеральной целевой программы получили первые 49 семей в Липецкой области. Регионы включились в программу достаточно ритмично, и это вселяет уверенность в успехе».

В своем выступлении Сергей Степашин обозначил три основных вывода, которые были сделаны из опыта реализации предыдущих программ переселения граждан из аварийного жилья. Во-первых, необходимо очень тщательно вести мониторинг строительства домов для переселенцев, с тем, чтобы не образовывалось «новое аварийное жилье». Во-вторых, при строительстве нового жилья за счет государства необходимо применять современные технологии для повышения энергоэффективно-

сти. Тогда граждане и муниципалитеты будут тратить меньше средств на оплату энергетических ресурсов. И, в-третьих, тщательное управление проектами со стороны региональных органов власти способно существенно оптимизировать издержки при строительстве новых домов и расселении «аварийки».

Говоря о новых механизмах расселения аварийного жилищного фонда, которые в скором времени будут направлены правительством РФ в Государственную Думу, Сергей Степашин сказал, что необходимы единые для всей страны правила определения величины компенсации собственникам жилья при расселении аварийных домов. Это позволит избежать социальной напряженности, которая возникает в отдельных регионах из-за разницы в законодательстве. Необходимо также создать специальные региональные программы ремонта «ветхого жилья», что позволит замедлить процесс превращения его в аварийное и подлежащее расселению.

Кроме того

■ Выступивший на совещании секретарь Общественной палаты РФ Валерий Фадеев отметил, что, к сожалению, сфера ЖКХ несколько «выпала» из нацпроектов. А в деле модернизации коммунальной инфраструктуры, по мнению Фадеева, делается крайне недостаточно. Складывается впечатление, что во многих регионах пустили этот процесс на самотек. И это в то время, когда экономика демонстрирует низкие темпы роста. А ведь только активная модернизация объектов ЖКХ могла бы ускорить рост ВВП не менее чем на 1-1,5%. Также вызывает сожаление, что в состав проектных мероприятий не вошли вопросы развития социального и арендного жилья.

Справочно

■ Ассамблея региональных общественных советов в сфере строительства и ЖКХ создана по инициативе Общественного совета при Минстрое России с целью получения независимой обратной связи от представителей общественности, власти и бизнеса по вопросам современного законодательства и правоприменительной практики в области строительства, реализации важнейших задач отрасли в регионах.

Не «Стрелкой» единой

Премьер Дмитрий Медведев встретился с экспертами по городской среде

Оксана САМБОРСКАЯ

Глава правительства РФ Дмитрий Медведев провел в Туле встречу с экспертами в области развития городской среды, среди которых были выпускники бесплатной образовательной программы ДОМ.РФ и Института «Стрелка» Архитекторы.рф. Во встрече также принимали участие губернатор Тульской области Алексей Дюмин, глава Минстроя Владимир Якушев, гендиректор ДОМ.РФ Александр Плутник и другие.

Председатель правительства отметил, что комплексное развитие городских пространств является одним из направлений реализации национального проекта, и проводить эту работу надо, не откладывая. «Люди хотят жить нормально здесь и сейчас, а не когда-нибудь в будущем», — сказал Дмитрий Медведев. По мнению премьера, власти регионов РФ должны поддерживать создание местных архитектурных бюро и институтов в области городской среды. «Мы хорошо относимся к «Стрелке», они молодцы большие, но у нас не может быть одно архитектурное бюро на всю страну, — сказал он. — В каждом регионе это должно быть, и как раз задача местных властей помогать этим процессам».

В ходе встречи были затронуты и вопросы финансирования. По мнению председателя правительства, для успешной реализации проектов развития городской среды помимо государственных средств необходимо привлекать частный капитал. Премьер напомнил, что в 2019 году на нацпроект «Жилье и городская среда» планируется выделить около 105 млрд рублей госинвестиций, причем почти половину суммы планируется направить на благоустройство городов и населенных пунктов. Но, по словам Медведева, даже этих десятков миллиардов в масштабах нашей страны мало. «Здесь очень важно, чтобы эти государственные инвестиции шли рука об руку с частными, — заявил премьер. — Только в этом случае у таких начинаний есть вероятность успеха».

Определились с приоритетами

Завершен первый этап разработки стратегии развития строительной отрасли



Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков

Сергей ВЕРШИНИН

Первый этап разработки стратегии развития строительной отрасли до 2030 года закончился, сформулированы основные приоритеты, цели и задачи по направлениям, сформирована первая редакция разделов документа. Об этом на заседании межведомственной рабочей группы сообщил замглавы Минстроя России Дмитрий Волков. Он поблагодарил проектные команды за активную работу и выразил уверенность в дальнейшем плодотворном сотрудничестве с экспертами в данной работе. «На втором этапе мы приступаем к формированию текста стратегии и последующему его согласованию как регламентного документа с заинтересованными ведомствами и орга-

низациями», — пояснил Дмитрий Волков.

Напомним, что формирование стратегии планируется завершить к октябрю 2019 года. Документ охватит сферу жилищного, промышленного и инфраструктурного строительства, рынок строительных материалов и строительной техники, особое внимание в нем будет уделено внедрению инноваций. При разработке окончательного варианта стратегии будут учтены долгосрочные макроэкономические прогнозы развития страны и стратегические документы по развитию других отраслей, связанных со строительной.

Как ранее заявлял глава Минстроя России Владимир Якушев, стратегия является программным документом, объединяющим тактические задачи, то есть достижение целей, заданных в национальных проектах до 2024 года, и стратегическое видение будущего образа отрасли до 2030 года и дальше.

На первом этапе работа над стратегией велась несколькими проектными командами, в которые вошли представители профессионального и научного сообществ, институтов развития, а также подведомственных министерству организаций. Координирует разработку всех разделов стратегии и формирует сводный документ аналитический центр при правительстве РФ.

Широкими мазками

Почти 500 обманутых дольщиков получили ключи от новых квартир



«Красный Аксай» — район комплексной застройки в Ростове-на-Дону

Справочно

■ В городе Ростове-на-Дону на территории бывшего завода «Красный Аксай» общей площадью 24,79 га ведется строительство нового микрорайона. С 2017 по 2019 год здесь введено в эксплуатацию 13 многоквартирных домов общей площадью 236,96 тыс. кв. м. В проекте — 20 жилых домов класса «комфорт» и 6 домов повышенной комфортности с видом на реку Дон. В домах запроектировано 7962 квартиры общей площадью 395,4 тыс. кв. м и 6,8 тыс. кв. м встроено-пристроенных помещений. На территории микрорайона будет проживать 9805 жителей. В «Красном Аксае» ведется комплексная застройка: вместе с жилыми домами создается вся необходимая социальная инфраструктура. Уже работает детский сад на 160 мест, готовится к сдаче школьный комплекс на 1100 мест. Проектом планировки предусмотрено строительство второго детского сада с ясельными группами.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА
(Ростов-на-Дону)

В субботу, 13 июля, в ростовском микрорайоне «Красный Аксай» было введено в строй три многоквартирных дома на 1140 квартир общей площадью 78,51 тыс. кв. м. В числе новоселов — 485 обманутых дольщиков. Чуть раньше в этом же микрорайоне новые квартиры получили еще 79 граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков. И это не все: до конца этого года дольщики получат еще 195 квартир в экорайоне «Вересаево».

Продвинуться в решении наиболее проблемной проблемы удалось благодаря сотрудничеству областного правительства и крупного регионального застройщика — ГК «ЮгСтройИнвест». Эта группа компаний первой в регионе откликнулась на предложение властей принять участие в обеспечении жильем обманутых дольщиков. Заключенное в 2018 году инвестиционное соглашение предусматривало обеспечение прав дольщиков путем предоставления им 720 квартир в иных домах на территории Ростова-на-Дону. Взамен инвестор получит земельный участок в аренду без проведения торгов.

Ростовская область — один из российских регионов, где проблема обманутых дольщиков стоит весьма остро. По данным Минстроя РФ, в едином реестре проблемных и потенциально проблемных объектов находятся более 300 домов. И хотя с 2017 года число обманутых дольщиков в регионе сократилось более чем на треть, в списке пострадавших от недобросовестных застройщиков все еще остаются более 2 тыс. человек. Закрыть вопрос власти области планируют до 2021 года. По словам губернатора области Василия Голубева, в регионе ведется системная работа по завершению

строительства проблемных объектов и обеспечению прав дольщиков. По каждому объекту составлена «дорожная карта». Введена новая система учета проблемных домов: если через шесть месяцев после срока, определенного договором, подрядчик не реализовал проект, то дом автоматически включается в перечень проблемных.

Около

1 млрд рублей

выделят из бюджета Ростовской области на завершение проблемных объектов долевого строительства в 2019 году

Областные власти принимают также меры поддержки обманутых дольщиков — предоставляют субсидии жилищно-строительным кооперативам, созданным пострадавшими соинвесторами. Субсидии могут быть выделены на несколько целей: на завершение строительства проблемных объектов с высокой степенью строительной готовности, на проблемные многоквартирные дома в шахтерских районах, а также на техническое присоединение к инженерным сетям. В 2019-2021 годах на эти цели в областном бюджете предусмотрено 1,5 млрд рублей.

Справочно

■ Группа компаний «ЮгСтройИнвест» входит в число крупнейших застройщиков России. За 15 лет работы в Ставрополе, Краснодаре и Ростове-на-Дону она сдала в эксплуатацию более 3,2 млн кв. м недвижимости, в том числе 157 многоквартирных домов, две школы, десять детских садов.



ЖК Apila в Успенском — один из проектов ЮИТ в Московской области

Сыграл отступление

Финский застройщик покидает московский регион

Сергей МОСЕНКО

Справочно

■ В начале 2019 года девелопер объединил все российские подразделения на базе «ЮИТ Санкт-Петербург» в единую компанию с целью более успешной адаптации работы организации к условиям проектного финансирования.

Один из крупнейших стройхолдингов в стране — финский концерн «ЮИТ» (36-е место в рейтинге российских застройщиков по версии ЕРЗ.РФ) — принял на днях решение не продолжать развитие жилищного строительства в Москве и Подмоскowie. По словам представителя компании, «деятельность (в столичном регионе) очень капиталоемкая, а бизнес-среда сложная». Покинет «ЮИТ» и рынок жилья Ростова-на-Дону.

«Завершение неперспективных для компании бизнесов позволит сделать деятельность более эффективной, освободить инвестированный в бизнес капитал и улучшить рентабельность в целом», — прокомментировал «Стройгазете» данное решение руководитель сегмента «Жилищное строительство, Россия» концерна «ЮИТ» Теему Хелпалайнен.

До конца 2020 года «ЮИТ» обещает достроить все объекты, находящиеся сейчас в стадии возведения в московском регионе. Затем он передаст их клиентам и продолжит получение разрешений на строительство и проектирование будущих объектов уже на территории других субъектов РФ.

В Ростове-на-Дону сворачивание бизнеса сведется к продаже незастроенных участков, так как в отличие от московского региона здесь у «ЮИТа» нет строящихся объектов. В руководстве концерна ожидают, что продажа бизнеса и участков приведет к получению положительного чистого кассового потока в размере около 50 млн евро в течение 2019-2021 годов.

В дальнейшем «ЮИТ» собираются продолжить жилищное строительство в Санкт-Петербурге, Казани, Екатеринбурге и Тюмени, так как деятельность компании в этих городах является более рентабельной. В перечисленных городах, по мнению застройщика, есть хорошее предложение земельных участков, их размер и средняя стоимость обеспечивают эффективное использование капитала. Там также имеется достаточно высокий платежеспособный спрос на объекты «ЮИТ» даже в условиях экономического спада

Выкупай — подешевело



Землю в Севастополе можно будет приобрести на льготных условиях

Дмитрий ЕМЕЛЬЯНОВ (Севастополь)

В Севастополе меняется порядок выкупа земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости. Соответствующее постановление было принято на минувшей неделе. Об этом корреспонденту «Стройгазеты» рассказали в пресс-службе городского правительства.

Отныне земельные участки под объектами недвижимости при отсутствии рыночной оценки будут выкупаться по кадастровой стоимости, однако для двух категорий сделаны исключения. К первой относится земля, на которой распо-

ложены жилые и садовые дома — для них выкупная цена составит всего 5% от кадастровой стоимости. Вторая категория — участки, на которых расположены объекты коммерческой недвижимости, их можно будет выкупать по 20% от кадастровой стоимости.

По мнению губернатора Севастополя Дмитрия Овсянникова, нововведение даст определенный стимул развитию бизнеса в городе. «Я считаю, что нормативный акт, безусловно, важный и нужный», — цитирует губернатора пресс-служба правительства города. — Мы не должны преследовать исключительно фискальные цели. Пускай поступления в бюджет за год будут не 80 млн рублей, а 30, но это будет стимулировать развитие предпринимательства». Предполагается, что бизнесмены, которые получили землю по договорам аренды, будут заинтересованы быстрее строить, вводить объекты в эксплуатацию и выкупать земельные участки по льготной ставке. В настоящее время на территории муниципального образования поставлены на учет порядка 2,7 тыс. актуальных договоров аренды земельных участков.

РЕГУЛИРОВАНИЕ



Председатель правительства РФ Дмитрий Медведев проводит совещание о мерах по обеспечению своевременного и качественного строительства объектов в рамках национальных проектов

Необходимые и достаточные

с.1 Глава правительства также обратил внимание на развитие типового проектирования в стране. Он также указал на необходимость бесперебойного обеспечения строителей качественными и недорогими материалами и техникой, предпочтительно российского производства. Должна быть продолжена работа по совершенствованию системы ценообразования в строительстве. Отдельно премьер остановился на теме стимулирования жилищного строительства, в том числе индивидуального. Глава Кабинета министров призвал коллег уделить особое внимание созданию стимулов, в том числе финансовых, которые сделали бы покупку индивидуальных домов привлекательной для людей.

Поддержать стройку законами

Министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев в своем докладе сообщил, что объем капитальных вложений в строительство при реализации нацпроектов составляет порядка 7 трлн рублей, качественно и в срок нужно будет построить большое количество различных объектов. Но для этого необходимо будет преодолеть ряд существующих в строительстве проблем, в том числе в сфере регулирования. Кое-что, по словам министра, уже удалось сделать. В частности, на законодательном уровне строителей избавили от проведения неоправданных повторных экспертиз проектной документации (подробнее об этом на с. 5). «Это действительно было серьезным барьером... При реализации сложных проектов иногда заходы в экспертизу бывали по три-четыре раза, что делало процедуру строительства достаточно длинной и вело к серьезному удорожанию», — пояснил он. Другим важным для отрасли изменением является разграничение понятия сметной стоимости строительства на стадии формирования начальной цены контракта и цены в ходе исполнения сторонами своих обязательств. «Когда мы с вами формируем проектную документацию, заходим в экспертизу, то мы приблизительно просчитываем данный проект, а когда начинаем его реализовывать на стройплощадке, жизнь вносит коррективы», — сказал министр. — И возникает так называемая пересортица, когда нужно выполнить один объем работ, применить при

этом другие машины и механизмы, но не выходить за цену контракта. Это всегда было точкой напряжения, особенно со стороны проверяющих органов».

Говоря о реформе ценообразования, Владимир Якушев обратил внимание на изменения, внесенные в постановление правительства №1452 от 23 декабря 2016 года («О мониторинге цен строительных ресурсов», — СГ), которые закрепляют основные правила расчета индексов, применяемых при определении сметной стоимости строительства объектов. «Расчетным путем мы должны дать каждому субъекту РФ индексы, по которым они считают стройку», — пояснил глава Минстроя. — Но в последнее время эти индексы были «накрыты» только индексом-дефлятором. За последние пять лет себестоимость строительства в среднем выросла от 28 до 30%. В стройку, согласно индексу-дефлятору, который составлял порядка 4%, мы дали 16%. Разница — это как раз те деньги, которые из сметной стоимости строек, мягко говоря, были «высушены». Из-за этого, по словам министра, на объявляемые госаукционы либо никто не заявляется, либо приходят компании, которые заранее понимают, что не смогут выполнить задание. «Чтобы такого не было, приняты все необходимые решения», — подчеркнул министр. До 2022 года, когда должен быть запущен ресурсный метод ценообразования, ликвидировать накопившуюся ошибку в стройке с точки зрения ценообразования планируется за счет «размораживания» базисно-индексного метода. «У нас сделана таблица, из которой понятна ошибка в каждом субъекте — от 0 до 33%, — сказал Владимир Якушев. — Мы готовы эти индексы выдавать в субъекты федерации, которые их ждут, чтобы расторгивать объекты, которые им необходимо построить в рамках национального проекта».

Коснулся министр и темы типового проектирования. По его словам, соответствующий реестр, который ведется министерством, только с начала года пополнился более чем пятьюстами проектами, однако большая их часть все равно подлежит корректировке, в том числе из-за климатических условий. В этой связи Минстрой предлагает вести библиотеку повторных проектов в одном из ведомственных учреждений. «Когда мы создадим данную библиотеку, тогда ни-

чего менять не надо», — сказал Владимир Якушев. — Для каждого климатического пояса можно будет брать проект, привязывать его. Мы сэкономим огромное количество времени. Деньги тут небольшие — на три года нам необходимо по 300 млн рублей. Мы просим поддержать нас в этом вопросе».

По словам Владимира Якушева, многое предстоит еще сделать в плане технического регулирования. Речь идет о сложнейшем федеральном законе №384, который с 2016 года обсуждается на разных площадках. На сегодняшний день нормативно-технические документы, которые регулируют строительство, генерируют несколько федеральных органов исполнительной власти. Между этими НТД, посетовал министр, бывают серьезные разногласия, что сказывается на проектах, которые часто не знают, каким документом руководствоваться. «В результате компромиссов все-таки было принято решение, что реестр такой документации будет вести Минстрой, это позволит провести хотя бы какой-то анализ на предмет того, где у нас возникают коллизии», — сообщил министр.



Бизнес за ипотеку

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков в своем выступлении подчеркнул, что главным для его коллег-строителей является, конечно, нацпроект «Жилье и городская среда». Он напомнил, что спрос на новостройки в значительной степени поддерживается за счет ипотеки. Не случайно в нацпроекте заложено постепенное снижение средней ставки по ипотеке (до 8,9% годовых в 2019 году). Между тем, реальные ставки остаются пока на

Кроме того

Губернатор Ставропольского края Владимир Владимиров, выступивший на совещании, считает, что помочь строителям можно и путем ужесточения ответственности для недобросовестных участников торгов. По его словам, речь, прежде всего, идет об использовании демпинга на аукционах и сознательном затягивании процедуры необоснованными жалобами, число которых при увеличении объема задач по строительству «аврално» растет. В качестве еще одной меры господдержки Владимир Владимиров предложил компенсировать застройщикам жилья расходы на инженерные сети не по факту сдачи объекта, а субсидируя их строительство с самого начала, сокращая издержки компаний. Также, по словам губернатора, жизненно необходимо докапитализировать программу «Стимул», предоставив регионам финансовую дополнительную поддержку на строительство инженерных сетей и социальных объектов.

Глава Минстроя РФ Владимир Якушев (справа) и министр здравоохранения РФ Вероника Скворцова

относительно высоком уровне (свыше 10%). Для увеличения объемов ипотечного кредитования и, следовательно, стимулирования спроса на жилье в НОСТРОЙ считают необходимым запустить ипотечные каникулы для дольщиков, покупающих квартиры в новостройках с использованием эскроу-счетов. Речь идет о том, что заемщикам может быть предоставлен льготный период по уплате взносов по ипотеке до ввода объекта в эксплуатацию. Помимо этого, как сказал на совещании Антон Глушков, целесообразно расширить перечень категорий граждан, имеющих право на льготные ставки по ипотечному кредитованию. По мнению главы НОСТРОЙ, сделать ипотеку более доступной для граждан может развитие в России системы жилищно-сберегательных вкладов. «Это позволит населению сформировать первоначальный взнос для ипотечного кредита», — пояснил он.

Важнейшим моментом в части жилищного строительства Антон Глушков считает обеспечение безболезненного перехода отрасли на новый механизм финансирования девелоперских проектов. Как отметил глава НОСТРОЙ в ходе совещания, из 130 млн кв. м строящегося жилья на 1 июля требованию о тридцатипроцентной готовности (одно из условий завершения проекта по старым правилам без эскроу-счетов) соответствовало 60 млн кв. м. При этом заключения, подтверждающие такую степень готовности, были выданы только на 14 млн кв. м. В связи с этим в НОСТРОЙ считают целесообразным в качестве отсекающего срока, к которому застройщики должны подавать в соответствующие органы власти заявления о готовности проектов, установить 31 декабря 2019 года. «За это время «ДОМ.РФ» сможет развернуть систему гарантирования, чтобы региональные проекты, которые в настоящее время не являются привлекательными для банков, имеют низкую маржинальность, смогли получить проектное финансирование», — пояснил Антон Глушков. Напомним, что пока крайний срок получения подтверждения о соответствии установленным критериям не установлен. Глава Минстроя Владимир Якушев заявлял, что предварительно обсуждалась дата 1 октября 2019 года.

Антон Глушков отметил важность решения о повторных экспертизах. По мнению нацобъединения, этот механизм заработает быстрее, если появится документ, четко устанавливающий должностные полномочия и ответственность главных инженеров и архитекторов проектов. Целесообразно, считает Антон Глушков, определить форму заключения об отсутствии необходимости проведения экспертизы. Приветствуют в НОСТРОЙ и разделение сметной стоимости строительства и цены контракта. «Это предложение, которое тоже давно назрело в профессиональном сообществе. Думаю, что это очень своевременная норма», — сказал он. — Однако здесь требуется дополнительное правовое обеспечение, для того чтобы все заказчики могли по одинаковой методике определять и составлять сметы контракта, на основании которых подрядчики будут по укрупненным видам работ закрывать выполненные объемы».

Президент НОСТРОЙ обратил также внимание на существующий во многих регионах дефицит базовых строительных материалов. «С целью оптимизации затрат строителей необходимо, наверное, разработать какую-то систему радиусов доступности общих базовых строительных материалов, дабы на территории всей РФ инструменты по актуализации системы ценообразования были эффективны и применялись повсеместно», — предложил он.

Без повторной экспертизы

Внесенные в закон изменения позволят ускорить проектирование и строительство объектов



Алексей ТОРБА

1 августа Минстрой России разработает для регионов методические рекомендации по реализации норм федерального закона №151 в части градостроительной деятельности, ценообразования в строительстве, проведения повторной экспертизы проектов и их экспертного сопровождения. Об этом сообщил замминистра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков, выступая на селекторном совещании 12 июля. По его словам, в настоящее время идет формирование подза-

конных актов в развитие принятого закона.

Безусловно, важнейшим нововведением, и с точки зрения регулятора, и с точки зрения бизнеса, является отмена в определенных случаях повторной экспертизы проектной документации. По оценкам экспертов, это позволит сократить сроки строительства на 3-6 месяцев.

Теперь, согласно закону, повторная экспертиза не требуется, если изменения, внесенные в проект, не носят существенного характера. А именно: не приводят к нарушениям требований техни-

ческих регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, промышленной безопасности, государственной охраны объектов культурного наследия, требований к безопасному использованию атомной энергии, а также к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта.

Выступая на большом строительном совещании в Ставрополе, глава Минстроя Владимир Якушев сказал: «Внесенные изменения в закон №151 дают возможность не останавливать строительство, внося изменения по ходу реализации проекта. Об этом говорили все федеральные органы власти, об этом говорили все строители. Это действительно было серьезным, тяжелым барьером. Таким образом, изменения в проектную документацию, которые не затрагивают несущих строительных конструкций, соответствуют требованиям безопасности и заданию на проектирование, а также когда это не приводит к превышению лимита бюджетных ассигнований по бюджетным объектам, могут утверждаться прямо на строительной площадке. Учитывая, что законопроект достаточно свежий, я прошу обратить на это внимание, внимательно его посмотреть, и сегодня все эти процедуры можно запускать».

Здесь, правда, возникает один тонкий момент. Кто будет решать, нарушают внесенные в проект изменения упомянутые выше требования или не нарушают? По словам Дмитрия Волкова, оценивать соответствие изменений,

Справочно

С 1 июля 2019 года вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, утвержденные федеральным законом №342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Данные поправки устанавливают, что состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются правительством РФ. Они дифференцируются применительно к различным видам объектов капитального строительства (в том числе к линейным объектам), а также в зависимости от назначения объектов капитального строительства, видов работ (строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства), их содержания, источников финансирования работ и выделения отдельных этапов строительства, реконструкции с учетом отдельных особенностей.

внесенных в проектную документацию, всем необходимым требованиям будут органы исполнительной власти или те же организации, которые проводили экспертизу проектной документации. Но не произойдет ли в этом случае замены одного административного барьера (повторной экспертизы) на другой (получение заключения о ненужности повторной экспертизы)? Возможно, что процедура будет еще уточняться. Министр Владимир Якушев так описал один из возможных вариантов: мы можем не вносить изменения в проектную документацию, если заключаем с экспертами соглашение о сопровождении проекта. В этом, по мнению главы Минстроя, любое изменение можно будет вносить прямо на строительной площадке, не останавливая проект.

По мировым правилам

Справочно

Напомним, что 22-27 августа в Казани состоится мировой чемпионат по профессиональному мастерству по стандартам «Ворлдскиллс». Он соберет молодых профессионалов из 66 стран мира, которые будут соревноваться в 56 компетенциях.



Студенты московского колледжа архитектуры, дизайна и реинжиниринга №26 сдают демонстрационный экзамен по компетенции «Сантехника и отопление» по стандартам WorldSkills

с.1

Выпускник, успешно прошедший независимую оценку квалификации, частью которой является демонстрационный экзамен, получает диплом о среднем профессиональном образовании, свидетельство о квалификации в сфере ЖКХ и скиллс-паспорт. Это укрепляет его позиции на рынке труда и помогает при трудоустройстве. Зачастую работодатели отбирают специалистов еще во время экзаменов, а учебное заведение по результатам проведенной оценки видит, что нужно изменить в процессе обучения.

«От профессионализма и качества подготовки кадров зависит уровень предоставления услуг и работ в жилищно-коммунальном хозяйстве, — отметил Максим Егоров. — Чтобы создать для граждан комфортные и безопасные условия для жизни, необходимо вывести подготовку кадров на новый качественный уровень. В эпоху цифровой экономики, современных систем учета, появления сложных инженерных технологий в процессах эксплуатации жилых домов надо развивать образование в этом направлении. Конечно, для этого в отрасль должна приходить молодежь, а значит, нужно повышать престиж профессии». Замминистра напомнил, что сейчас идет разработка стратегии развития ЖКХ до 2035 года с привлечением ведущих экспертов отрасли и представителей бизнес-сообщества. Отдельно в стратегии будет проработан блок развития образования, в том числе с участием и учетом опыта СПК ЖКХ.



Справочно

Слияние технических комитетов путем интеграции ПТК 705 в структуру ТК 465 реализовано приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарта) №1660 от 12 июля 2019 года «О внесении изменений в приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 20 июня 2017 г. №1382 «Об организации деятельности технического комитета по стандартизации «Строительство»».

В режиме усиления

ТК 465 станет центром компетенций по внедрению BIM-технологий в строительство

Сергей ВЕРШИНИН

Проектный технический комитет по стандартизации ПТК 705 «Технологии информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства и недвижимости» войдет в состав Технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство». Соответствующий приказ опубликован на сайте Росстандарта.

По словам заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Дмитрия Волкова, эта мера будет способствовать созданию на площадке ТК 465 единого центра компетенций, необходимого для эффективной работы по внедрению

BIM-технологий в строительстве. С учетом интеграции ПТК 705 в ТК 465 будет 285 членов, они направят в структурные подразделения технического комитета в общей сложности более 700 экспертов.

«Внесенные изменения в состав и структуру ТК 465 направлены на совершенствование и развитие работ по стандартизации в области строительства, в частности в сфере BIM-технологий, — отметил Дмитрий Волков. — Предполагается, что полноправные члены сформированного ПТК войдут в состав профильного подкомитета ТК 465 — ПК 5 «Управление жизненным циклом объектов капитального строительства». Консолидация сил профессионального сообщества на одной площадке однозначно увеличит эффективность работы по внедрению BIM-технологий».

На состоявшемся 12 июля селекторном совещании с регионами Дмитрий Волков отметил, что с принятием федерального закона №151-ФЗ в Градостроительном кодексе впервые закреплены понятия информационного моделирования и классификатора строительной информации. Отсутствие в правовом поле этих понятий было главным барьером к переходу отрасли на информационное моделирование.

Напомним, что Технический комитет по стандартизации 465 «Строительство» действует на базе федерального автономного учреждения «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» (ФАУ «ФЦС»). ТК 465 объединяет представителей государственного регулятора, активных представителей бизнес-сообщества и научных организаций высочайших компетенций, лидеров строительной отрасли.

АНАЛИТИКА

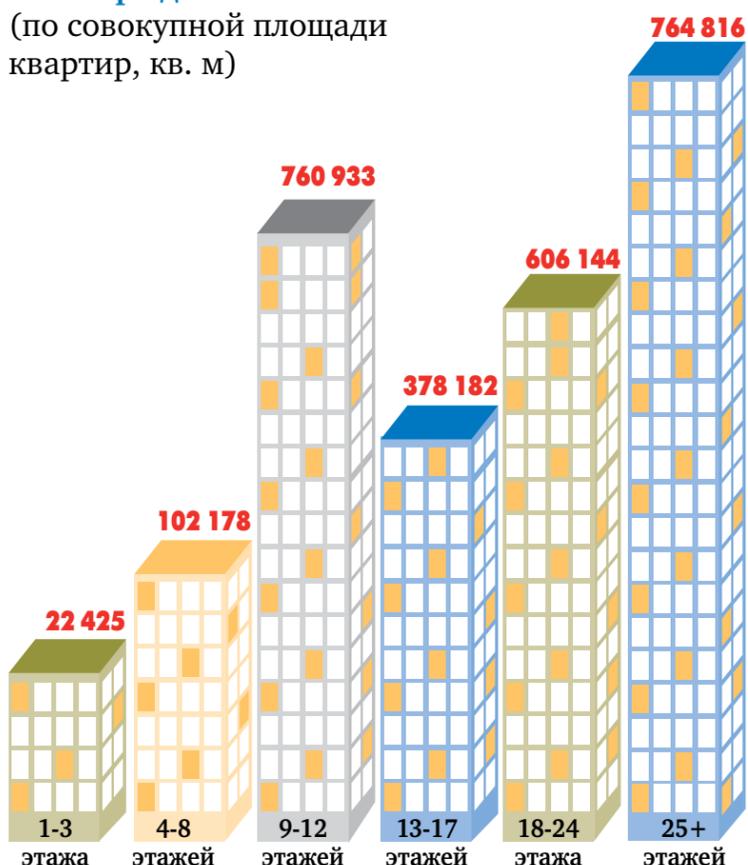


В ЖК «Центральный» находится самый большой многоквартирный дом в Самарской области

Небо становится ближе

В Самарской области отмечается уверенный рост средней этажности ЖИЛЫХ ДОМОВ

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



Источник: ИРСО, по состоянию на июнь 2019 года

Дмитрий СИМОНОВ

Самарская область относится к числу ведущих российских регионов по объемам жилищного строительства. По данным Росстата, в 2018 году в области было введено в эксплуатацию свыше 1,7 млн кв. м жилой недвижимости (с учетом ИЖС), или примерно 2% всех новостроек в стране. По этому показателю Самарская область заняла 11-е место в РФ. Такую позицию регион занимает и по объемам текущего строительства. На начало июня 2019 года в области возводилось свыше 2,63 млн «квадратов». По данным деклараций застройщиков, до конца текущего года планируется ввести в строй 150 домов совокупной площадью жилых единиц 1,023 млн кв. м. Подробности — в очередном аналитическом обзоре, подготовленном «Стройгазетой» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

Сколько и где

По состоянию на 1 июня строилось 336 домов (50964 квартир, блоков, апартаментов) совокупной площадью 2 634 678 кв. м.

Как и в большинстве других регионов, основной объем текущего жилищного строительства составляли многоквартирные дома (МКД) — 305, на них приходилось 99,7% строящихся квартир и 99,5% площадей. Блокированные дома (таунхаусы) занимали всего 0,2% от общего числа строящихся жилых единиц (30 домов, 118 квартир). Доля домов с апартаментами составляла менее 0,1% строящихся жилых единиц (1 дом, 20 квартир).

На начало июня жилищное строительство в Самарской области велось в 9 территориальных образованиях. Больше всего недвижимости строилось в самой

Самаре — 171 жилой дом (50,9% от общего числа объектов). В этих домах располагалось 31573 квартиры совокупной площадью 1,776 млн кв. м (67,4% совокупной площади строившихся квартир).

На втором месте после Самары шел населенный пункт Волжский, в котором строилось 95 домов (12 980 квартир совокупной площадью 549 425 кв. м).

Столица советской автомобильной промышленности город Тольятти находился на третьем месте. Там велось строительство 29 домов. К слову, в населенном пункте Красноярский строилось 30 домов, но если брать площадь строившихся квартир, то Тольятти заметно превосходил соперника — 252 106 кв. м против 9 987 кв. м. Меньше всего жилья возводилось в населенном пункте Похвистнево — один жилой дом на 36 квартир совокупной площадью 1826 кв. м.

По состоянию на июнь 2019 года в Самарской области работали 60 профессиональных застройщиков (брендов), представленные 84 строительными компаниями. Абсолютным лидером по числу строящихся объектов было ДК «Древо», в работе у этого застройщика находилось 75 домов (9112 квартир площадью 372 572 кв. м). На втором месте расположился застройщик «Финстрой» — 26 домов (4 132 квартиры/212 504 кв м), а на третьем месте — ГК «Новый ДОН» с 12 объектами (4033 квартиры/209 200 кв. м).

Чем выше, тем больше

Средняя этажность жилищного строительства в Самарской области составляла на начало июня 13,4 этажа из расчета на строившийся дом и 18 этажей — из расчета по строившейся площади. Больше всего в регионе возводилось домов высотой от 9 до 12 этажей — 121 объект (15793 квартиры совокупной площадью 760 933 кв. м). На втором месте по количеству объектов (62) шли дома высотой 18-24 этажа (11565 квартир совокупной площадью 606 144 кв. м), потом дома от 13 до 17 этажей — 47 объектов (7344 квартир площадью 378 182 кв. м).

Любопытно, что совокупная площадь квартир в высотных домах (25 этажей и выше) составляла 764 816 кв. м (самая высокая доля в области — 29,0%, в среднем по РФ доля высотного строительства составляет 21,8% от всех объектов). Всего таких домов возводилось в регионе 38 (13674 квартир). Для сравнения: за аналогичный период прошлого года количество высотных МКД составляло в области 18,7%. То есть можно уверенно говорить о том, что высота жилых зданий в Самарской области растет.

Пятое место в этом рейтинге этажности жилых домов, строившихся в Самарской области, делили между собой 1-3-этажные и 4-8-этажные дома — по 34 объекта. Однако площадь квартир была, конечно, больше в 4-8-этажных домах — 102 178 кв. м против 22 425 кв. м.

Самым высоким домом, который строился в области на начало июня, был 35-этажный многоквартирный дом в ЖК «Космолет» (застройщик — «Кольцо»). На втором месте разместились сразу три объекта от застройщика ГК «Новый ДОН» — ЖК «Рекорд», «Фаворит», «Сокол», их высота составляла 29 этажей.

47 236

рублей

за квадратный метр составляла средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Самарской области на июнь 2019 года.

2,63

млн кв. м

жилья находилось в процессе строительства в Самарской области на начало июня 2019 года

ТОП-50 крупнейших застройщиков Самары (ранжирование по объемам текущего строительства)

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь жилых единиц	
		ед	%	ед	%	кв. м	%
1	ДК Древо	75	22,3	9 112	17,9	372 572	14,1
2	Финстрой	26	7,7	4 132	8,1	212 504	8,1
3	ГК Новый ДОН	12	3,6	4 033	7,9	209 200	7,9
4	Корпорация КОШЕЛЕВ	21	6,3	4 084	8,0	189 630	7,2
5	СХ Град	41	12,2	3 092	6,1	186 100	7,1
6	ГК Трансгроз	8	2,4	1 833	3,6	135 200	5,1
7	ГК Амонд	7	2,1	1 806	3,5	115 677	4,4
8	Унистрой	7	2,1	1 342	2,6	60 838	2,3
9	АСП БЕРЕГ	3	0,9	1 205	2,4	55 856	2,1
10	Промбезопасность	5	1,5	1 246	2,4	55 152	2,1
11	УК Альянс-Менеджмент	2	0,6	849	1,7	50 726	1,9
12	Новое Время	10	3,0	488	1,0	50 031	1,9
13	СК Прогресс-Н	5	1,5	971	1,9	49 857	1,9
14	ФСК Лада-Дом	5	1,5	1 039	2,0	49 621	1,9
15	Самарский хлебозавод №9	2	0,6	800	1,6	49 602	1,9
16	Альянс	2	0,6	774	1,5	45 486	1,7
17	Кольцо	1	0,3	882	1,7	45 454	1,7
18	ГК ВИРА	3	0,9	763	1,5	44 371	1,7
19	Компания Владимир	4	1,2	760	1,5	43 119	1,6
20	Сервисно-строительная компания	3	0,9	785	1,5	38 987	1,5
21	Офис-центр	3	0,9	590	1,2	38 718	1,5
22	ГК МЖК Адрес	2	0,6	774	1,5	38 293	1,5
23	ПОСКО	3	0,9	716	1,4	34 806	1,3
24	ГК РСУ-10	1	0,3	552	1,1	30 700	1,2
25	Арбит Строй	2	0,6	431	0,8	27 956	1,1
26	СК Патриот	4	1,2	647	1,3	27 690	1,1
27	АК Самарторгтранс	1	0,3	546	1,1	25 945	1,0
28	СОФЖИ	3	0,9	435	0,9	23 438	0,9
29	СК Единение	3	0,9	358	0,7	22 081	0,8
30	Стронж	1	0,3	352	0,7	21 391	0,8
31	Компания Городской строитель	2	0,6	287	0,6	19 548	0,7
32	ЖК Весна	1	0,3	559	1,1	19 349	0,7
33	ПромТехСтейт	1	0,3	385	0,8	18 604	0,7
34	Интеграция	2	0,6	367	0,7	17 766	0,7
35	Стройтех	2	0,6	342	0,7	17 621	0,7
36	СК Запад	1	0,3	248	0,5	16 689	0,6
37	ГК МРСК Базис	2	0,6	291	0,6	14 316	0,5
38	СК ЭЛРИ	2	0,6	210	0,4	13 852	0,5
39	Ассоциация Димитрова 74А	3	0,9	250	0,5	12 943	0,5
40	СК Юниверс-Строй	1	0,3	176	0,3	11 629	0,4
41	Зеленый квартал	3	0,9	417	0,8	10 998	0,4
42	Мадеф	2	0,6	170	0,3	10 895	0,4
43	РАДАМИРА	2	0,6	252	0,5	10 140	0,4
44	ГК Экодолье	30	8,9	118	0,2	9 987	0,4
45	ЗиТ	1	0,3	117	0,2	9 280	0,4
46	ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР	1	0,3	115	0,2	8 707	0,3
47	ПСП-Тольяттистрой	1	0,3	184	0,4	8 553	0,3
48	СтройСтандарт	1	0,3	128	0,3	7 436	0,3
49	СтройТрест	2	0,6	143	0,3	7 151	0,3
50	ФСК Велит	1	0,3	142	0,3	7 108	0,3

Источник: ИРСО, по состоянию на июнь 2019 года



«Южный город» — крупный жилой комплекс, строящийся в с.п. Лопатино

Справочно

■ Как и во многих других регионах, в Самарской области нередки случаи переноса сроков сдачи объектов в эксплуатацию. Средняя продолжительность задержки ввода жилых домов в строй составляла по состоянию на июнь 2019 года 3,4 месяца. Максимальное среднее «уточнение» планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию было у застройщика «Легионер» — 60 месяцев (5 лет).

В Самарской области возводилось 92 жилых комплекса. Самым крупным из них был жилой комплекс «Южный город» (с. п. Лопатино). В этом жилом комплексе застройщик «ДК Древо» возводит 74 дома на 8896 квартир совокупной площадью 359 795 кв. м.

Самым большим строившимся домом был МКД в ЖК «Центральный» (застройщик — «ГК Трансгроз»). Совокупная площадь квартир в нем составляла 48 827 кв. м.

Стоит заметить, что средняя площадь строящихся квартир в Самарской области по состоянию на июнь 2019 года равнялась 51,7 кв. м, это на 1,5% больше, чем за аналогичный период прошлого года (среднероссийский показатель — 49,5 кв. м).

Самая маленькая средняя площадь строившихся квартир была у застройщика «Зеленый квартал» — 26,4 кв. м, самая большая — у застройщика «Новое Время» — 102,5 кв. м.

Кирпич — наше все

Самым распространенным материалом стен строившихся в Самарской области домов является кирпич. Из него на начало июня возводилось 177 домов (25303 квартиры совокупной площадью 1 338 912 кв. м). На кирпичные дома приходилось 50,8% возводимых жилых площадей. Заметим, что в среднем по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь квартир в строящихся домах составляет всего 19,2%.

На втором месте шел монолит-кирпич. По этой технологии в Самарской области возводилось 55 домов (10910 квартир совокупной площадью 640 033 кв. м).

На третьем месте расположилась панель. По этой технологии строилось 72 жилых дома (9 263 квартиры совокупной площадью 385 681 кв. м). Из блоков сооружалось 27 объектов (5 265 квартир/260 960 кв. м). Из «чистого» монолита строился всего один дом на 207 квартир площадью 8 108 кв. м. Стоит отметить, что в регионе велось строительство из дерева. Правда, строился тоже всего один объект на 4 квартиры совокупной площадью 246 кв. м. Еще одной особенностью жилищного строительства в Самарской области является применение каркасно-щитового метода. Таких объектов даже больше, чем возводится из монолита и дерева, — три, в этих домах 12 квартир общей площадью 738 кв. м.

Справочно

■ С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО / irso.ru) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Специалистами ИРСО, к примеру, изучаются все муниципальные реестры выданных разрешений на строительство (на ввод в эксплуатацию), проектные декларации девелоперских проектов и т. д. Результаты этой большой и технически сложной аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках недвижимости, и передаются «СГ» на эксклюзивных условиях с 2017 года. В этом году в «СГ» ранее уже вышли обзоры новостроек Нижегородской (№18), Новосибирской (№17), Московской (№14), Свердловской (№6) и Тюменской (№4) областей, Республики Татарстан (№8). С полной версией исследований ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (erzrf.ru).

БИЗНЕС

Периферия роста



Офисный парк Cotcity в Новой Москве

Москва намерена стимулировать строительство коммерческой недвижимости за пределами ТТК

Антон МАСТРЕНКОВ

Перед Москвой, как и перед любым другим мировым мегаполисом, стоит задача комплексного и равномерного развития городских территорий. Это означает, что в каждом районе помимо жилья должен быть весь набор необходимых деловой, социальной и транспортной инфраструктур с достаточным количеством рабочих мест. Между тем, девелоперам часто бывает выгоднее строить офисы и админи-

стративно-деловые центры в центральной части города, где прибыль выше, а на периферии города возводить жилье. Подобный дисбаланс существует и в Москве. «Дефицит рабочих мест за пределами ТТК по-прежнему ощущается достаточно сильно, — признает мэр Москвы Сергей Собянин, — поэтому мы решили сделать следующий шаг: ввести финансовые льготы для инвесторов, создающих места приложения труда за пределами центра».

Напомним, в первый год строительства или реконструкции здания в столице застройщик выплачивает в бюджет дополнительный повышенный платеж за земельный участок, размер которого зависит от плотности застройки и составляет от 5% до 80% кадастровой стоимости. Принятое на этой неделе постановление правительства Москвы отменяет этот дополнительный платеж для тех случаев, когда строительство или реконструкция зданий коммерческого назначения ведутся за пределами Третьего транспортного кольца. Подчеркнем, однако, что льгота распространяется только на коммерческую недвижимость, при строительстве жилья или апартаментов дополнительный платеж будет по-прежнему взиматься. По оценке экспертов, новая льгота может снизить себестоимость строительства зданий на 8-10%. Скидка, на первый взгляд, небольшая, но она радикально улучшит «экономику» многих проектов, которые в прежних условиях были бы просто-напросто нерентабельными.

По мнению заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марата Хуснуллина, благодаря появлению деловых центров за пределами ТТК многие москвичи смогут найти работу в пешей доступности от места жительства. «Это означает, что значительно снизится внутригородская маятниковая миграция и улучшится транспортная ситуация в городе», — отметил Марат Хуснуллин.

В конечном счете власти рассчитывают на формирование в столице новых экономически успешных районов, а также на более сбалансированное развитие всей территории Москвы. Это должно позитивно сказаться на экономике города и привести к росту инвестиций в строительство коммерческой недвижимости. В мэрии пояснили, что от предоставления льготы бюджет ничего не потеряет. Средства, не полученные на старте про-

Цитата в тему

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОНЦЕРНА «КРОСТ» АЛЕКСЕЙ ДОБАШИН: «Сегодня мы фиксируем повышенный спрос на объекты коммерческого назначения именно за пределами ТТК как со стороны потребителей товаров и услуг в шаговой доступности, так и среди инвесторов и арендаторов, которые готовы развивать бизнес на этих площадях с доходностью до 12% годовых»

екта, вернуться в будущем за счет роста инвестиций в строительство и налогов на бизнес, который будет работать в новых офисах и магазинах.

Председатель совета директоров ГК «Пионер» считает полезной идею стимулировать строительство коммерческой недвижимости в периферийных районах. «Московские инвесторы нуждались в подобной инициативе, — заявил он. — Положительное влияние этого решения станет заметно в будущем, когда начнут появляться деловые точки за пределами центра. Это улучшит экономику отдаленных районов Москвы, увеличит туда приток инвестиций, а значит, и повысит качество городской среды в целом».

А глава Московского территориального управления Группы «Эталон» Максим Берлович отмечает, что именно за пределами ТТК покупатели жилья наиболее чувствительны к качеству создаваемой девелопером среды. «Мы ожидаем, что отмена платы за изменение ВРИ (вида разрешенного использования — «СГ») станет драйвером для более равномерного развития экономики города, сделает районы за пределами ТТК привлекательнее для жизни, снимет часть нагрузки с центра города», — заявил девелопер. Президент компании «Галс-Девелопмент» Виктор Адамов считает, что предлагаемые городскими властями изменения приведут к «разморозке» офисных проектов в портфеле крупных застройщиков. «Пять лет назад многие девелоперские компании заморозили или перепрофилировали свои офисные проекты, предпочитая инвестировать в сегмент с минимальными рисками — в жилье, — заявил Адамов. — Это постепенно привело к сокращению объемов ввода коммерческой недвижимости. Экономические льготы, принятые в отношении инвесторов, помогут восстановить баланс между объемами жилой и коммерческой недвижимости и создать новые возможности для развития бизнеса в московском регионе».

Девелоперы вышли во двор

Доля расходов на благоустройство придомовых территорий в общей стоимости проектов растет



Проект благоустройства придомовой территории в семейном квартале «Счастье» (Пермь)

приходиться до 55% от общих расходов на обустройство двора. Размер территории, занятой озеленением, как правило, коррелирует с классностью проектов. В частности, в качественных жилых комплексах «зеленые зоны» могут занимать от 40 до 50% территории. При этом все чаще девелоперы, даже в проектах стандарт-класса, стали прибегать к ландшафтному дизайну. При этом если раньше озеленение дворов было исключительно горизонтальным, то сейчас застройщики начали использовать проекты вертикального озеленения, а также задействуют эксплуатируемые кровли и террасы. Озеленение приобретает сегодня дополнительные функции. Так, например, его используют при организации системы безопасности: для разграничения пешей и проезжей зон, ограждения периметра жилых комплексов и т. д. Кроме того, озеленение в виде газонных решеток стало применяться при обустройстве открытого паркинга. Встречаются проекты, где есть не просто озелененные дворы, но и собственные парковые зоны площадью от 15 до 160 гектаров.

Для озеленения дворов используют несколько типов и видов зеленых насаждений, что позволяет делать дворы разнообразными и красивыми. В большинстве случаев используют газоны, но в последнее время их стали дополнять хвойными породами деревьев (можжевельник, ель, сосна, лиственница и т. д.), которые остаются зелеными круглый год. Активно высаживают и различные лиственные деревья и кустарники, а вот цветники менее распространены, так как требуют большего ухода. В проектах стандарт-класса, как правило, высаживают молодые деревья, а в жилых комплексах более высокого класса — крупномерные деревья, что, естественно, обходится дороже.

Второй крупной статьей расходов является строительство детских площадок со специальными покрытиями. На это может приходиться до 20% от общей суммы

затрат на благоустройство. Площадки для детей остаются важным элементом дворов, и застройщики уделяют им много внимания. Сегодня площадки, как правило, зонированы, то есть делят на элементы или зоны для различных возрастных групп. Изменились и материалы для покрытия — широко применяются современная бесшовная или мягкая плиточная резина, а также модульный пластик.

И замыкает список самых затратных статей освещение, на которое тратится до 15% средств на благоустройство. Еще 10% уходит на скамейки, велопарковки и малые архитектурные формы.

В заключение надо отметить, что благоустройство стало важным элементом в конкурентной борьбе за клиента в сегменте комфорт-класса. Однако если рынки Москвы и Санкт-Петербурга достаточно высокомаржинальные, и девелоперы без особого ущерба для экономики проекта могут реализовывать качественное благоустройство, то в регионах ситуация немного другая. Там застройщики часто делят расходы пополам с покупателями. Однако такая стратегия дает свои результаты и позволяет застройщикам продавать свои проекты в среднем на 5% выше, чем аналогичные ЖК с обычным благоустройством.

Справочно

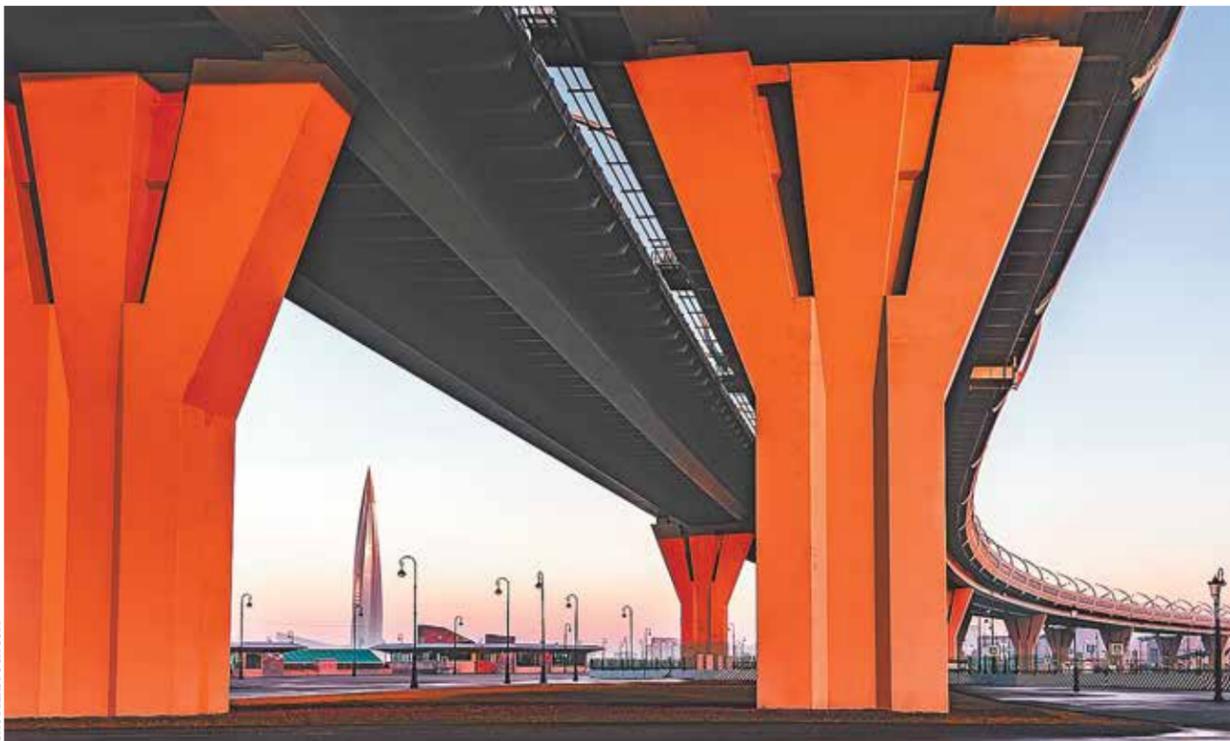
■ Исследование проводилось компанией «Талан» в городах с населением от 500 тыс. человек. Оценивалась динамика изменения уровня благоустройства территорий жилых комплексов. В рассматриваемых городах конкурентная борьба уже достаточно давно перешла в ценовую плоскость, и повышение уровня благоустройства стало одним из способов борьбы за покупателя и создание дополнительных конкурентных преимуществ проектов. Именно поэтому процесс совершенствования благоустройства проектов в большей степени характерен для развитых рынков и крупных городов. Помимо Москвы и Санкт-Петербурга, к таким городам можно отнести, например, Новосибирск, Пермь, Екатеринбург, Уфу, Краснодар, Ростов-на-Дону, Тюмень и некоторые другие.



Наталья ГАРИФУЛЛИНА, директор по маркетингу компании «Талан»

Сегодня во дворах строящихся жилых комплексов все чаще появляются спортивные тренажеры, малые архитектурные формы и разнообразное озеленение. Как показывает проведенное нашей компанией исследование, за последние десять лет затраты российских застройщиков на благоустройство придомовых территорий увеличились в два раза — до 4% от стоимости проекта.

Одними из самых затратных пунктов являются прокладка дорожек, тротуаров и озеленение. На это может



Дорожное строительство в России практически полностью находится в руках государства

Конец рынка

Грозит ли строительству ползучая национализация?

Алексей ТОРБА

В настоящее время в России идет обсуждение положений будущей стратегии развития строительной отрасли до 2030 года. С начала лета на площадке РАНХиГС порядка ста экспертов при участии представителей министерства и его подведомственных учреждений работали над формированием «скелета» стратегии. Состоялось четыре стратегические сессии, в ходе которых члены проектных команд пытались определиться с целями и задачами будущего документа и излагали свое видение перспектив российского строительства. Одним из активных участников обсуждения является общественный омбудсмен по защите прав предпринимателей в строительстве, член президиума правления «ОПОРЫ РОССИИ» Дмитрий КОТРОВСКИЙ. Он стал автором одного из наиболее громких прогнозов, заявив, что к 2030 году строительная отрасль России на 70% будет принадлежать государству. О том, какие основания были у него для столь сенсационного заявления, строительный омбудсмен рассказал в интервью «Стройгазете».

«СГ»: Дмитрий Михайлович, вы утверждаете, что к 2030 году строительство в России будет на 70% государственным. На чем основан такой прогноз?

Дмитрий Котровский: На недавней стратегической сессии стояла задача определить текущие тренды отрасли и понять, что произойдет, если эти тренды не изменятся. И мы постарались спрогнозировать возможное развитие событий до 2030 года. Мы с коллегами в группе «Тренды рынка» определили десятку тенденций, одной из которых является национализация рынка. Конечно, будет ли это 70%, никто не просчитывал, у нас не было такой задачи, да и времени. Это оценочное суждение группы экспертов федерального уровня. Но, безусловно, оно основано на ряде факторов и событий, которые при комплексном анализе приводят к таким неутешительным выводам. И если эту ситуацию в ближайшее время не переломить, то говорить о конкурент-

ном строительном рынке с большой долей частного бизнеса через десять лет не придется.

«СГ»: Каков сейчас, по вашим оценкам, уровень огосударствления отрасли?

Д.К.: Хороший вопрос. Про отрасль в целом пока однозначно сложно сказать, ведь есть сегменты. Если мы посмотрим на дорожное строительство, то это практически на 100% государственный рынок. Сегмент жилищного строительства пока в нулевой точке национализации, но в результате реформы движение пойдет в сторону огосударствления и этого сегмента. А сегмент инфраструктурных объектов сможет сформироваться исключительно на принципах государственно-частного партнерства. Также мы в «ОПОРЕ РОССИИ» делим рынок строительства не только на сегменты, но и на потребности. Существуют новые потребности — строительство новых объектов, а есть системно возникающие потребности — эксплуатации объектов и текущих, капитальных ремонтов. На мой взгляд, решать системные, текущие задачи должны исключительно небольшие компании, с опытом и репутацией, а в новых проектах доля бизнеса должна превалировать, включая сюда и малые предприятия. «ОПОРА РОССИИ» имеет отделения во всех 85 субъектах Российской Федерации, кейсы и обращения приходят к нам со всей страны. Также мы постоянно общаемся с представителями отраслевых ассоциаций и профессиональных объединений. На основании этой информации мы понимаем, что тренд на национализацию есть, и он набирает обороты. В настоящее время уровень конкуренции в отрасли высокий, а доля компаний с государственным участием приемлема для рыночной экономики. Но изменения в градостроительном и жилищном законодательстве, принятые за последние год-полтора, серьезно настораживают.

«СГ»: Каков будет механизм «национализации»?

Д.К.: Помимо национального проекта «Жилье и городская среда», еще шесть нацпроектов так или иначе связаны с

развитием строительной отрасли и зависят от работы строительного рынка. Как мы все знаем, основное финансирование процессов реализации нацпроектов будет происходить за счет бюджетных средств. Для того чтобы у государства были гарантии по расходованию этих средств, поощряется создание организаций с государственным участием. Контролирует весь этот процесс тоже государство. Например, государственная компания ДОМ.РФ является сегодня очень влиятельным регулятором и контролером рынка жилищного строительства и его участников. Подведомственный ей Фонд защиты прав граждан расширил свою сферу компетенции в отношении незавершенных объектов строительства и обязывает застройщиков уплачивать обязательные отчисления в компенсационный фонд. Дополнительно фонд получил механизм взыскания страховых выплат со страховщика через расширение полномочий конкурсного управляющего. Фонд в соответствии с положениями законодательства получает право запрашивать у застройщиков бухгалтерскую (финансовую) отчетность. Он также может осуществлять свои плановые и внеплановые проверки финансово-хозяйственной деятельности

застройщиков. Профессиональное сообщество было против такого расширения полномочий фонда, так как это приводит к созданию дополнительного контрольно-надзорного органа с широким кругом полномочий. По мнению экспертного сообщества, выход на рынок такого большого государственного игрока приведет к сокращению частного сектора как минимум вдвое. Это ли не тренд на национализацию целого сегмента?

Таким образом, мы получаем четырехсторонние отношения, где все стороны являются представителем государства: государство в лице правительства утвердило целевые показатели; конкретные виды работ заказывает государство в лице государственной компании или субъекта РФ или муниципалитета; исполняет эти работы организация с государственным участием и, наконец, контролирует весь процесс тоже государство. Возможно, в такой конструкции в части строительства объектов различного назначения и будут достигнуты намеченные на 2024 год показатели, но останется ли частный бизнес на рынке к этому времени, и что получит экономика страны — это вопрос.

«СГ»: Возрастает ли роль государства в достройке проблемных объектов?

Д.К.: Безусловно, да. Думаю, что это задача теперь полностью ляжет на государство. В условиях постоянно меняющихся правил работы рынка, бизнес за бизнесом уже достраивать не сможет. Сегодня главная задача компаний-застройщиков — это адаптироваться к новым условиям и сохранить бизнес.

«СГ»: Хотелось бы понять, хорошо это или плохо для экономики в целом?

Д.К.: В условиях рыночной экономики, конечно, любое огосударствление рынков и политика протекционизма препятствует естественному развитию. Не будет мотивации внедрять новые технологии, совершенствовать подходы к проектированию, поиску индивидуальности российских городов. Также, отвечая на этом вопрос, хочу обратить ваше внимание на национальный проект «Развитие малого и среднего предпринимательства», согласно которому к 2024 году численность занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей, должна вырасти до 25 млн человек. Какова будет доля строительных организаций в этом показателе с учетом текущего регулирования рынка? Отмечу, что строительный комплекс России на 90% состоит из субъектов малого и среднего предпринимательства.

«СГ»: Какие меры, на ваш взгляд, нужны для сдерживания огосударствления строительства?

Д.К.: Ответ на этот вопрос есть в любом учебнике по экономике — необходимо возвращаться к принципам рыночной экономики. Главный вопрос — хочет ли этого государство?



Справочно

Дмитрий Котровский — российский бизнесмен, руководитель комитета по строительству «ОПОРЫ РОССИИ», омбудсмен по вопросам строительства. Родился в 1979 году в Москве. В 2000 году окончил Московский государственный горный университет, в 2003 году — аспирантуру ЦНИИ экономики и научно-технической информации угольной промышленности. В строительстве с 2007 года — начал карьеру с заместителя директора департамента жилой недвижимости Mirax Group. В 2009 году пришел в качестве вице-президента в девелоперскую компанию «Химки Групп», где проработал до 2017 года. С 2017 года начал общественную работу — назначен членом президиума правления «ОПОРЫ РОССИИ», председателем комитета по строительству, в 2018 году — омбудсменом по вопросам строительства. Занимается вопросами защиты прав предпринимателей, развития конкуренции, совершенствования финансовых механизмов — доступности кредитов, проектного финансирования, ценообразования в строительстве, совершенствования системы госзаказа, создания комфортной городской среды, саморегулирования в строительстве и другими. Кандидат экономических наук, имеет степень MBA.



В жилищном строительстве доля частного капитала относительно велика, но и здесь наметилась тенденция к огосударствлению

ИНФРАСТРУКТУРА



Строительство пятого пускового комплекса ЦКАД

В соответствии с реальностью

Срок завершения проекта Центральной кольцевой автодороги перенесен на два года

Владимир ТЕН

Председатель правительства РФ Дмитрий Медведев подписал распоряжение об изменениях в паспорте инвестиционного проекта «Центральная кольцевая автомобильная дорога (Московская область)». Тем самым фактически узаконен пересмотр сроков сдачи объекта в эксплуатацию.

Напомним, что ранее завершение строительства ЦКАД было намечено на конец 2019 года. Однако контролирующие органы, и в частности, Счетная палата, неоднократно обращали внимание на отставание от плановых показателей. По мнению аудиторов СП, основными причинами срыва сроков стали низкое качество проектирования и длительные процедуры по изъятию и оформлению земельных участков. Также аудиторы указывали на недостаточное количество рабочих и техники на всех пусковых комплексах. При этом из-за неутвержденной проектно-сметной документации по отдельным локальным мероприятиям ЦКАД невозможно было определить полную стоимость строительства, считают в контрольном ведомстве. По состоянию на 15 ноября 2018 года внебюджетное финансирование составило всего 14 млрд рублей. Средства были направлены в 2018 году на строительство пускового комплекса №3 в рамках реализации концессионного соглашения и составили 52,6% от предусмотренного на 2017-2018 годы объема вложений (26,6 млрд рублей). По остальным соглашениям средства инвесторов привлечены не были.

Также проверка выявила нарушения, которые привели к увеличению стоимости работ на пусковых комплексах №1 и №5 на 5,7 млрд рублей и 900 млн рублей соответственно, и неэффективные расходы на 415 млн рублей при подготовке территории для строительства пускового комплекса №3.

Принятые в январе 2018 года графики ликвидации отставания на пусковых комплексах №1 и №5 не были выполнены, и ГК «Автодор» направила в Минтранс предложения о переносе сроков завершения работ на декабрь 2020 года. В октябре прошлого года президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении комплексной проверки ГК «Автодор» с участием представителей Счетной палаты, Генеральной прокуратуры и Следственного комитета. По мнению экспертов, именно срыв сроков сдачи ЦКАД стал причиной отставки прежнего руководителя «Автодора» Сергея Кельбаха.

В настоящее время на строительстве трассы действует оперативный штаб, созданный

правительством. Ежедневно на стройплощадке работают более 5,5 тыс. человек и 1,5 тыс. единиц строительной техники. В мае 2019 года премьер-министром Дмитрием Медведевым был утвержден сетевой план-график мероприятий по реализации проекта. «На сегодняшний день общая ситуация такова, что весь ЦКАД целиком планируется ввести не в 2020 году, а в 2021 — начале 2022», — заявил специальный представитель президента РФ по вопросам природоохранной деятельности, экологии и транспорта Сергей Иванов. По его мнению, задержка была связана, в том числе, с инфляцией и ростом цен на материалы. Он также посетовал на то, что из-за масштабов проекта рассчитать точные сроки открытия ЦКАД было крайне сложно.

При новом руководстве «Автодора» ход работ на ЦКАД значительно ускорился. На пусковом комплексе №1 заметно возросло число рабочих, увеличились объемы выполненных работ. В ходе недавнего выездного заседания оперативного штаба первый замминистра транспорта Иннокентий Алафинов выразил надежду, что данная тенденция сохранится. Со своей стороны, первый заместитель министра строительства и ЖКХ Леонид Ставицкий заверил, что Минстрой окажет полное содействие в вопросах, находящихся в его компетенции. Тем не менее, наверстать упущенное время не представляется возможным, и, строго говоря, изменения в паспорте проекта просто фиксируют нынешнюю ситуацию в ходе реализации ЦКАД и переносят сроки окончания строительства.

Как отметили в ГК «Автодор», изменения в паспорте проекта позволят госкомпаниям обеспечить ритмичное финансирование строительства в разгар строительного сезона, а также провести полное привлечение средств концессионеров и инвесторов.

Справочно

Целью строительства ЦКАД является создание условий для формирования современной транспортной инфраструктуры, интегрированной в систему международных транспортных коридоров. Реализация проекта позволит уменьшить нагрузку на радиальные выходы из Москвы, рационализировать структуру грузораспределения, создать инфраструктурные условия для удовлетворения спроса на услуги логистических комплексов в московском регионе за счет развития поперечных («хордовых») транспортных сообщений, а также «перехватить» на дальних подъездах к Москве большие грузные транспортные средства.

Вписаться в каркас

Столичные власти занялись развитием дорожной сети Троицка

Владимир ТЕН

В Троицке (ТиНАО) стартовал проект по развитию городской улично-дорожной сети, она должна стать частью дорожно-транспортного каркаса Новой Москвы. На первом этапе планируется продлить Октябрьский проспект на юг и реконструировать улицу Дальнюю с оборудованием кольцевой развязки. Всего в рамках программы предусмотрено три этапа мероприятий, в ходе которых планируется строительство и реконструкция пяти городских улиц с оборудованием новых выездов на Калужское шоссе. Ввод в эксплуатацию всех участков планируется в 2023 году.

«Сейчас идет подготовка территории к строительству, рабочие уже приступили к монтажу инженерных коммуникаций, — со-

общил руководитель Департамента развития новых территорий города Москвы Владимир Жидкин. — Реализация этих мероприятий позволит не допустить перегрузки улично-дорожной сети Троицка в связи с масштабной жилищной застройкой, которая ведется сегодня и планируется в дальнейшем».

Планируется, что строители уложат качественное дорожное полотно, устроят тротуары и велосипедные дорожки. В целях обеспечения безопасности на дорогах установят новое наружное освещение, современные системы управления дорожным движением, видеонаблюдения и видеофиксации нарушений. Улицы расширят до двух полос в каждом направлении. Там, где это необходимо, будут сделаны дополнительные полосы для общественного транспорта и «карманы» для остановочных павильонов.

Всего же, по словам Владимира Жидкина, в ТиНАО в фазе строительно-монтажных работ находится порядка 100 км дорог и дорожных объектов. Он напомнил, что общая протяженность дорог, построенных на присоединенных территориях за период с 2012 года по настоящее время, составляет 172,3 км, а уже к концу 2023 года этот показатель превысит 450 км.

Следует отметить, что население Новой Москвы в целом позитивно оценивает темпы и качество строительства транспортной инфраструктуры. Некоторое время назад ВЦИОМ по заказу Департамента новых территорий провел тематический опрос на данную тему. Выяснилось, что жители ТиНАО оценивают транспортную ситуацию в среднем лучше, чем жители Москвы «старой». 70% опрошенных положительно оценили темпы дорожного строительства на новых территориях, 69,3% опрошенных отметили изменения в лучшую сторону в работе общественного транспорта.



Октябрьский проспект в Троицке

19-я МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ
ПО СУХИМ СТРОИТЕЛЬНЫМ СМЕСЯМ

Воронеж
Baltimix

20–22
августа
2019
г. Воронеж

НОВЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ
ПРОИЗВОДСТВА

НОВЫЕ КОНТАКТЫ

ОСОБЕННОСТИ РЕГИОНА

НОВЫЕ РЫНКИ СБЫТА

НЕФОРМАЛЬНОЕ ОБЩЕНИЕ
В КРУГУ ПРОФЕССИОНАЛОВ



www.baltimix.ru

Рабочее настроение



В Краснодаре прошел этап Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер»

№ 366-Р внесло конкурс в план мероприятий по популяризации рабочих и инженерных профессий.

В Южном федеральном округе конкурс с каждым годом привлекает все больше участников — представителей строительных компаний — членов саморегулируемых организаций ЮФО. Много внимания уделяют «Строймастеру» и региональные власти. В этом году в церемонии торжественного открытия конкурса приняли участие председатель комитета по вопросам строительства и ЖКХ Законодательного собрания Краснодарского края Владимир Лыбанев, председатель Городской думы Краснодара Вера Галушко, руководители и представители многих СРО.

С приветственным словом к участникам конкурса от имени президента Национального объединения строителей Антона Глушкова обратился Батырбий Тутаришев, координатор НОСТРОЙ по ЮФО, заместитель председателя комитета по вопросам строительства и ЖКХ Заксобрания края. Он отметил, что сегодня в строительстве большую роль играют и новые технологии, позволяющие строить быстрее и качественней, и новые строительные материалы, отвечающие стандартам безопасности, энергоэффективности и экологичности, но ничто не заменит человеческих рук. От мастера каждого рабочего на строительной площадке зависит качество строящегося жилья и объектов социальной сферы. Поэтому Батырбий Тутаришев убежден в необходимости возрождения «рабочей аристократии» — класса высококвалифицированных рабочих. Он неустанно отстаивает эту позицию на всех уровнях власти, стараясь продвигать вопросы обучения рабочих и разработку программ по повышению их квалификации в региональных учебных образовательных центрах. Большую работу в этом направлении ведет Национальное объединение строителей, которое выделяет денежные средства для софинансирования обучения кадров.

Конкурсная комиссия, в состав которой вошли руководители саморегулируемых организаций ЮФО, педагоги-прак-



Участники конкурса боролись за победу в трех номинациях: «Лучший сварщик», «Лучший штукатур» и «Лучший каменщик»

тики и представители компании «КНАУФ», строго оценивали выполнение участниками соревнований заданий теоретического и практического этапов. Следует отметить, что в этом году при выполнении теоретических заданий по всем номинациям особый упор делался на знание вопросов по охране труда и технике безопасности на производстве.

По итогам проведенных соревнований жюри определило победителей в каждой номинации. Первое место среди коллег-конкурсантов и звание «Лучший сварщик» завоевал Салават Таубаев из ООО «Газремонтресурс-Астрахань» (Ассоциация — региональное отраслевое объединение работодателей СРО «Астраханские строители»). Свои достижения в профессии он связывает с обучением в астраханском училище №12, которое окончил в 2004 году. Именно здесь он получил теоретические знания и практические навыки по выбранной специальности. Нарботанные за годы трудовой деятельности знания и умения он передает молодежи, являясь наставником на производстве, а тем, кто еще не определился с выбором профессии, рекомендует идти в сварщики. По его мнению, это хоть и тяжелая, но престижная и востребованная работа.

Николай Кронгардт из ООО «Фирма «Нефтьстройиндустрия-Юг» (Региональное объединение работодателей «Союз «Саморегулируемая организация «Региональное объединение строителей Кубани») в прошлом году занял второе место в номинации конкурса «Лучший каменщик», а в этом стал лучшим в Южном федеральном округе. Он всегда стремится к новому, интересуется секретами мастерства у друзей и знакомых. С большой теплотой Николай вспоминает свое-

го преподавателя — Василия Васильевича Колмыкова, мастера Славянского ПТУ. От него Кронгардт получил все необходимые знания и умения.

Лучшим штукатуром был признан Семен Сысоев из ООО «Риэлтстрой» (ГК «ЮгСтройИнвест» (Региональное объединение работодателей Союз СРО «Региональное объединение строителей Кубани»). Про него и его бригаду можно написать целый очерк. Семен работает в бригаде с лучшим каменщиком страны — Александром Горностаевым, который защищал честь Южного федерального округа на финальном всероссийском этапе Национального конкурса «Строймастер-2017» и занял там первое место. Особо гордится Семен своей работой на объектах социальной инфраструктуры в Ростове-на-Дону и Ставрополе — в детских садах, школах, поликлиниках и больницах. Когда руководители Группы компаний «ЮгСтройИнвест» предложили ему попробовать свои силы на строительстве нового микрорайона в городе Краснодаре и переехать в столицу Кубани, он сразу согласился — было интересно начинать новый объект, ощутить себя причастным к строительству целого жилого массива. Сейчас Семен трудится на строительстве нового микрорайона — «Губернского».

Что общего у всех победителей конкурса «Строймастер» в ЮФО? Прежде всего, крепкая образовательная база. Все они прошли подготовку и обучение в профессиональных учебных заведениях, получили надежные теоретические и практические знания. И, конечно, этих людей объединяет любовь к своей профессии, к тяжелому, но интересному труду, общее чувство долга и гордости за работу, которая останется потомкам.



Сергей ВЕРШИНИН

Справочно

■ АНО ДПО «Межотраслевой учебный центр «Краснодарский» уже 55 лет ведет подготовку и переподготовку рабочих кадров для строительной и дорожной отраслей. Руководителем центра является Сергей Харченко.

В начале июля в столице Кубани на базе АНО ДПО «Межотраслевой учебный центр «Краснодарский» прошел второй этап Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер» по Южному федеральному округу. Профессионалы из Астраханской, Волгоградской, Ростовской областей, Краснодарского края и Республики Крым боролись за победу в номинациях «Лучший штукатур», «Лучший каменщик» и «Лучший сварщик».

Инициатором и организатором конкурса «Строймастер» 10 лет назад выступило Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ). За эти годы на объединению удалось привлечь к участию в нем строителей практически из всех регионов страны, сделать соревнования по-настоящему интересными. В 2015 году правительство Российской Федерации своим распоряжением

Время собирать камни

Мастера-каменщики соревновались в Белгороде

Сергей ВЕРШИНИН

На стройплощадке микрорайона «Дубровка» в пригороде Белгорода состоялся Всероссийский конкурс профессионального мастерства «Лучший по профессии» в номинации «Лучший каменщик». В нем приняли участие мастера из Башкортостана, Удмуртии, Тюменской и Свердловской областей, Крыма и других регионов. Самым молодым участником состязаний стал 19-летний студент Алтайского архитектурно-строительного колледжа Андрей Иванов, член национальной сборной WorldSkills Russia («Молодые профессионалы»), он ни в чем не уступал своим более опытным коллегам.

Особенностью нынешнего конкурса стало то, что он впервые проводился на

площадке индивидуального жилищного строительства, и это не случайно. Белгородская область уже четверть века целенаправленно и системно развивает ИЖС, 85% вводимого в регионе жилья составляют частные дома. Лучшие каменщики страны приняли участие в строительстве домов для молодых специалистов по проекту «Новая жизнь. ИЖС».

Открывая состязания, начальник департамента строительства и транспорта Белгородской области Евгений Глаголев зачитал приветственный адрес главы Минстроя России Владимира Якушева. «Во всех регионах началась активная фаза реализации национальных проектов. Идет строительство микрорайонов и социальных объектов, дорожной и коммунальной инфраструктуры, благоустраиваются общественные пространства, формируется комфортная городская среда — это напрямую влияет на качество жизни людей. И каждый из вас вносит личный вклад в развитие городов и поселков, в их преобразование», — говорил в послании. Евгений Глаголев поже-

лал удачи всем конкурсантам, отметив, что, несмотря на технологические достижения в строительной отрасли, профессия каменщика остается самой востребованной, и престиж этой профессии всегда будет высоким.

Конкурс проходил в два этапа: практика и теория, за выполнение заданий можно было получить максимум 100 баллов. В итоге победителем стал Александр Карпов (Владимирская область, ООО «Электромонтаж плюс»). Второе место занял Дмитрий Шаров (Калужская область, Ассоциация СРО «ОСКО»), а третье — Алексей Кабаков (Свердловская область, ООО «ЛСР.Строительство-Урал»). «Лучшим теоретиком» стал Владислав Соломенников (Тверская область, ООО «Микро ДСК»), а «Лучшим практиком» — Вячеслав Чеботарев (Белгородская область, АО «Дирекция Юго-Западного района»). Диплом «За волю к победе» получил Дмитрий Каванин (Ивановская область, ООО «ВСО»). Всем участникам были вручены памятные подарки.



Справочно

■ Организаторами конкурса профессионального мастерства «Лучший по профессии» выступили Минстрой России, Минтруд России, правительство Белгородской области, департамент строительства и транспорта Белгородской области.

ЖКХ



Основные темы обращений граждан (по данным НП «ЖКХ Контроль» за I-II кварталы 2019 г.)

Позиция в рейтинге	Тематика проблем, волнующих граждан	Количество обращений II квартал	% от количества обращений II квартал	% от количества обращений I квартал
1	Начисление платы за ЖКУ	1 046	15,93	17,45
2	Неудовлетворительное состояние, содержание и ремонт МКД	964	14,68	13,97
3	Управление МКД	769	11,71	9,89
4	Обращение с ТКО	729	11,10	11,66
5	Благоустройство придомовой территории	595	9,06	12,43
6	Капитальный ремонт	555	8,45	7,29
7	Качество коммунальных услуг	462	7,04	5,15
8	Общие собрания собственников	211	3,21	3,11
9	Общее имущество (состав, возврат, распоряжение)	151	2,30	2,02
10	Проблемы с индивидуальными и общедомовыми приборами учета	144	2,19	2,62
11	Иные проблемы	939	14,31	14,41
	ВСЕГО ОБРАЩЕНИЙ:	6 565	100 %	100 %

Сезонные обострения

Число и тематика жалоб по вопросам ЖКХ связаны, в основном, с текущими проблемами

Алексей ЩЕГЛОВ

Недавно эксперты некоммерческого партнерства «ЖКХ Контроль» обнародовали очередной рейтинг актуальности проблем в ЖКХ. Рейтинг составляется ежеквартально на основе анализа обращений граждан в приемные НП. Эти материалы дают достаточно объективную картину проблем, которые волнуют граждан. Всего в течение II квартала 2019 года на горячие линии региональных центров

«ЖКХ Контроль» поступило 6565 обращений, что на 21% меньше, чем в I квартале 2019 года. Некоторое снижение числа обращений объясняется сезонным фактором — длительными майскими праздниками и началом летнего отпускного сезона.

Как отмечает исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева, во II квартале продолжали развиваться тенденции, отмеченные в I, но были и подвижки, на которые стоит обратить внимание. На первом месте по количеству обращений остаются вопросы, связанные с начислением платы за ЖКУ. Однако и их количество, и доля в общей выборке несколько снизились (с 17,45% в I квартале до 15,93% во II). Зато примерно на 0,5 процентных пункта выросла доля россиян, недовольных состоянием, содержанием и ремонтом своих домов (14,68% во II квартале против 13,97% в I). Обращает на себя внимание и довольно заметное сокращение доли обращений, связанных с темой благоустройства придомовых территорий (с 12,43% в I квартале до 9,06% во II). В результате эта проблема переместилась вниз на две позиции и занимает теперь в рейтинге лишь 5-е место.

Эти изменения оставляют известный простор для интерпретаций. Как считает Светлана Разворотнева, некоторое снижение обращений, связанных с начислением платы за ЖКУ, можно объяснить тем, что во II квартале, в отличие от I, не происходил очередной плановый рост платежей за коммунальные услуги. Тем не менее, вопрос начисления платы за ЖКУ, в том числе ее рост и непрозрачность, на протяжении последних четырех лет продолжает оставаться самым болезненным.

Что касается роста вопросов, связанных с качеством коммунальных услуг (7,04% во II квартале против 5,15% в I), то, как правило, пик подобных обращений приходится на начало осенне-зимнего отопительного сезона. После окончания отопительного периода число таких обращений обычно снижается и снова возрастает в связи с летними отключениями горячей воды. Достаточно просто объясняется и некоторый рост доли обращений, связанных с темой капитального ремонта. Как правило, «обострение» здесь происходит в весенние и летние месяцы, когда в регионах разворачиваются массовые ремонты домов.



вор с региональным оператором. Но исполнители услуги всячески уклоняются от этого, и люди не могут реализовать свое право.

На минувшей неделе в СМИ активно обсуждался один из альтернативных вариантов расчета платы за вывоз мусора. Суть предложения сводится к тому, чтобы плата исчислялась исходя не из абстрактного норматива, а из реальных объемов производимых и вывозимых отходов. Детали еще уточняются и станут известны позднее, но, как рассказал исполнительный директор Российского экологического оператора Алексей Макрушин, велика вероятность того, что плату с жителей будут брать за количество (объем) баков, которые вывезены с мусорной площадки. Затем объем вывезенного мусора будут делить по душам.

По мнению экспертов, этот вариант также не лишен недостатков. По словам исполнительного директора НП «ЖКХ Контроль» Светланы Разворотневой, похожую схему уже пытались применить в регионах, в частности, в некоторых муниципалитетах в Воронежской области. Однако там столкнулись с тем, что мусоровоз приезжал так же часто, как и раньше, и вывозил полупустые контейнеры, за которые плата начислялась, как за полные. В результате никакой экономии жителям это не приносило. А кроме того, при таком варианте по-прежнему «под ударом» оставались многодетные семьи. Не снимается и вопрос перерасчета платы за ТКО для жилья, где люди прописаны, но временно не проживают.

Можно предвидеть и немало сложностей технического характера. Все дома придется распределить и закрепить за конкретными контейнерными площадками. А управляющие компании должны наладить более тесное взаимодействие с организациями по вывозу мусора (следить за исполнением графиков вывоза, за состоянием площадок и контейнерного парка).

«Я считаю, что при подготовке поправок в законодательство Минприроды и Российский экологический оператор должен обязательно предусмотреть равноправие всех участников договорных отношений, чтобы потребитель был партнером, а не подчиненным, который получает договор от регоператора как данность», — заявила Светлана Разворотнева. — Следует предусмотреть возможность для потребителя определять временные рамки вывоза контейнеров и частоту данной процедуры».

Два года на уборку

В Краснодаре взялись за очистку ливневой канализации

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Для Краснодара, как и для многих российских мегаполисов, проблема засорившейся ливневой канализации весьма актуальна. Во время сильных дождей она не справляется с поступающей водой, и происходит подтопление улиц. Недавно в городе была создана специализированная муниципальная служба, которой предстоит в течение двух лет полностью обследовать и расчистить «ливневку» кубанской столицы.

По словам заместителя главы города Артема Доронина, формирование службы уже фактически завершено, полностью укомплектованы две бригады, в распоряжении которых вся необходимая спецтехника — комбинированные дорожные машины, илососы и гидродинамические автомобили. Имея такое оснащение, можно проводить гидродинамическую очистку (струей воды под высоким давлением) от иловых отложений колодцев, а также ливневого коллектора диаметром 300 мм.

Впрочем, по словам чиновника, работы хватило бы и на четыре бригады. Содержание ливневой канализации в Краснодаре десятилетиями осуществлялось по остаточному принципу. В результате сегодня она находится в плачевном состоянии, сети и колодцы практически полностью заилены. Как выяснилось во время работ в центре города, часть ливнеприемников — это просто решетки с колодцами, которые вообще не соединены с сетью канализации. О загрязнении ливневой канализации краевые власти заговорили еще в 2007 году. Предшественник нынешнего мэра Краснодара Владимир Евланов в 2015 году даже обещал создать электронную карту системы водоснабжения и водоотведения города.

По словам Артема Доронина, в июне специалисты муниципальной службы очистили 155 канализационных колодцев, вывезли около 30 кубических метров ила, с начала июля — еще 46 ливневых колодцев, вывезли 15,4 кубометра ила. Теперь на каждом участке, где прошли работы, будет вестись мониторинг, чтобы выявить, как «ливневка» справляется с сильными дождями.

По бакам рассчитайся!

Плату за вывоз мусора предлагается привязать к числу вывезенных контейнеров

Алексей ЩЕГЛОВ

В правительстве готовят предложения по совершенствованию системы расчета оплаты вывоза твердых коммунальных отходов. Действующий порядок, основанный на нормативах накопления мусора, вызывает недовольство у населения. Тарифы в разных субъектах федерации различаются в разы, а жители сельской местности, где люди потребляют не так много промышленных товаров в упаковке и производят гораздо меньше мусора, платят почти столько же, сколько и горожане. Формально у юридических лиц и у собственников индивидуальных жилых домов есть возможность платить за вывоз мусора по факту, для этого достаточно заключить соответствующий дого-

Архитектор пошла по грибы

Участница магистерской программы НИУ ВШЭ предложила использовать в строительстве материал микокарст



Карстовые воронки — природное явление, которое может привести к обрушению фрагментов ландшафта, в том числе провалам дорожного полотна

Справочно

■ Саммит Biodesign Challenge (BDC) — ежегодный международный конкурс разработок в области биотехнологий среди молодых специалистов: медиков, химиков, урбанистов и архитекторов. В конкурсе 2019 года приняли участие 500 молодых специалистов из 36 лучших университетов и высших школ со всего мира. Жюри оценивало проекты по таким критериям, как оригинальность идеи, презентация разработки, влияние результатов и работы на качество жизни людей.

Владимир ТЕН

Россиянка Анна Будникова получила на саммите Biodesign Challenge 2019 в Нью-Йорке премию Outstanding Science за исследование микокарста — самовосстанавливающегося материала на основе спор грибов. Девушка является выпускницей международной магистерской программы НИУ ВШЭ «Прототипирование городов будущего» и стипендиатом гранта президента Республики Татарстан.

Эта история началась два года назад, когда четверо молодых людей (и в их числе Анна Будникова) поступили благодаря гранту президента Татарстана на магистерскую программу в «Шухов Лаб» Высшей школы экономики. Планировалось, что студенты займутся исследованиями и разработкой проектов, которые могут быть затем использованы при решении городских проблем в республике. Будникова взялась за проблему карстовых провалов, она изучала ее на примере участка возле казанской реки Ноксы.

Если говорить о сути предложенной технологии, то микокарст — это новое поколение биоматериалов на основе карстового или ка-



Анна Будникова (справа) и ее руководитель Елена Митрофанова во время награждения в Нью-Йоркском музее современного искусства (MoMA)

менного композита и грибных спор. Как известно, феномен карстовых воронок — уникальное природное явление, возникающее в результате растворения мягких пород грунта подземными водами. Из-за этого часто происходят обрушения фрагментов ландшафта — провалы на дорогах и т. д. Несколько таких

Кроме того

■ Помимо Анны Будниковой, гранты президента Татарстана получили Александр Алтенков, Дарья Климова и Валерия Мифтахова. Александр Алтенков исследовал преобразование движений ветвей деревьев в источник энергии (эта технология может быть использована для освещения общественных пространств). Дарья Климова работала над методикой применения «живых фасадных модулей», которые могут поддерживать биоразнообразие в Набережных Челнах, а Валерия Мифтахова занималась разработкой приложения Smart Nature (оно позволит «общаться» с деревьями и отслеживать их состояние). Недавно в Казани молодые люди представили свои проекты президенту РТ Рустаму Минниханову и заместителю мэра Москвы Марату Хуснуллину. После презентации Марат Хуснуллин заявил, что столичные власти готовы попробовать применить проекты при создании нового современного парка в Москве.

инцидентов произошло и в Казани — городе, наполовину расположенном на карстовой платформе. Оказалось, что проблему карстовых провалов можно частично решить с помощью спор грибов. При попадании на них влаги споры начинают расширяться в трещинах материала и вырабатывать природный известняк. Среди образующихся материалов наиболее прочными оказались карстовые модули с компонентами золы, доломитовой муки и глины, они способны удерживать свой вес и внешнюю нагрузку до 40 мегапаскалей (МПа). Споры грибов производят несколько важных компонентов, в частности, карбонатные минералы, отвечающие за упругость, а также эластичное биологическое вещество, связывающее карстовые зерна.

«Мой проект демонстрирует, как с помощью спор грибов возможно управлять таким непрограммируемым явлением, как карст: расширяться под воздействием влаги в открывшихся трещинах материала и реагируя с его компонентами, споры начинают формировать новый ландшафт без непосредственного участия человека», — пояснила Анна Будникова. Такая технология может применяться и в отношении архитектурных стеновых материалов.

«На эту магистерскую программу я шла вполне осознанно, поскольку закончила КГАСУ (Казанский государственный архитектурно-строительный университет — «СГ») с инновационным проектом «Гидрологический кластер», который занял первое место в Нью-Йорке на международном конкурсе d3 Natural Systems в 2016 году, — рассказала Будникова. — Проект «Микокарст» разрабатывался как магистерская диссертация под руководством ведущего эксперта «Шухов Лаб» Елены Митрофановой. Я уже давно изучаю применение биотехнологий в архитектуре и выполнила несколько проектов в этой области». Проблемой карстовых провалов Анна заинтересовалась по нескольким причинам. Во-первых, это имело отношение к ее родному городу, во-вторых, ее привлекла загадочность гидрогеологического феномена, открывающего новые потенциальные возможности для архитектурных решений. Кроме того, тема эта до сих пор оставалась неисследованной, «умных» стратегий по борьбе с карстом практически нет, хотя есть несколько актуальных решений в отношении архитектурных материалов. Заметим также, что в настоящее время активно ведутся разработки в области самовосстанавливающихся материалов и биоцементации грунта с помощью бактерий.

Издана с апреля 1904

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 (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте stroygazet@gmail.com

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 – на полгода

■ 32538 – на год

для предприятий и организаций

■ 50092 – на полгода

■ 32539 – на год



Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

для предприятий и организаций

■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год

Вниманию подписчиков индексов 12357, 12358, 10929, 10930 «Каталога российской прессы», оформивших подписку на I полугодие или на весь 2019 год. Редакция «СТ» вынуждена была прекратить поставку газеты в ООО «МАП» из-за неисполнения обязательств по договору. Для восстановления права получения «Строительной газеты» обращайтесь в редакцию или в суд с предоставлением подтверждающего подписку документа.

Игра в высшей лиге

Двенадцать московских проектов вошли в шорт-лист премии WAF



Магда ЧИХОНЬ, партнер и главный архитектор Blank Architects

Фестиваль World Architecture Festival (WAF) — крупнейшее международное событие в области архитектуры. Он проводится ежегодно с 2008 года и собирает лучших архитекторов, градостроителей, инвесторов из десятков стран. По традиции по итогам фестиваля вручается премия WAF — престижная профессиональная награда, которую иногда называют архитектурным «Оскаром».

Особой приметой WAF-2019 стало то, что в шорт-лист премии попали сразу двенадцать московских проектов, как уже реализованных, так и тех, что находятся в процессе строительства. «В этом году было подано рекордное количество заявок по московским объектам, и это не

может не радовать, — отметил главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов. — Наши архитекторы становятся все более открытыми для мировой арены и все чаще получают престижные международные награды».

Как и любой международный конкурс, WAF дает архитектору определенный статус, который показывает уровень качества выполняемых проектов. Само по себе участие в нем не только означает, что вы способны создавать качественную архитектуру наравне с самыми значимыми мировыми архитектурными бюро, но и позволяет быть в контексте мировой архитектурной мысли. Это — игра в высшей лиге. Прямая выгода для архитекторов — обмен опытом и передовыми идеями, будущие коллаборации, работа над совместными проектами. WAF не просто повышает узнаваемость бюро и его проектов на международном

рынке и в России, но и дает определенное преимущество при участии в тендерах и конкурсах. Девелоперы часто обращают внимание на регалии, которые есть у архитекторов.

Фестиваль — прекрасная возможность презентовать на международном уровне свой проект. Например, наше бюро подавало на конкурс проект станции метро «Ржевская», который в результате вошел в шорт-лист. В этом году мы в первый раз подаем свой интерьерный проект на Международный фестиваль интерьеров WAF INSIDE. Хотим, чтобы о нас услышали как о бюро, которое делает хороший интерьерный дизайн, а не только большую архитектуру.

Для многих победа на WAF означает прорыв в профессиональной карьере. Например, победитель в одной из номинаций 2014 года Джон Чой (CHROFI) из Австралии говорит, что после успеха на фестивале он вышел на новый уровень: появились новые клиенты, интересные серьезные проекты. Кстати, единственный российский победитель WAF — архитектурное бюро «Студия 44» из Санкт-Петербурга. В 2015 году оно выиграло сразу в двух номинациях. И, по словам архитекторов, это позволило бюро не только вырасти профессионально, но и выйти на внешние рынки.

Сегодня WAF выходит за рамки архитектуры. В этом году, например, мы подали на конкурс ландшафтный проект, связанный со знаковым общественным пространством, — проект входной группы для Парка Горького. Кстати, тренд на развитие общественных пространств — один из ключевых не только в России, и во всем мире, очень интересно получить фидбек на этот проект от жюри конкурса и наших коллег.

Отбор проектов на WAF строгий и многоступенчатый. Сначала эксперты разбирают поданные заявки и формиру-

ют шорт-лист. Потом авторы, попавшие в «короткий список», лично презентуют свои проекты. Сам опыт публичной презентации для мирового профессионального сообщества очень важен и полезен для архитекторов. Очень важна эффективная подача, тщательно проработанные, информативные материалы. Проект оценивается комплексно: оригинальность идеи, качество проработки, его функциональность, влияние на окружение. Нужно четко понимать и уметь объяснить, почему с вашим проектом жизнь становится лучше. На победу имеют шанс проекты со своей уникальной историей, неординарным архитектурным решением, сильным социальным или политическим характером. Ну и, конечно, при этом проект должен быть качественно исполнен. Четко сформулированная идея, которую удалось профессионально реализовать, — пожалуй, вот формула успеха.

Справочно

■ В шорт-лист премии WAF за 2019 год вошли московский концертный зал «Зарядье» (архитектурное бюро: ТПО «Резерв»); парк «Тюфелева роща» (архитектурное бюро: iMelk); ЖК «Бродский» (архитектурное бюро: «Цимайло, Ляшенко и партнеры»); Центр художественной гимнастики Ирины Винер-Усмановой в Лужниках (архитектурное бюро: ТПО «Прайд»); проект застройки Бадаевского пивоваренного завода (архитектурное бюро: Herzog & de Meuron); ЖК RED7 (архитектурное бюро: MVRDV); Сколковский институт науки и технологий (архитектурное бюро: Herzog & de Meuron); медицинский кластер в Коммунарке (архитектурное бюро: ТПО «Резерв»); медицинский кластер в Сколково (архитектурное бюро: Mochly Eldar Architects); многофункциональный коммерческий центр возле станции метро «Теплый стан» (архитектурное бюро: «Крупный план»); инсталляция Living in Nature (архитектурное бюро: SPEECH); Рассвет LOFT* Studio 3.34 (архитектурное бюро: DNK ag). Победителей WAF объявят в начале декабря 2019 года в Амстердаме.

Индивидуальный пошив

Цитата в тему

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ АЛЕКСАНДРА КУЗЬМИНА: «Пилотные проекты архитектурных концепций развития городов, по сути, станут образцом градостроительной документации нового поколения, позволяющей получить качественный и конкретный результат. Это комплексная программа развития территорий, не ограничивающаяся только архитектурными решениями»



Хотьково — пример города со сложившимся историческим ядром и структурой

В Московской области разработают архитектурные концепции развития городов

Оксана САМБОРСКАЯ

Для пяти городов Подмосковья будут разработаны проекты архитектурных концепций развития. Предполагается, что они будут отражены как общие принципы развития городов разного типа, так и конкретные рекомендации для каждого населенного пункта. По словам главного архитектора Московской области Александры Кузьминой, авторам концепций, муниципалитетам и жителям предстоит раскрыть потенциал каждого города и совершить настоящий прорыв в повышении качества городской среды.

В качестве пилотных были выбраны города, отражающие пять типологий градостроительной структуры. Так, в качестве примера полицентрического высоко урбанизированного города с населением свыше 100 тыс. человек была выбрана Балашиха. Город Видное представляет собой полицентрический смешанный город с населением менее 100 тыс. Хотьково — город со сложившимся историческим ядром и структурой, Дубна — типичный наукоград, а Яхрома — город с характерным природно-экологическим каркасом.

В разработке концепций примут участие эксперты Высшей школы экономики и проектно-консалтинговой компании «Новая Земля», а также специалисты Мосблархитектуры, муниципалитеты и местные сообщества.

Работа над проектами уже началась, в июле-августе состоится серия встреч экспертов с городскими властями и жителями. К обсуждению проектов планируется привлечь и представителей Ассоциации проектировщиков Московской области, а также молодых специалистов в области архитектуры и градостроительства.

Представители профессионального сообщества в целом позитивно оценили инициативу Московской области. По словам заместителя генерального директора Института градостроительного и системного проектирования Дмитрия Гриднева, при создании концепций важен комплексный подход, который бы учитывал ряд факторов, и в первую очередь, архитектурный облик города. «Необходимо разработать определенный «дизайн-код», который бы привел зачастую хаотичную среду к гармоничному состоянию, — говорит эксперт. — Например, на центральной улице Дубны стоит сетевой магазин, который своим агрессивным брендингом совершенно не вписывается в исторический ландшафт. Оформление города должен быть единый стиль, которому бы соответствовали и рекламные вывески, и автобусные остановки, и элементы благоустрой-

ства». Важно учитывать экономический фактор, можно нарисовать «город-сад», но если для этого придется все снести и построить заново, потратив миллиарды, то, скорее всего, такой проект останется только на бумаге. Среди других факторов, которые стоит учесть проектировщиками, Дмитрий Гриднев отмечает структуру расселения жителей, транспортную и инженерную инфраструктуру, экологический каркас.

«Концепция должна быть рассчитана на срок около 5-7 лет, делать более долгосрочные прогнозы сегодня достаточно сложно, многое зависит от социально-экономических факторов, — полагает эксперт. — При этом документ должен быть гибким, чтобы каждые два года можно было возвращаться к его актуализации».

Коммерческий директор компании RDI Валерий Кузнецов полагает, что самый животрепещущий вопрос в развитии подмосковных городов, к какому бы типу они ни относились, — это транспортная инфраструктура. «В архитектурной концепции Видного, как воздух, необходимо расширение дорожной сети, — считает он. — Один из ее важнейших элементов — выезды из новых кварталов на трассу «Дон». Составная часть развития города и всего Ленинского района — строительство эстакады на пересечении с железнодорожной линией Павелецкого направления и развязок в месте примыкания новых дорог к Каширскому шоссе. Это позволит избавить Видное от части транзитного потока, разгрузить центр от пробок и облегчить по утрам выезд в Москву».

Анна ЕВСТИГНЕЕВА

Какие общественные пространства нужны городу? Зачем и для кого они предназначены? Что делает их удобными и популярными у молодежи? И в чем может быть поддержка города в создании таких пространств? Эти и другие вопросы создания комфортной городской среды обсуждались в ходе состоявшегося недавно в Москве первого открытого форума «Мой район». В рамках сессии «Место силы» организаторы успешных городских площадок рассказали, как им удалось создать новые точки притяжения для горожан, найти свою аудиторию и сочетать творчество и бизнес-составляющую.

По словам Софьи Троценко, основателя Фонда поддержки современного искусства «Винзавод», в основе качественных долгосрочных проектов всегда лежат человеческий фактор и креативный подход. А Игорь Подстрешный, ресторатор и сооснователь арт-пространства «Дом культуры» добавляет: «Место становится сильным тогда, когда в нем пересекаются культурная инициатива и коммерческая составляющая, тогда, когда есть уникальный продукт, который имеет свою экономику, рассчитанную на правильную аудиторию». Прежде чем прийти к созданию культурного центра, коммерсант занимался ресторанным бизнесом. Начинать с нескольких фуд-траков, «гастролировавших» по Москве. А спустя какое-то время предприниматель решил посмотреть на гастрономический формат шире, дополнив его развлекательной составляющей и концептуальными идеями. «Москва — по сути, огромное сообщество, где люди чувствуют потребность быть в среде себе подобных, — говорит Подстрешный. — И мы решили развивать эту идею через экспертное сообщество и культуру еды. «Дом культуры» стал местом, где люди назначают встречи, приходят послушать музыку, поучаствовать в интересном перформансе, и конечно, перекусить. Все вместе это делает место точкой притяжения для людей».

Дизайн-завод «Флакон» как пространство для креативного бизнеса функционирует уже больше десяти лет. Свои творческие проекты на этой пло-



Дизайн-завод «Флакон» — одно из первых креативных общественных пространств столицы

Дизайн, музыка и немного еды

Общественное пространство становится популярным, когда в нем соединяются творческая идея и коммерческая составляющая

щадке реализуют художники, дизайнеры, архитекторы, издатели, модельеры и рестораторы. Сюда приходят люди с семьями, чтобы побывать на фестивале дизайна или городской еды, посетить выставку или концерт. «Три года назад мы приступили к реализации редевелопмента территории бывшего хлебозавода, примыкающей к «Флакону», провели ребрендинг, чтобы концептуально объединить эти две площадки, — рассказывает Николай Матушевский, владелец и сооснователь площадки. — Теперь это единая территория, на которой можно провести пол-

дня. Арт-пространства играют важную роль в жизни мегаполиса, и это мнение разделяют власти города. «Флакон» и «Хлебозавод» уже стали частью городской общественной инфраструктуры».

Еще одно популярное место — открывшийся пару лет назад ТЦ «Авиапарк». Девелопер этого проекта изначально сделал ставку на развлечения для подрастающего поколения. «То, что мы реализуем на площадке ТЦ, — это баловство, чудачество, все, что угодно, но точно совсем не то, чем обычно принято заниматься в ТЦ, — говорит директор по маркетингу ТЦ

Максим Лапчук. — Мы стараемся одухотворить центр и сделать его интересным для многих людей».

Результатом творческого сотрудничества стало появление в прошлом году арт-площадки «Рихтер». Здесь на одной территории расположились: дизайн-отель, ресторан, бар, вермутерия, галереи современного искусства, библиотека, студия радио, печатная мастерская и сад. Это первый в городе проект с таким набором сервисов, он сразу привлек внимание москвичей. Анастасия Ефимова, сооснователь арт-площадки, считает, что «место силы» — это то пространство, куда хочется возвращаться, где рождаются идеи и новые творческие союзы. «Все начинается с идеи, на которую идут люди, — говорит Ефимова. — Мы ориентированы на творческую аудиторию, которая не зависит от каких-либо брендов и ориентирована на создание качественного уникального продукта. Чего не хватает нам для полного счастья? Наверное, конструктивного диалога с городом».

Тема взаимодействия с городскими властями постоянно всплывала в выступлениях участников сессии. По словам представителей бизнеса, нехватка экспертизы и проблема коммуникации с властью — сдерживающие факторы развития новых городских пространств. Пока качественные изменения городской культуры зачастую реализуются в отсутствие системной поддержки со стороны столичных чиновников. Между тем, бизнес мог бы приносить городу больше пользы, если бы власти реже говорили коммерсантам, чего делать нельзя, а чаще говорили, что и как делать можно, — резюмировали участники встречи и предложили чиновникам поучаствовать в новых городских проектах формирования общественных пространств, места для которых в столичном мегаполисе еще хватает.

Справочно

■ Первый общегородской открытый форум «Мой район» состоялся 4-6 июля в рамках Московского урбанистического форума. Его целью было обсуждение планов по развитию столичных районов. В дискуссиях приняли участие структуры правительства Москвы, общественные, некоммерческие организации, а также представители бизнеса.



На все сезоны

В Анадыре появится молодежное общественное пространство

как всепогодного общественного инновационного пространства, создающего условия для свободного развития молодежи.

«АНГАР» должен создать такую среду, которая позволит молодым не только развлекаться, но и реализовать себя в тех видах деятельности, которые будут востребованы в будущем, — заявил генеральный директор «ЦЕНТРА» Сергей Георгиевский, — поэтому концепция предусматривает поддержку молодежного предпринимательства, развитие навыков в сфере искусства и продвижение здорового образа жизни».

В качестве площадки для будущего общественного пространства было выбрано заброшенное здание на улице Отке. Планируется преобразить здание, сохранив при этом его индустриальную

эстетику. «Холодный» белоснежный фасад будет сочетаться с теплым и уютным внутренним наполнением — деревом, мягкими поверхностями из ярких текстильных мебельных материалов. Архитекторы бюро MAParchitects предложили реализовать в экстерьере центра принцип контраста: в белом объеме здания четко выделяется входная группа, выдержанная в контрастной красной цветовой гамме. Она должна стать своеобразным «маяком», хорошо различимым в туманную и снежную погоду.

Предложения по внутренней отделке предполагают максимальную функциональность, возможность реализовать четыре основных сценария использования площадки: «Чилаут», «Лекция», «Ярмарка», «Party». Первый формат предполагает приятную неспешную обстановку со спокойной музыкой, которая позволит посетителям заниматься рабочими делами, готовиться к учебе и встречаться с друзьями. Во время проведения образовательных мероприятий для размещения всех желающих может быть использован амфитеатр, мебель отодвигается к стенам, выставляются ряды стульев. Для сценария «Ярмарка» можно будет использовать пространство для размещения мобильных киосков на первом этаже или на улице.

Татьяна КОСАРЕВА, Оксана САМБОРСКАЯ

В самом восточном городе России Анадыре появится общественное пространство для саморазвития и досуга молодежи под названием «АНГАР». Концепцию этой уникальной для региона круглогодичной площадки предложили Агентство стратегического развития «ЦЕНТР» и архитектурное бюро MAParchitects. На прошлой неделе проект успешно прошел «проверку боем»: он был представлен губернатору Чукотки Роману Копину и

администрации Анадыря, а также целевой аудитории — молодежи.

Разработке концепции предшествовало исследование, в ходе которого специалисты агентства проанализировали градостроительную и социально-экономическую ситуацию и изучили запросы горожан. Прошла серия встреч с представителями местных сообществ, был проведен анкетный опрос среди школьников и студентов. На основе полученных результатов эксперты-аналитики сформулировали идеологию «АНГАРА»

ПРОЕКТ

Стеклянные паруса



В китайском городе Иу построят «Большой театр»

Оксана САМБОРСКАЯ

Справочно

■ MAD Architects — самое известное архитектурное бюро Китая, основанное в 2004 году архитектором Ма Яньсуном. Особенностью стиля бюро является стремление вписать здание в ландшафт. В MAD считают, что главная цель архитектуры — поддерживать связь человека с природой, даже в большом городе.

Международное архитектурное бюро MAD Architects раскрыло детали проекта театра, который планируется возвести в китайском городе Иу (Yiwu). Этот город находится в центральной части провинции Чжэцзян, в 280 км от Шанхая. Со всех сторон он окружен горами, на которых выращивают дорогие сорта китайского чая. Иу — быстро развивающийся центр международной торговли, здесь действует крупнейший в мире оптовый рынок товаров народного потребления. Население города составляет сегодня около 1,6 млн человек, и отцы города решили, что пора к его торговой славе добавить культурную. В 2018 году был проведен международный конкурс на лучший проект «Большого театра Иу» (Yiwu Grand Theater), в финал которого вышло пять известных архитектурных бюро, а победителем стало MAD Architects.

В проекте бюро явственно звучат мотивы китайской традиционной культуры. Фасад выполнен в виде стеклянных парусов, которые напоминают

ют паруса джонок, когда-то перевозивших товары через реку Донян, на южном берегу которой и расположится театр. Прозрачное и легкое стекло имитирует текстуру тонкой шелковистой ткани, создавая динамичный ритм. Фасады театра выглядят так, как будто их надувает ветер. Здание будет стоять на фоне далеких гор, которые играют роль своеобразного природного «задника», вода же превращается в «сцену».

«Большой театр Иу» будет многофункциональным. В нем расположатся большой зал на 1600 мест, средний зал на 1200 мест и международный конференц-центр вместимостью 2000 человек. Действуя в русле современных тенденций, архитекторы сделали здание энергоэффективным. Чтобы уменьшить общее потребление энергии, MAD Architects разработали пассивную конструкцию: летом полупрозрачная стеклянная навесная стена будет защищать от солнца и служить системой вентиляции, усиливая циркуляцию воздушного потока внутри и снаружи здания, а зимой станет работать как парник.

У здания будет несколько уровней, амфитеатром спускающихся к воде. Завершит этот «каскад» большая открытая площадка, «лежащая» на речной глади.

Предполагается, что театр превратится в одну из главных точек притяжения как для жителей, так и для гостей Иу. Для этого спроектирована сеть транспортных и пешеходных маршрутов, ведущих к зданию. «Большой театр Иу» будет легко доступен из любой точки города. С южного берега сюда можно будет подъехать на автомобиле, с севера к зданию ведут пешеходные маршруты. Планируется построить утопающие в зелени пешеходные мосты, откуда гуляющие смогут любоваться видом на город, театр и большую набережную.

Строительство «Большого театра Иу» планируется начать в 2020 году.

