

4% всех квартир в крупнейших городах России вовлечено в арендный рынок (ЦИАН)

Росреестр оцифровал четверть территории страны **с. 3** Расселяться из петербургских коммуналок станет сложнее **с. 11** Москвичи требуют приостановить строительство Северного дублера Кутузовского проспекта **с. 14**



Издается
с апреля 1924

jay
JOURNALIST
OF THE YEAR
IN REAL ESTATE

ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2020

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№8 (10636) 5 марта 2021

Стратегический резерв

Ускорение темпов ввода ОНС может помочь в реализации нацпроектов и повышении качества горсреды

Алексей ЩЕГЛОВ

Растущее количество объектов незавершенного строительства (ОНС), финансируемого за счет государства, вызывает все большее беспокойство уже не только у власти, но и у представителей бизнеса и профессионального сообщества. Проблемы, связанные с таким «бюджетным долгостроем», рассмотрели недавно участники тематического круглого стола, прошедшего в «Деловой России».

Как заявила во вступительном слове модератор мероприятия, президент Национального объединения технологических и ценовых аудиторов (НО ТЦА) Анна Лупашко, принятые в последнее время меры по сокращению ОНС оказались недостаточно эффективными, существенно снизить количество таких объектов пока не получилось. Ключевое препятствие — несовершенное нормативно-правовое регулирование в этой сфере. В частности, отсутствует ответственность за неводо объектов в эксплуатацию, а само понятие «незавершенное строительство» в законодательстве строго не определено.

«Существующее регулирование не обеспечивает комплексное решение проблемы: нередки случаи, когда давным-давно получены заключения о соответствии построенного объекта требованиям регламентов, но по каким-то, как правило, техническим причинам, объект так и не вводится в эксплуатацию. Такой объект также считается незавершенным, и никакой регламентации на этот счет нет», — сказала Анна Лупашко. В числе других основных причин роста числа ОНС эксперт назвала финансовую необеспеченность проектов, несбалансированность объемов строительно-монтажных работ с мощностями стройорганизаций. Играет отрицательную роль и отсутствие эффективной системы учета и контроля за вовлечением строительных объектов в хозяйственный оборот, что создает условия, когда федеральные и региональные органы власти принимают решения о новом строительстве без оценки возможностей по завершению аналогичных недостроенных объектов. Отсутствуют до сих пор и какие-либо информационные ресурсы, содержащие данные обо всех российских ОНС, включая сведения об инвестициях (понесенных затратах) и мерах, принимаемых по их достройке.

Окончание на с. 8

Не заемщик, а партнер!

Почему небольшим региональным застройщикам сейчас так необходима поддержка банков



Владимир ТЕН

На площадке Ассоциации российских банков (АРБ) прошел круглый стол «Проблемы получения финансирования малыми застройщиками», информаци-

онным партнером которого выступила «Стройгазета».

Открывая мероприятие, председатель правления АРБ Олег Скворцов отметил, что российские строители испытывают сейчас очевидные трудности с финансированием. Да,

прошлогодний пакет антикризисных мер, принятых правительством, по его мнению, помог стройотрасли удержаться на плаву, но в то же время некоторые меры сработали не так, как ожидалось. В частности, льготная ипотека, по словам

эксперта, помогла по существу только крупным девелоперам, работающим преимущественно на рынке Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга, чем еще и вызвала существенный — порядка 20% — рост цен на жилье. Но самое главное — субсидируемое государством кредитование не дошло до регионов, где сосредоточены основные строительные силы страны — небольшие застройщики, для которых получение заемных средств под свои проекты сильно затруднено. А потому именно эта категория компаний сегодня нуждается в особой поддержке и внимании.

Среди возможных путей для улучшения ситуации, предложенных участниками заседания в АРБ, стали: расширение числа уполномоченных банков, упрощение требований кредитных организаций, сокращение ими сроков рассмотрения заявок и появление единого пакета документов, направляемого строителями для получения финансирования.

Окончание на с. 9

Владимир ТЕН

Три года назад в «Стройгазете» было опубликовано большое интервью с только назначенной главой федерального автономного учреждения «РосКапСтрой» Юлией МАКСИМОВОЙ, в котором она с энтузиазмом рассказывала о перспективах развития вверенной ей государством организации. Что произошло за это время в «РосКапСтрое», Юлия Геннадьевна рассказала «Стройгазете».

«СГ»: Почему «РосКапСтрой» не стал единым государственным заказчиком бюджетного строительства, как задумывалось изначально?

Юлия Максимова: Причин несколько. Во-первых, потому что наша организационно-правовая форма не очень удобна для по-

Простой женский секрет

Как быть одновременно директором федерального учреждения и мамой четверых детей

добных целей. Организационная форма учреждения хотя и позволяет доводить до нас лимиты для осуществления бюджетных инвестиций, но не предполагает доведения каких-либо денег на содержание (выполнение) этой функции. Чтобы централизовать функцию заказчика, Минстрой России пошел, на мой взгляд, по наиболее правильному пути: была создана публично-правовая компания, и функция заказчика по объектам гражданского назначения была отдана ей. Руководство министерства посчитало, что мы полностью сформировались как

экспертное учреждение, выполняющее строительно-техническую экспертизу на объектах, кроме того, мы ведем образовательную деятельность, а также осуществляем строительный контроль и делаем это эффективно. Мы занимаемся работой на сложных объектах, помогаем с ликвидацией последствий наводнения в Иркутской области, осуществляем строительный контроль по федеральной целевой программе в Крыму и Севастополе, обследуем многоквартирные дома в Дагестане, построенные с нарушением законодательства. Сейчас мы рабо-

таем более чем на 400 объектах как служба строительного контроля: это объекты и социальной инфраструктуры, и здравоохранения, и дорожного хозяйства, и водоподачи. Это, в свою очередь, дает колоссальный практический опыт, на основе которого строится учебная работа в академии. Ликвидировать нас в этом качестве и переформатировать в единого заказчика — это все-таки не очень рационально. Это как перешивать хорошее пальто и пытаться сделать из него брюки или куртку. Зачем? Поэтому нас оставили с этим уже сложившимся функционалом. И я считаю это правильным.

Окончание на с. 6

НОВОСТИ

Офисы после пандемии: рабочие пространства на пороге глобальной трансформации с. 10

КОРОТКО

100 МИЛЛИАРДОВ НА РАЗВИТИЕ ДОРОГ

В ближайшие два года на ремонт, реконструкцию и строительство автомобильных дорог в стране будет направлено 100 млрд рублей. Распоряжение об этом подписал председатель правительства РФ Михаил Мишустин. Деньги поступят в 69 регионов в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги», из них 27 млрд рублей пойдет на ремонт дорог в 58 регионах, а остальные средства — на строительство и реконструкцию конкретных объектов. Премьер также подписал распоряжение, дополнительно выделяющее из резервного фонда правительства 10,5 млрд рублей на ремонт 330 км автодорог в Крыму. На совещании с вице-премьерами 1 марта глава кабмина отметил: «Задача руководителей субъектов РФ — полностью и в срок реализовать все запланированные работы по строительству, реконструкции и ремонту дорог, чтобы в городах и селах по всей стране люди увидели конкретные результаты».

ДОГНАТЬ И ПЕРЕГНАТЬ МОНАКО

В 2020 году Москва заняла пятое место в рейтинге городов мира по росту цен на элитную недвижимость с показателем 9,9%, сообщили «Стройгазете» в независимой международной консалтинговой компании Knight Frank, уточнив, что годом ранее российская столица располагалась на 16-й позиции. При этом Санкт-Петербург в 2020 году переместился с 61-й позиции на восьмую: элитное жилье подорожало в городе на 8,7%. Лидирует в мировом рейтинге новозеландский Окленд, где «элитка» в минувшем году выросла в цене на 17,5%; далее следуют китайский Шэньчжэнь (+13,3%), корейский Сеул (+11,7%) и филиппинская Манила (+10,2%). Городами с самой дорогой в мире элитной недвижимостью остаются Монако, где за 1 млн долларов США можно приобрести 15 квадратных метров недвижимости, Гонконг (23 кв. м) и Сен-Тропе (29 кв. м). В Москве за эту сумму доступно целых 83 «квадрата».

НОВЫЙ ИГРОК НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ

На российский рынок официально выходит компания Dematic (входит в KION Group) — один из мировых лидеров в создании процессов и технологий для более экономически выгодного управления работой складов, производственных помещений и распределительных центров. Об этом в среду на онлайн-конференции сообщил глава компании в Центральной Европе Райнер Бухманн (Rainer Buchmann), уточнив, что как генподрядчик компания может предложить наилучший вариант автоматизации проекта и выполнить работу «под ключ». Это могут быть как стандартные модули автоматизации для клиентов, только начинающих осваивать интралогистику, так и высокоавтоматизированные распределительные центры или высотные склады за пределами городов. Еще один вариант — компактные городские центры микрофулфилмента с поддержкой роботизированной штучной комплектации заказов. Площадь таких центров — порядка 1 тыс. квадратных метров, они могут интегрироваться в уже существующие магазины или создаваться как отдельная пристройка. Такой формат позволяет сэкономить на аренде площадей и способствует более оперативной доставке заказов. По прогнозам экспертов, в 2021 году спрос на рынке складской недвижимости Московского региона может достичь исторического максимума в 2,3 млн «квадратов».



Строительство школы на 800 мест по программе «Стимул» на улице Засекина в Волгограде

Только в этом году в 66 регионах страны построят 177 объектов социальной и транспортной инфраструктур

Сергей ВЕРШИНИН

Дороги и образовательные учреждения — самые востребованные объекты социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, которые Минстрой России намерен активно строить до 2030 года по программе «Стимул», входящей в федеральный проект «Жилье» нацпроекта «Жилье и городская среда». Благодаря «Стимулу» повышается доступность социальных и иных инфраструктурных объектов для населения, сокращаются финансовые и временные издержки застройщиков, ускоряются темпы реализации жилищных проектов, сдерживается рост стоимости готовых квартир, повышаются темпы обновления жилого фонда по всей стране.

«Всего в программе в 2021 году примут участие 66 субъектов страны, в которых

планируется строительство 74 автомобильных дорог, 23 школ, 21 детского сада, 53 объектов инженерной инфраструктуры и шести медицинских учреждений», — отметил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин. Из них в Приволжском федеральном округе будет возведено 47 объектов, Центральном — 45, Уральском — 27, Северо-Кавказском — 20, Южном — 13, Сибирском — 12, Се-

веро-Западном — 11 и два в Дальневосточном ФО.

На участие в программе по стимулированию роста строительства жилья в 2021-2024 годах в Минстрой России поступили заявки от 78 регионов, заявлено более тысячи объектов и мероприятий. В 2020 году в субъектах РФ было введено в эксплуатацию 102 объекта инфраструктуры, в том числе 15 школ, 15 детских садов, 57 автомобильных дорог.

«Программа показывает активную динамику, демонстрируя увеличение плановых задач даже в рамках одного года. Так, только в 2019 году общее количество объектов строительства увеличилось на 67, количество субъектов — участников программы — на семь, а объем ввода жилья в сравнении с плановыми показателями к концу года прирос дополнительно на 740 тыс. кв. м. В этом году мы также рассчитываем увеличить объем ввода в строй программных объектов и рассчитываем в этом на инициативы регионов, которые готовы поддерживать», — заявил глава Минстроя России Ирек Файзуллин.

Справочно

Ввод жилья в рамках мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов РФ за 2020 год составил 8,1 млн кв. м, что превышает плановый объем на 12,5%. Для дополнительной поддержки регионов в прошлом году в программу включили возможность направлять средства не только на строительство социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, но и на техническое присоединение и покрытие расходов по концессионным соглашениям.

Частники потянулись за бумагой

Ипотечная облигация как альтернатива депозиту

Сергей ВЕРШИНИН

Ипотечная облигация — ценная бумага, обеспеченная платежами граждан по ипотеке. Выпуск таких облигаций (секьюритизация ипотечного портфеля) позволяет банкам привлечь финансовые ресурсы и снизить риски при ипотечном кредитовании, тем самым наращивая объемы выдачи кредитов и без бюджетных затрат повышая доступность ипотеки и жилья для граждан.

Так, объем выданных в 2020 году в России ипотечных кредитов стал рекордным за всю историю отечественного рынка: 1,7 млн кредитов (+35% к 2019 г.) на 4,3 трлн рублей (+51%). При этом также был выпущен и максимальный объем ипотечных облигаций: 13 выпусков на сумму более 374 млрд рублей. Как отмечается в обзоре рынка ипотечных облигаций, подготовленном финансовым институтом развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», за год объем ценных бумаг в обращении вырос на 35%, превысив 748 млрд рублей, а общая сумма выпущенных за все время ипотечных облигаций (включая погашенные) достигла 1 трлн рублей. Однако средняя доходность ипотечных облигаций снизилась с 7,1% годовых в начале года до 5,3-6,2% в конце.

Кстати

«ДОМ.РФ» принимает активное участие в секьюритизации ипотечных кредитов, осуществляя совместные выпуски с банками-оригинаторами: в декабре вместе с Банком ВТБ проведен рекордный для российского рынка выпуск на 191,5 млрд рублей, который вошел в сотню крупнейших мировых сделок секьюритизации за прошлый год.



В минувшем году на рынке ценных бумаг также отмечено несколько новаций, в том числе выпуск облигаций с ипотечным покрытием, сформированным из электронных закладных, упрощение инвестирования в ипотечные облигации средств негосударственных пенсионных фондов и средств государственной управляющей компании «ВЭБ.РФ». Эти регуляторные меры простиму-

лируют дальнейший рост сегмента ипотечных ценных бумаг.

Значимое явление прошлого года — активное участие физических лиц в первичных размещениях ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) «ДОМ.РФ»: число частных инвесторов увеличилось за год в 17 раз (до 2,7 тыс. человек). Этот рост — следствие общей тенденции перетока средств физических лиц из банков из-за низких ставок по депозитам и введения налога на процентные доходы по вкладам, в то время как инвестиционная привлекательность ИЦБ возросла благодаря улучшению нормативного регулирования и рыночной инфраструктуры.

Сохраняется и активность институциональных инвесторов: объем их вложений составил 58,4 млрд рублей.

Калининградские власти хотят снести один из самых узнаваемых символов советского модернизма **с. 15**

НОВОСТИ



Пространственные данные

Росреестр «оцифровал» четверть территории страны

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) создала единую электронную картографическую основу (ЕЭКО) для 24,5% территории РФ. К концу 2021 года ЕЭКО должна быть готова на 37,3%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ведомства.

ЕЭКО представляет собой совокупность пространственных данных о всей стране в виде цифровых топографических карт (планов) и цифровых ортофотопланов различных масштабов и не содержит сведений, составляющих государственную тайну. ЕЭКО можно будет использовать в качестве картографической основы (подложки, базовой карты, картографического фона) в любых информационных и геоинформационных системах и решать с ее помощью всевозможные прикладные задачи, к примеру, отображать различную тематическую информацию (об инфраструктуре, населении, природе и т. д.), а также проводить мониторинг хозяйственной деятельности.

«Наша задача — создание актуальной картографической основы для всей территории страны. Ее отсутствие существенно затрудняет развитие отечественных геоинформационных технологий. Решением станет создание ЕЭКО, на базе которой появится государственная цифровая геоплатформа. При этом бизнес получит возможность создания новых актуальных геосервисов, востребован-

ных обществом. В результате мы будем иметь стратегический ресурс геодезического и картографического обеспечения страны для решения задач в различных отраслях экономики», — подчеркнул руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

Параллельно ведутся работы по созданию государственной информационной системы ведения ЕЭКО (ГИС ЕЭКО) и Федерального портала пространственных данных (ГИС ФПД). Первая обеспечит непрерывный мониторинг актуальности сведений ЕЭКО и предоставление сведений ЕЭКО в электронном виде и в виде веб-сервисов. Второй представит собой интернет-витрину, где будут размещаться сведения о пространственных данных, позволит оперативно заказывать интересные материалы. Также Росреестр совместно с Минцифрой РФ приступил к реализации эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР), который объединит системы 10 федеральных ведомств, «Роскосмоса» и региональных органов власти.

Кстати

Росреестр разработал законопроект по снижению административных барьеров для застройщиков-инвесторов. Законодательные изменения предполагается внести в статьи 39.8 и 46 Земельного кодекса РФ, чтобы синхронизировать срок предоставления земельного участка в аренду и срок реализации масштабного инвестпроекта. Внести законопроект в правительство РФ ведомство планирует в конце апреля.

Справочно

82% заключений Главгосэкспертизы России за 2020 год пришлось на объекты нефтегазовой промышленности, транспортного строительства и жилищно-гражданского назначения. В частности, ведомством были одобрены проекты нескольких этапов строительства Центральной (ЦКАД) и Екатеринбургской (ЕКАД) кольцевых дорог, объектов, восстанавливаемых в пострадавших от затопления районах Иркутской области; проекты создания кластеров искусств в Севастополе, Калининграде, Кемерово и Владивостоке; проекты строительства горно-обогатительного комбината «Инаглинский» и др.

С «минуса» на «плюс»

Уменьшилось число отрицательных заключений по итогам госэкспертизы

Алексей ТОРБА

Итоги работы федерального автономного учреждения «Главное управление государственной экспертизы» (ФАУ Главгосэкспертиза России) в 2020 году были подведены на днях на заседании Наблюдательного совета ведомства, в котором принял участие глава Минстроя России Ирек Файзуллин. В общей сложности за год ФАУ выдало 4731 заключение по итогам проведения госэкспертизы, причем отмечалось резкое снижение числа отрицательных заключений: по сравнению с 2019 годом их доля сократилась с 15% до 11%, проверки сметной документации — с 20% до 7%. Общая заявленная сметная стоимость строительства объектов в 2020 году составила 3,5 трлн рублей, что, правда, на 9,2% (или 329 млрд рублей) меньше, чем за предыдущий период. Снижение произошло из-за того, что технические решения, принятые в проектной документации, оказываются ошибочными или избыточными, а их исключение или коррекция снижают стоимость строительства. Например, в 2020 году в 707 проектах (27% от общего количества), подготовленных по наиболее сложным и уникальным объектам, эксперты Главгосэкспертизы России выявили технические решения, которые в случае их реализации могли привести к риску возникновения аварийных ситуаций. Вторым фактором являются ошибки при составлении сметной документации, когда сметчики неправильно посчитали или применили те или иные нормативы, либо не учли все данные.

11 субъектов РФ уже присоединились к Единой цифровой платформе экспертизы, разработанной Главгосэкспертизой и запущенной в эксплуатацию в 2020 году; еще 13 регионов работают в тестовом режиме

Ирек Файзуллин подчеркнул важность цифровизации как строительной отрасли в целом, так и института строительной экспертизы, попросив ускорить эту работу. «Инвестиционно-строительный процесс и цифровизация отрасли начинаются с экспертизы. Ответственность государственных экспертов растет, они, по существу, управляют проектным процессом, а некоторые их решения влияют на развитие страны. От экспертов зависит, что и за сколько мы построим, и построим ли вообще. Поэтому так важны не только квалификация экспертов, проектировщиков и понимание общих стратегических целей, но и готовность интегрироваться в единое информационное пространство», — заявил министр, подчеркнув, что Главгосэкспертизе следует развивать учебные центры в регионах.

В свою очередь, начальник Главгосэкспертизы России Игорь Маньков отметил, что институт строительной экспертизы должен использоваться не только для того, чтобы просто найти нарушения и ошибки в проектах и сметах, но и чтобы предотвратить их и улучшить контроль и качество проектирования, повысив тем самым эффективность управления стройкой: «У нас нет задачи снизить стоимость объекта, какие бы мифы ни утверждали обратное. Нам нужна точность и безопасность».

Издано с апреля 1924

PROFESSOR OF THE YEAR IN REAL ESTATE

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2020

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖК

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на электронную/печатную версию издания

«Строительная газета» можно оформить

на сайте www.stroygaz.ru

в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме

по электронной почте info@stroygaz.ru

Контакты отдела подписки: +7 (495) 987-31-49



ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через

электронный подписной каталог

ООО «УП Урал-Пресс» —

на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 — на полгода
■ П3475 — на год

Для предприятий и организаций

■ П2011 — на полгода
■ П3476 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

НОВОСТИ

Москва-2050

В рамках форсайт-сессий эксперты сформулируют перспективные направления развития города

Оксана САМБОРСКАЯ

Для форсайт-проекта «Москва-2050» планируют создать карту трендов и возможностей столицы. Она станет результатом деятельности участников программы, в числе которых работники Москомархитектуры, Института Генплана Москвы и другие эксперты. Среди более чем 50 приглашенных специалистов будут президент Московской школы управления «Сколково» Андрей Шаронов, директор Московского центра урбанистики Сергей Капков, партнер консалтинговой компании Strelka KB Алексей Муратов, глава Института экономики транспорта и транспортной политики НИУ ВШЭ Михаил Блинкин, директор архитектурной школы МАРШ Никита Токарев, руководитель Центра градостроительных компетенций РАНХиГС Ирина Ирбитская и др.

Куратором всего проекта станет председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Москвы (Москомархитектура) Юлиана Княжевская, а куратором архитектурно-градостроительной секции — главный столичный архитектор Сергей Кузнецов.

По словам организаторов форсайт-проекта, важно не просто спрогнозировать развитие Москвы, но и понять, как прийти к желаемой реальности в 2050 году. Однако на фоне



общей неопределенности планировать будущее города, исходя из текущих прогнозов, становится все сложнее: нужны подходы, которые помогут увязать разнонаправленные тренды и вызовы, а затем собрать из них возможные сценарии развития. Поэтому и было принято решение использовать технологию форсайта — формата коммуникации, позволяющей экспертам определить желаемый образ будущего и согласовать действия, которые помогут к нему прийти.

«Будущее столицы во многом зависит от того, как мы сформируем тот образ и те ценности, которые хотим видеть несколько десятилетий спустя, — уверена Юлиана Княжевская. — Участие в форсайт-проекте признанных экспертов поможет решить данную задачу на визионерском уровне. Постепенно приближается время разработки нового стратегического документа — Генплана Москвы, и сейчас лучший момент осмыслить дальнейшие перспективы».

Основные тренды развития Москвы будут сформулированы в рамках пяти форсайт-сессий: «Горожанин и его новые ценности», «Новые вызовы и технологии в городе» и «Градо-

строительство: ответы новому» (помимо установочной и завершающей). Результатами этой работы станет карта, на которой будут отражены тренды и возможности для Москвы, а также книга «Москва-2050. Вызовы будущего».

По словам Сергея Кузнецова, благодаря подобным событиям к развитию городов можно подходить не только с точки зрения реакции на уже случившееся, но и заранее проанализировать ситуацию. «Результатом этих сессий могут стать концепции, при которых ряда проблем можно будет избежать», — считает главный архитектор Москвы.

«Вопрос о будущем городов стоит особенно остро: после пандемии все мы будем жить по-другому. Главное — как? Сейчас четче проступили такие тренды, как усиление роли цифровых сервисов в жизни горожан, переход учебного процесса в онлайн, использование беспилотного транспорта и бесконтактные услуги. Для нас, проектировщиков, важно вовремя зафиксировать эти тренды и, если потребуется, обновить подходы к планированию столичного пространства», — резюмирует директор Института Генплана Москвы Татьяна Гук.

Цитата в тему



СЕРГЕЙ КУЗНЕЦОВ, ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР МОСКВЫ:
«Какой именно будет столица через почти 30 лет, мы можем представить только примерно, но уже сейчас видны тренды, которые могут быть жизнеспособными и актуальными на протяжении этого времени. Уверен, что обсуждение уже на этом этапе будет крайне эффективным и позволит заложить фундамент для будущих изменений»

Команда «На взлет»

В Северной столице через три года построят второй аэропорт

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Структуры «Газпрома» готовятся к запуску стройки аэропорта на севере Санкт-Петербурга. Планируется, что новая воздушная гавань разместится на территории военного аэродрома в поселке Левашово. Завершить строительство объекта оценочной стоимостью 40,839 млрд рублей предполагается к концу 2024 года.

«Газпром», чья штаб-квартира располагается всего в 11 км от аэродрома — в «Лахта Центре», — намерен создать на территории Выборгского района воздушные ворота для своей «дочки» «Газпром авиа». В планах компании сделать аэродром в Левашове аэропортом совместного базирования: помимо военной, там будет располагаться и гражданская авиация.

Новая воздушная гавань по размерам будет скромнее действующего аэропорта Пулково почти в два раза: она займет около 470 га земли, длина взлетно-посадочной полосы составит 2,7 км. Предполагается принимать не только внутренние, но и международные рейсы, при пропускной способности терминала в 100 человек в час.

Проект подразумевает реконструкцию старых военных объектов, строительство рулежных дорожек, перрона на семь воздушных судов, стоянок на десять самолетов и три вертолета, здания командно-диспетчерского пункта, радиотехнических, радиомаячных, метеорологических объектов. Здесь также построят аэровокзал для обслуживания внутренних и международных авиарейсов. Кроме того, предусматривается строительство профилактория летного состава, служебно-административного здания летного комплекса и служб «Газпром авиа» на 200 человек, площадки для опробования двигателей, производственно-технической и складской базы материально-технического аэропортового комплекса. У аэропорта в Левашове будет собственная газовая котельная и



автоматическая телефонная станция. Сам терминал планируется связать новой дорогой с КАД, для чего уже спроектировано ее примыкание к развязке с Парашютной улицей.

По мнению экспертов, аэропорт в Левашове должен стать крупным транспортным узлом, который значительно упростит и ускорит коммуникации в рамках важнейших для энергетической безопасности страны бизнес-проектов. Также появление новой воздушной гавани в Петербурге может дать хороший импульс развитию жилой и коммерческой недвижимости на севере города. Рядом с поселком находятся такие населенные пункты, как Песочный, Парголово, Сертолово, Юкки; в относительной близости — окраины Выборгского и Приморского районов Петербурга, где сегодня идет активное жилое строительство. По мнению директора управляющей компании «Альфа Фаберже» Виталия Бахарева, появление нового аэропорта позитивно скажется на развитии Петербурга. По его словам, Северная столица сейчас активно развивается на юг и достаточно пассивно на север; появление вторых воздушных ворот этот дисбаланс устраним.

Кстати

■ Объект в Левашове заявлен как концессионный, соглашение с инвестором рассчитано на 49 лет. «Газпром авиа» будет выплачивать Минобороны РФ 1 рубль в год концессионной платы, плюс плата за пользование земельным участком из расчета 0,05 рубля за квадратный метр в год.

Объявление о торгах

Организатор торгов (комиссионер) — ООО «ИРИстрой» (ИНН 1658132960, 420066, РТ, г. Казань, а/я 1, iristroy@inbox.ru, тел. +78432009703) сообщает о продаже имущества ООО «Катерпиллар Файнэншл» (ИНН 7707306927) путем проведения электронных торгов в форме открытого аукциона с открытой формой предоставления заявок на участие.

На торги выставляется:

Лот №1 — Гусеничный экскаватор CATERPILLAR 326D2L с новой харвестерной головкой LogMax7000C, заводской №CAT0326DAMZH10118, 2017 г. в., начальная цена — 9 693 513,00 рублей.

Доп. информацию можно получить с даты публикации и до окончания периода приема заявок по будням с 10:00 до 17:00 (по МСК) по адресу: 420066, РТ, г. Казань, а/я 1, iristroy@inbox.ru, на электронной площадке и на сайте <https://ei.ru/>. Ознакомление с имуществом — по месту его нахождения, по предварительной записи по тел. +78432009703. Торги проводятся на электронной площадке «Центр дистанционных торгов» — <http://bankrot.cdtrf.ru>.

Задаток в размере 100 000,00 рублей должен быть зачислен не позднее последнего дня приема заявок на р/с Организатора — получатель ООО «ИРИстрой» (ИНН 1658132960, КПП 165801001): р/с 40702810121000003264 в Филиал ОАО «АКИБАНК» в г. Казани, к/с 30101810622029205933, БИК 049205933. В назначении платежа указать: наименование должника, № лота и код торгов, за участие в которых вносится задаток.

Сроки проведения торгов: прием заявок на участие: с 10:00 09.03.21 г. по 18:00 07.04.21 г. Дата аукциона: 09.04.21 г. в 15:30. Шаг аукциона — 5% от начальной цены Лота.

Победитель обязан заключить с продавцом договор купли-продажи в срок не позднее 10 рабочих дней со дня получения предложения о заключении такого договора. Победитель обязан оплатить в течение 3 рабочих дней с даты заключения договора купли-продажи определенную на торгах стоимость, за вычетом внесенного задатка по реквизитам Организатора торгов.

8 марта — Международный женский день

Алексей ЩЕГЛОВ

«Уметь слышать друг друга»

Любовь Аристова
поделилась с «СГ» своими управленческими секретами

В этом году прихода весны представители строительного сообщества ждут с особым нетерпением: есть серьезные основания рассчитывать, что экономический спад заканчивается и темпы развития страны будут нарастать. О том, какие меры и предложения нужно реализовать, чтобы работа на стройплощадках пошла быстрее, в канун 8 марта «Стройгазете» рассказала координатор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по Приволжскому федеральному округу (ПФО), глава «Самарской гильдии строителей» и почетный строитель России Любовь АРИСТОВА.

«СГ»: Любовь Савельевна, наше интервью выйдет в первые дни весны, а с каким настроением отрасль встречает наступающий большой строительный сезон?

Любовь Аристова: Со сдержанным оптимизмом. В 2020 году строительный рынок серьезно поддержала программа льготной ипотеки, когда каждая третья российская семья получила возможность решить свой квартирный вопрос, приобретая недвижимость в новостройках. Ипотека в 6,5% годовых и ниже стала явью. Сегодня строители просят не только продлить программу льготной ипотеки после 1 июля 2021 года, но и пойти дальше на снижение ипотечных ставок — пусть не каждому заемщику, а семьям с детьми, тем, кто действительно нуждается в улучшении жилищных условий.

«СГ»: В прошлом году государством был принят ряд мер по антикризисной поддержке стройотрасли. А как вам кажется, какие решения могли бы помочь сегодня строителям увеличить обороты?

Л.А.: Стройка — реальный локомотив отечественной экономики, она еще и дает организовать на каждое свое рабочее место до 11-14 рабочих мест в смежных областях. Сложная социально-экономическая ситуация 2020 года, связанная с пандемией, продемонстрировала и властям, и обществу этот тезис на 100%.

Однако в условиях снижения покупательского спроса со стороны населения, обременений по выполнению нормативов при продаже жилья по эскроу-счетам нужна поддержка со стороны властей реально работающему бизнесу. Необходимы льготные кредитные линии не дороже ключевой ставки Центробанка РФ, то есть 3-5% годовых.

«На стройке нет мужчин и женщин. Профессионал вы или нет — вот что ценится прежде всего»

«СГ»: Какие задачи стоят в сфере саморегулирования? Во-первых, насколько эффективно саморегулируемые организации (СРО) имеют возможность помогать своим членам справляться с трудностями последнего времени?

Л.А.: Одна из важнейших инициатив, с которой выступал НОСТРОЙ, — это использование компенсационного фонда СРО на выдачу займов строительным компаниям — членам СРО. В сложившейся экономической ситуации строительным компаниям не хватает оборотных средств на выплату заработной платы, закупку строительных материалов, оплату банковских гарантий по государственным контрактам. НОСТРОЙ разработал



критерии выдачи займов из средств компенсационного фонда, принято постановление правительства РФ об условиях предоставления займов членам СРО — и в 2020 году эта система заработала.

В Приволжском федеральном округе из средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций выдано займов строительным компаниям — членам СРО на сумму более 400 млн рублей. В целом институт саморегулирования — эффективный механизм, запас прочности которого был продемонстрирован и стал реальной действующей финансовой поддержкой для строительных компаний в самые сложные месяцы.

«СГ»: Сейчас очень остро встала проблема нехватки кадров на стройке. Как ее следует решать?

Л.А.: Надо повышать престиж рабочих профессий. При этом не обязательно готовить специалиста три-четыре года: увеличив количество часов практических занятий, интенсивность самого обучения, применив инновационные методики по передаче знаний от старшего поколения к

младшему, срок обучения специалиста рабочей специальности может быть сокращен до полутора-двух лет. Таким образом можно закрыть кадровый вопрос и повысить мобильность рабочей силы в масштабах всей страны.

«СГ»: Каждый день вы сталкиваетесь с очень большим количеством людей, в том числе с теми, кто занят непосредственно на стройке. Не сложно вам, будучи женщиной, руководить мужчинами?

Л.А.: Здесь главное — уметь не только слушать, но и слышать друг друга. Какого-то большого секрета тут нет. На стройке нет мужчин и женщин. Профессионал вы или нет — вот что ценится прежде всего. Горят ли у вас глаза, нравятся ли вам создавать, строить, или нет.

«СГ»: Вы входите в центральный аппарат НОСТРОЙ, координируете работу СРО огромного региона и одновременно решаете массу других предпринимательских и управленческих задач. Как вы восстанавливаете силы после рабочего дня и чем увлекаетесь в свободное время?

Л.А.: Зимой и летом выезжаю на рыбалку на Волгу, где отдыхаю от работы и бесконечной суеты Москвы и Самары в компании самых близких людей.

Дорогие и милые женщины!



От всей души поздравляю вас с замечательным праздником — Международным женским днем 8 Марта!

Проходят века, минуют эпохи, но неизменным остается прекрасный образ женщины — воплощение доброты и нежности. Подобно цветам, вы украшаете наш мир, согревая его теплом своих сердец.

Пусть этот прекрасный праздник подарит вам целое море улыбок и радостное настроение. Оставьте столь же милыми и очаровательными!

Доброго здоровья, счастья и благополучия вам и вашим близким!

Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»
А. Н. ГЛУШКОВ

НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Милые барышни!



Примите от лица мужчин Объединенной редакции «Строительной газеты» и сетевого издания www.stroygaz.ru сердечные поздравления с прекрасным весенним и солнечным праздником — Международным женским днем 8 Марта!

Все самое удивительное и неповторимое всегда происходит при вашем непосредственном участии и поддержке.

В своей профессиональной деятельности — строгие и справедливые, мудрые и спокойные, терпеливые и упорные, успешные и талантливые.

В повседневной жизни — любящие и любящие, заботливые и нежные, обаятельные и красивые, очаровательные и удивительные, вдохновенные и возвышенные.

Каждая из вас является чудесным воплощением современной женщины — женщины-созидательницы, гармонично совмещающей все самое чистое и лучшее, что есть в нашей жизни.

Пусть в вашей душе всегда будет весна, а счастье, любовь и удача не покидают вас никогда!

Желаем всегда быть в центре внимания, добиваться творческих успехов, исполнения заветных надежд.

Генеральный директор
ООО «Новая Строительная газета»
А. В. Карелин

**Строительная
газета**

8 марта — Международный женский день

Простой женский секрет



«Как руководитель организации, я, конечно, заинтересована в ее процветании. В тех регионах, где мы работаем, мы подходим профессионально ко всем поставленным задачам и стараемся делать даже немного больше, чем необходимо в рамках контракта»

разбалансирована: каждый образовательный центр — фактически даже без соответствующего оснащения — имеет возможность получить лицензию на образовательную деятельность.

На рынке образования отсутствуют фильтры и барьеры, способные отсеять недобросовестных участников. Ведь для того, чтобы войти, к примеру, в Национальный реестр специалистов (НРС), требуются соответствующие документы, в том числе о дополнительном профобразовании или о плановом повышении квалификации. И у специалиста есть выбор: получить качественные знания, но заплатить за это весомую для семейного бюджета сумму, или сэкономить и буквально купить бумажку о том, что он прошел курсы повышения квалификации. В текущих реалиях большинство предпочитает второй вариант, и очень сложно обвинять людей в этом выборе. В их задачи не входит думать о глобальных проблемах строительного комплекса и о том, как это в конечном счете отражается на отрасли, — каждый думает о своем собственном бюджете, и думать иначе мы никого не заставим. Необходимо создавать условия, в которых будет отсутствовать возможность такого неправильного выбора. Не могу похвастаться впечатляющим в масштабах всей страны числом специалистов, получивших у нас дополнительное образование. Дело в том, что мы пошли не по самому легкому пути. Так, например, если купить бумажку о получении дополнительного образования стоит, образно говоря, тысячу рублей, то наш курс переподготовки стоит шесть тысяч, при обязательной недельной программе обучения с итоговой аттестацией. Но это качественный образовательный продукт, и люди вместе с документом получают у нас новые знания. И мы не гонимся в этом смысле за количеством, нас интересует системный подход и качественное образование.

«СГ»: Сложно здесь конкурировать?

Ю.М.: Конкурировать с «продавцами» дипломов невозможно. Основная проблема на рынке образовательных услуг в том, что нет никаких барьеров для недобросовестных игроков. По-моему, правила лицензирования учебных заведений давно надо пересмотреть в сторону установления жестких требований к наличию квалифицированного преподавательского состава, наличию минимальной материально-технической базы и т. д. Сегодня условия работы на этом рынке упрощены до безобразия, и это порождает большой пласт недостаточно подготовленных специалистов, что влечет за собой негативные последствия для строительного комплекса в целом. Мы считаем, что учить должны либо государственные структуры, либо частные организации, которые подходят к этому процессу добросовестно. И мы с нетерпением ждем, когда так же начнут считать руководители, в чьей зоне ответственности находится принятие соответствующих решений об ужесточении правил работы на этом рынке.

«СГ»: И в чем образовательная изюминка «РосКапСтрой»?

Ю.М.: Наше уникальное предложение — это дополнительное образование в сфере подготовки специалистов строительного контроля, технического заказчика, организации похоронного дела, а также в сфере реставрации объектов культурного наследия. Что касается последнего, то мы единственные в стране разработали и ведем практико-ориентированные курсы с выездами на объекты. Для этого у нас есть необходимый преподавательско-экспертный состав. Выпускники курсов сдают обязательный экзамен, по итогам которого получают документ об окончании курса. В этой линейке востребованных продуктов мне еще видится очень перспективным курс для органов государственного строительного надзора.

В этой части в отрасли не выстроена единая вертикаль. Как шутят мои коллеги, есть государственный надзор «по-ульяновски», а есть «по-рязански». Профессиональных и квалификационных требований к инспекторскому составу органов госстройнадзора законодательно не установлено, соответственно, одни и те же нормативные акты или документы в разных регионах могут трактовать по-своему. Я полагаю, что это надо централизовать под федеральным Минстроем, вводить критерии для инспекторского состава и проводить плановое регулярное обучение, чтобы подходы в этой сфере были единообразными.

«СГ»: Все то, о чем мы сейчас говорили — это текущие дела. Как именно вы собираетесь расширять горизонты своей деятельности?

Ю.М.: Огромный перспективный пласт работы — цифровизация отрасли. Внедрение цифрового документооборота в строительстве — это переход на новый уровень. На «своих» объектах мы уже запустили программный комплекс «Мониторинг», с которым одновременно могут работать заказчик, генподрядчик, субподрядчик, представители авторского надзора и строительного контроля. Что это дает? Во-первых, это абсолютно прозрачный процесс для всех участников стройки, это экономия ресурсов, отказ от бумажных носителей, сокращение времени на всякого рода согласования и разрешения, что способствует более ритмичному поступлению средств на строительство, это исключение или уменьшение коррупционной составляющей при введении обязательного регламента по рассмотрению согласований. И тогда у подрядной организации появляется возможность планировать получение денежных средств, а глобально — выстраивать устойчивое развитие своего бизнеса. Надеюсь, мы внесем свой вклад в этот процесс.

«СГ»: Вопрос, выходящий за рамки делового интервью. В моем понимании, женская красота — это уже достаточный подарок от природы и судьбы, который освобождает от необходимости самоутверждения. Что подвигло вас на построение карьеры в строительстве — сфере преимущественно мужской?

Ю.М.: С удовольствием отвечу. Мыслей о карьерной лестнице не было и в помине. У меня четверо детей, а в обществе есть устойчивый стереотип, что это несовместимо с высокой должностью, так как и дети, и ответственный пост занимают большое количество времени, и объединить это невозможно.

Я ни с кем не конкурировала и ни с кем не соревновалась. В «РосКапСтрой» пришла работать на должность заместителя директора по экономике и финансам — курировать то, что умела делать хорошо благодаря своему образованию. В 2018 году в силу обстоятельств прежний глава учреждения перешел на новую должность. Быстро найти других желающих возглавить «РосКапСтрой» не получилось, и я дала согласие исполнять обязанности директора.

Я взяла на себя ответственность за происходящее в организации, за коллектив, за наши проекты и обязательства. Не скрою, первое время было непросто, так как до этого я не работала в строительной отрасли. Результат в итоге сложился вроде как сам собой. И секрет тут прост: я люблю свою работу, не боюсь лично вникать во все детали и ответственно подхожу ко всему, что делаю. Думаю, что ключевое качество, которое позволило достичь нынешних результатов, — умение брать на себя ответственность и принимать решения. Хотя принято считать, что это мужские качества, а не женские.

c.1

«СГ»: Есть куда двигаться дальше?

Ю.М.: Конечно. Согласно экономической теории, любая система (а организация — это, без сомнения, система) не может находиться в состоянии равновесия: она или развивается, или деградирует. Как руководитель организации, я, конечно, заинтересована в ее процветании. В тех регионах, где мы работаем, мы подходим профессионально ко всем поставленным задачам и стараемся делать даже немного больше, чем необходимо в рамках контракта. Например, можем оказывать консультации как технический заказчик при корректировке проектных решений.

При реализации госконтракта в Дагестане добросовестная работа наших сотрудников была отмечена главой республики Сергеем Меликовым, который принял решение обратиться к председателю правительства РФ с просьбой сделать «РосКапСтрой» единым поставщиком услуг строительного контроля на всех проблемных объектах региона.

«СГ»: Еще одно из главных направлений вашей деятельности — образование. Как вы видите свою задачу в роли организатора и поставщика услуг дополнительного профессионального образования? Насколько вы глубоко в эту систему встроены?

Ю.М.: Очень сложный и проблемный вопрос. Дело в том, что сейчас эта система в целом сильно

8 марта — Международный женский день

Оксана САМБОРСКАЯ

Подмосковье — регион с высокой градостроительной активностью, требующий постоянного контроля и внимания. Какие проблемы для области сейчас самые актуальные, что планируется сделать в ближайшее время, и совместима ли госслужба с творчеством — об этом и многом другом «Стройгазета» поговорила с главным архитектором Московской области Александрой КУЗЬМИНОЙ.

«СГ»: Александра Александровна, вы стали главным архитектором региона два года назад. Кем вы себя сейчас больше ощущаете — архитектором или чиновником?

Александра Кузьмина: На самом деле, в Мособлархитектуру я пришла еще в 2015 году, по приглашению главы ведомства (тогда Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области) Владислава Гордиенко, в качестве его первого зама. Это было довольно неожиданно, но я ни разу не пожалела о переходе на госслужбу. А около двух лет назад губернатор региона подписал мое новое назначение, и теперь моя должность звучит так: первый заместитель руководителя Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области — главный архитектор Московской области.

Оказалось, что творчества в этой области ничуть не меньше, чем в архитектурной деятельности, просто это творчество иного свойства. Многие говорят, что я не очень правильный «чиновничий чиновник»; наверное, архитектурное образование и характер накладывают свой отпечаток. Каждый раз, когда кажется, что все уже получилось, возникает новый вызов — и мы начинаем придумывать, усовершенствовать, улучшать. И это очень интересно.

«СГ»: Какие задачи изначально были поставлены перед вами, пришлось ли что-то корректировать в процессе работы, менять очередность, приоритетность?

А.К.: У первого зама и главного архитектора разные задачи. Когда я пришла на госслужбу, предполагалось, что я буду заниматься подготовкой градостроительных планов земельных участков (ПЗУ), документацией по планировке территории, информационными системами комитета. Именно в такой последовательности и выстраивались задачи. В результате все получилось с точностью до наоборот.

Два года своей жизни я посвятила созданию информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области, которая теперь одна из лучших в России: наша программа размещена в Фонде национальных алгоритмов, рекомендованных к применению на территории всей страны. При том, что до этого абсолютно вся градостроительная документация существовала в Подмосковье в виде разрозненных архивов в нескольких десятках муниципалитетов и преимущественно на бумаге. В некоторых муниципалитетах были свои информационные системы, но их нельзя было слить воедино. А без этой информации, без систематизированного свода сведений, о градостроительной деятельности можно забыть.

Когда меня уже назначили на должность главного архитектора Московской области, на первое место вышло выстраивание работы по бюджетному строительству в регионе. На это у нас ушел целый год, зато теперь у нас есть проектный офис — Центр бюджетного строительства, контролирующий весь жизненный цикл архитектурно-строительного проектирования — от согласования выбора земельного участка под размещение социального объекта до проекта его интерьеров и благоустройства прилегающих территорий. Но главное — в итоге получаем необходимый качественный результат.

«СГ»: Это касается только бюджетного строительства?

А.К.: Нет, конечно. На рабочей группе Архитектурной комиссии мы рассматриваем все объекты, которые получают свидетел-



И главная, и архитектор

Как Александра Кузьмина совмещает госслужбу и творчество

ство о согласовании архитектурно-градостроительного облика (АГО) объектов капитального строительства. У нас отличный экспертный состав: прекрасные практикующие архитекторы, талантливые специалисты. Еженедельно совместно с проектировщиками, авторами проектов мы ищем баланс между привлекательным архитектурным обликом и эффективными планировочными решениями.

Чтобы коллегам было проще ориентироваться, мы решили создать визуальный ряд, представив наиболее удачные проекты, утвержденные в последние годы для применения в Московской области.

Сегодня уже завершена подготовка каталога лучших проектных решений по объектам нежилого назначения. Но мы не говорим: «Стройте только так», мы предлагаем: «Посмотрите конкурентную среду, подумайте, может быть, вы идете не тем путем». Каталог наглядно демонстрирует уровень работ, качества проектирования, к которому необходимо стремиться, работая в регионе.

«СГ»: Недавно проходила конференция, на которой вы говорили о стандартах жилой застройки. Расскажите, пожалуйста, об этом подробнее.

А.К.: Многообразие, разнообразие жилой застройки — это залог комфортного города. Но при этом необходимы качественные требования ко всем объектам жилищного строительства в области. Мы завершаем разработку стандартов качества жилищного строительства, которые позволяют сформировать комплексный подход к созда-

нию многоквартирных жилых зданий на территории региона. Стандарты устанавливают обязательные требования к планировочным, фасадным, конструктивным, инженерным решениям, благоустройству, организации строительства и эксплуатации, а также отделке.



«Мы не говорим: «Стройте только так», мы предлагаем: «Посмотрите конкурентную среду, изучите примеры качественного проектирования, к которому необходимо стремиться, работая в регионе»

Это очевидные решения для тех, кто хорошо чувствует рынок, для тех, кто думает о том, сколько будет стоить квадратный метр, а не какое их будет количество. Например, идентификация входных групп в жилые и нежилые помещения — они должны иметь разный вид для облегчения навигации. Или балконы — они должны быть изначально остекленные, чтобы потом фасад не испортили разномастным остеклением и т. д. То есть все то, что должно быть продумано автором проекта на ранней стадии и зафиксировано в нашем свидетельстве АГО, чтобы гарантировать, что все именно так и будет построено. Стандарты можно сравнить с Конституцией, которая дает базис гарантированных прав и свобод. В части жилья в Подмосковье мы тоже говорим: вот есть гарантированный базис, дальше, пожалуйста, творчество, но будьте любезны держать уровень.

«СГ»: Есть ли у вас мастер-план развития региона?

А.К.: У нас есть замечательный документ, который называется «Схема территориального планирования Московской области». Надо сказать, что она разрабатывалась достаточно давно, регулярно происходит ее актуализация. Для меня самое ценное, что там есть — это раздел «Транспортное обслуживание региона». Документ уникальный: это единственный норматив, который собрал в единую сквозную сеть все три уровня дорог, федеральный, региональный и местный, объединив это все в такую паутинку, накрывающую Московскую область, и даже для тех дорог, которых пока еще нет, зарезервированы коридоры. То есть, что бы ни происходило, какие бы решения ни принимались с точки зрения развития ранее не застроенной территории, мы уже заранее подготовились.

«СГ»: Над чем сегодня надо работать областным властям?

А.К.: Над развитием транспортной инфраструктуры, сохранением природно-экологических и исторических объектов и территорий. Вообще ничего революционного Московской области не требуется: все революции были совершены шесть лет назад, когда существовал мораторий на жилищное строительство в нескольких муниципалитетах, и он действовал вплоть до того времени, пока мы не сделали новые генеральные планы. Сейчас первое и самое главное — планомерно приводить к нормативному уровню обеспеченность социальной инфраструктурой, развивать транспортный каркас, сохранять природно-экологический каркас и объекты культуры. Чтобы это происходило, мы предпринимаем все необходимое, и сведения обо всех территориях и объектах, которые охранять необходимо, теперь есть в нашей региональной геоинформационной системе. В ней, кстати, есть сервис «Градпроработка онлайн», которым сейчас активно пользуются местные архитекторы и девелоперы. Это своеобразный «градостроительный экспресс-анализ» земельного участка, который показывает практически все зоны с особыми условиями использования территории. Из этого документа понятно, куда смотреть, куда идти, чем руководствоваться и нужно ли в принципе ввязываться в градостроительную деятельность на этом участке. Что касается социальной инфраструктуры, то, поскольку вся застройка жилого назначения в Подмосковье проходит через заключение Мособлархитектуры, я точно могу сказать, что новых несбалансированных застроек, которые не были бы обеспечены школами, детскими садами, поликлиниками и парковками, у нас нет.

«СГ»: Вашего особого внимания в области требуют большие или малые города?

А.К.: Так делить нельзя. Каждая территория, которая должна изменить свой вид, назначение, плотность, нуждается в совершенно одинаковом внимании: болезни у всех городов на самом деле одни и те же. Когда-то давным-давно главный архитектор Москвы Александр Викторович Кузьмин, объясняя, почему между собой должны общаться главные архитекторы разных городов и субъектов, сказал, что преимущества у каждого города свои, а проблемы, как правило, общие. В градостроительстве основная проблема и, соответственно, задача, требующая решения, — как правило, инфраструктура и проницаемость. И — еще раз повторюсь — сохранение природно-экологического и исторического наследия.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Строго
по списку

Большие стройки дойдут до маленьких владимирских деревень

Татьяна ТОРГАШОВА (Владимир)

В текущем году во Владимирской области на строительство объектов региональной и муниципальной собственности, софинансируемых из областной казны, в совокупности будет направлено свыше 4 млрд рублей. Реестр таких строек утвердил на днях местный губернатор Владимир Сипягин.

Средства будут распределены по нескольким направлениям. Одни из важнейших и капиталоемких — образование и здравоохранение. Так, 880 млн рублей из указанной суммы предусмотрено на возведение во Владимире и Коврове двух школ и двух детских садов с сельскими группами. Также в соответствии с реестром в регионе планируется строительство и реконструкция целого ряда объектов здравоохранения. Областные деньги пойдут на возведение поликлиник в городах Струнино и Собинка, четырех фельдшерско-акушерских пунктов в деревнях Григорово, Толстиково, Пенкино и в селе Городище, вертолетной площадки на территории детской клинической больницы во Владимире, на реконструкцию Ковровской районной больницы.



NEWSLADIMIR.RU

Бюджетные ассигнования будут направлены и на реализацию мероприятий ряда госпрограмм. К примеру, на подпрограмму «Чистая вода», которая особенно актуальна для сельских территорий. В этом году на нее выделено 375 млн рублей для 15 населенных пунктов. В частности, в деревне Верхутиха появятся новые водопроводные сети, а в селе Бутылицы будут построены наружные коммуникации с водозаборным сооружением. В Гороховецком районе для улучшения водоснабжения граждан будут построены резервуары чистой воды, участок водопроводной сети и установлено специальное оборудование на местной насосной станции. Подсчитано, что благодаря этому около пяти тысяч жителей будут обеспечены более качественной питьевой водой.

417 млн рублей заложено в областном бюджете в виде субсидий районным властям на обеспечение населения доступным и комфортным жильем. Из них только по подпрограмме «Социальное жилье» более 273 млн рублей будет выделено 12 муниципалитетам. Еще почти 104 млн рублей будет направлено на обеспечение инженерной и транспортной инфраструктурой земельных участков для многодетных семей.

Кстати

■ На 2021 год распределено 146,8 млн рублей по госпрограмме «Комплексное развитие сельских территорий Владимирской области». Они пойдут на газификацию домов в Ковровском, Селивановском, Собинском и Судогодском районах.

7,7 тыс. проблемных объектов

общей стоимостью свыше 1 трлн рублей насчитывалось в России в начале прошлого года. Из них 3 тыс. является долгостроем, а остальные находятся в заброшенном состоянии (данные Счетной палаты РФ)



SHUTTERSTOCK.COM

Стратегический резерв

с.1

«Вопрос с бюджетными недоделками нашел отражение в поручениях президента РФ, данных им в сентябре прошлого года, — напомнил директор департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Сергей Гончаров. — И уже в декабре был принят федеральный закон №468-ФЗ, который внес изменения в Градостроительный кодекс РФ и установил упрощенный порядок достройки ОНС на срок до 1 января 2024 года». Временные правила касаются любых объектов, разрешения на строительство которых выданы до 1 января 2020 года и по которым не выданы разрешения на ввод их в эксплуатацию. Сергей Гончаров также сообщил, что по поручению правительства подготовлен проект постановления, касающийся вопросов распоряжения и списания затрат по ОНС. Этот документ сейчас проходит процедуру межведомственного согласования.

Как подчеркнул в своем выступлении начальник инспекции по контролю за ходом развития геостратегических территорий Счетной палаты (СП) РФ Павел Лучников, в целях реализации поручений президента ведомство регулярно проводит мониторинг ситуации с незавершенным строительством объектов, где есть госинвестиции. Согласно анализу полученных данных, количество такого долгостроя не уменьшается, что свидетельствует как о недостаточном внимании органов власти к этой проблеме, так и о невысоком качестве управления госресурсами. При этом сбор информации об ОНС организован на низком уровне: на сегодня такие данные в СП РФ не предоставили три федеральных органа исполнительной власти (Росавиация, Следственный комитет РФ, МИД России) и 12 субъектов РФ (Республики Бурятия, Ингушетия, Мордовия, Удмуртия, Саха (Якутия), а также Астраханская, Кировская, Сахалинская, Саратовская, Свердловская, Томская и Челябинская области). Ранее СП РФ выступила с инициативой, чтобы органы исполнительной власти предоставляли ведомству информацию о таких объектах как минимум два раза в год, но пока это предложение «не нашло отклика». Также аудиторы предлагают оперативно реализовать еще несколько профильных инициатив. Во-первых, четко определить понятие «незавершенное строительство» в законодательстве и назначить федеральный орган исполнительной власти, ответственный за реализацию мер по сокращению количества долгостроев. Во-вторых, у каждого госоргана на сегодня свои данные, поэтому необходимо



Совместное заседание подкомитета по развитию рынка недвижимости «Деловой России» и комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту при Общественном совете Минстроя России

создать единую информационную систему и начать присваивать каждому объекту капитального строительства уникальный идентификационный номер. И, наконец, четко определить критерии для принятия решений о способе ввода ОНС в хозоборот. «Нужны четкие рекомендации, как подходить к судьбе каждого объекта», — считает Павел Лучников.

С тем, что несовершенство правового регулирования является главным препятствием, мешающим при достройке ОНС, согласен президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. По его словам, ситуация с недоделками несет риски для достижения национальных целей и угрожает выполнению нацпроектов. При этом подрядные строительные организации — исполнители госконтрактов — сталкиваются с проблемами изменения конъюнктуры рынка, некачественной документацией, задержкой финансирования. Это объективно влияет на сроки завершения строительства, а порой приводит подрядчиков к плачевным финансовым результатам. Как следствие, в последние пять лет наблюдается рост банкротств застройщиков — как в процентном, так и в численном выражении. Глава нацобъединения выразил позицию профсообщества, согласно которой при достройке ОНС, имеющих высокую степень строительной готовности, нецелесообразно применение всех актуальных требований, установленных градостроительной документацией и регламентом территорий. Таким объектам требуется «амнистия» для их включения в городскую среду.

Другой важной проблемой президент НОСТРОЙ назвал наличие в субъектах РФ полностью готовых объектов социальной и инженерной инфраструктур, которые не переданы на баланс профильным организациям для

Цитата
в тему

АНТОН ГЛУШКОВ,
ПРЕЗИДЕНТ
НАЦИОНАЛЬНОГО
ОБЪЕДИНЕНИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ
(НОСТРОЙ):

«Тема долгостроя актуальна для всех участников рынка. А несовершенство правового регулирования является главной проблемой, которая тормозит достройку объектов незавершенного строительства»

эксплуатации. Причина кроется в несоответствии указанных объектов санитарным или пожарным требованиям, которые меняются быстрее, чем идет стройка. «Эту коллизию надо устранить. Объекты должны вводиться в соответствии с теми требованиями, которые действовали на момент начала строительства», — считает Антон Глушков.

В продолжение мероприятия со своими докладами выступили член комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в экономике недвижимости Василий Ким, вице-президент Ассоциации «Объединение СРО оценщиков» Кирилл Кулаков, эксперт НО ТЦА Наталья Митяева, директор департамента по сопровождению строительных проектов компании SRG Алексей Ефанов и другие эксперты отрасли. В своих докладах они также подняли темы совершенствования правового регулирования, разработки методик оценки незавершенного строительства, проблем налогообложения. Решено, что сформированная по итогам обсуждения на круглом столе резолюция будет направлена в органы госвласти.

Не заемщик, а партнер!

с.1

Красной нитью во всех выступлениях на круглом столе АРБ проходила мысль о том, что банкиры должны смотреть на застройщиков как на партнеров, потому что неэффективность господдержки и недостаток строительства в российских регионах сопряжены с проблемами финансирования.

Так, по словам Олега Скворцова, состоявшийся переход отрасли на проектное финансирование помог надежно защитить права дольщиков, но при этом создал определенные сложности для застройщиков. «На текущий момент объем средств на счетах эскроу вырос в восемь раз, дольщики разместили порядка 1,2 трлн рублей на более чем 300 тыс. счетов», — отметил представитель банковского сообщества. — Однако из них застройщики получили по завершённым проектам пока лишь 126 млрд рублей. Также в последнее время до 70% небольших и средних строительных компаний фактически приостановили свою деятельность или ушли с рынка, в том числе и из-за невозможности работать в рамках эскроу. Круг банков, имеющих право открывать такие счета, весьма ограничен: их всего 96, однако активно работают лишь порядка десяти — это крупные банки, естественно, взаимодействующие с ведущими застройщиками».

В свою очередь, общественный представитель по национальным проектам в сфере градостроительной политики уполномоченного при президенте РФ по защите прав предпринимателей Елена Киселева подчеркнула, что «нельзя недооценивать стратегическую важность строительства как драйвера экономики», и с сожалением отметила, что сегодня строительная отрасль все же демонстрирует отрицательные показатели, наблюдается на рынке и системное сокращение числа строительных компаний. Как результат, по итогам прошлого года в 24 регионах, где проживает почти треть российского населения, полностью остановилось строительство жилья.

«Правительством определены амбициозные цели по достижению показателей по нацпроекту «Жилье и городская среда», предусматривающие ежегодное строительство 120 млн «квадратов» жилья, — напомнила Елена Киселева. — Инструменты для реализации этих задач мы сейчас обсуждаем в рамках рабочей группы по стратегии социально-экономического развития страны, в части блока «агрессивное развитие инфраструктуры» под руководством вице-премьера РФ Марата Хуснуллина». В числе основных, по словам эксперта, рассматриваются: создание единого института пространственного планирования, развитие цифровой модели строительной отрасли и многое другое.

Однако некоторым противоречием этим амбициозным планам представляется банковская статистика из открытых источников. Так, из всех выданных кредитов по проектному финансированию 51% приходится сейчас на Москву. То есть, более половины кредитов на жилищное строительство выдано в одном городе. Плюс к этому порядка 17% приходится на Подмоскovie и Санкт-Петербург. Причем строительные компании 19 субъектов РФ не получили кредитов вообще.

«С целью определить текущее состояние строительной отрасли и разобраться в ситуации с небольшими застройщиками нами было проведено исследование, охватившее 104 строительные компании из 57 регионов, — сообщила общественный представитель российского бизнес-омбудсмена. — По результатам опроса получилось, что более 70% компаний подавали заявку или обсуждали с банками возможность проектного финансирования. При этом 41% потенциальных заемщиков было отказано вообще, а 34% получили одобрение на сумму меньше, чем было указано в заявке. В числе основных причин отказа в выдаче кредита — недостаточность собственных средств у за-



Справочно

■ Круглый стол «Проблемы получения финансирования малыми застройщиками» был организован АРБ при содействии общественного представителя по нацпроектам в сфере градостроительной политики уполномоченного при президенте РФ по защите прав предпринимателей и Национального центра общественного контроля в сфере жилищного строительства «Жилстройконтроль».

стройщика, недостаточный опыт, низкая маржинальность проекта, отсутствие необходимого обеспечения исполнения обязательств по кредиту. А 12% заемщиков банки и вовсе не стали объяснять свой отказ. Исследование выявило также, что более половины опрошенных не ожидают улучшения доходности своего бизнеса».

По словам Елены Киселевой, требования банков к рентабельности проектов сильно ограничивают возможности региональных застройщиков. «На мой взгляд, надо оперативно вносить изменения. Я, как человек с двадцатилетним строительным стажем, могу сказать, что такое для небольшого застройщика отказ в выдаче кредита. Дело в том, что на одобрение в финансовое учреждение выносятся проект в готовом виде. А это годы работы по расселению, выкупу земли, формированию земельного участка, проекту планировки территории, экспертизы, геологические изыскания. То есть в него уже вложены немалые средства. И отказ банка в кредитовании — это точка невозврата, которая означает, что предприятие должно остановить свою работу, распустить сотрудников и заморозить объект, — отметила она. — На мой взгляд, надо вносить изменения в критерии допуска к проектному финансированию. Надо упростить требования кредитных организаций и сократить сроки рассмотрения заявок на проектное финансирование».

Еще один участник круглого стола, исполнительный директор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Виктор Прядеин, в своем выступлении вернулся к теме причин и следствий выросшей стоимости «квадрата». «Памятутя 2020 год и начало пандемии, мы помним, что произошло с ценами на строительные материалы: в ряде регионов они выросли на 10-15%, — отметил он. — Сначала выросли цены на импортные строительные материалы, а когда снизился курс рубля, произошли задержки трансграничных поставок, что тоже сказалось на ценах. Потом, к концу года, вдруг вверх пошла цена на металл — арматуру и прокат. Здесь рост был фактически в два раза. Все это самым непосредственным образом сказывается на затратах застройщика. И ни один застройщик не может компенсировать это из собственного кармана, закладывая это в стоимость квадратного метра. Но это не один и не самый главный фактор. Самый главный момент — количество жилья,

которое находится в стадии строительства, сейчас оно неуклонно снижается. Это говорит о том, что новых проектов запускается меньше». Именно это, а также новая модель финансирования и некоторые другие сопутствующие факторы, а не льготная ипотека, по мнению представителя отраслевого профсообщества, и вызвали рост цен, который мы видим сейчас.

По словам Виктора Прядеина, чтобы переломить негативную тенденцию, следует добиваться роста числа новых проектов, увеличения оборота строительного рынка через рост строительства именно в регионах, в малых городах. Как там можно поддержать девелоперские проекты? Надо, по мнению исполнительного директора НОСТРОЙ, расширить список банков, а для этого — упростить критерии участия в проектном финансировании для финансовых организаций, в первую очередь для региональных. Местные банки знают своих застройщиков, могут более детально оценить риски, провести строительную экспертизу на месте, не прибегая к дополнительным затратам на привлечение сторонних организаций. Пока эти банки не проходят по критериям. Но если у них есть достаточный капитал, их надо пропустить в круг банков, допущенных к проектному финансированию, хотя бы в границах своего охвата. И, конечно, нужна поддержка низкомаржинальных проектов.

Заместитель председателя комитета Госдумы РФ по транспорту и строительству Павел Федяев особо выделил в своем выступлении вопрос раскрытия счетов эскроу для оперативного финансирования строящегося жилья. Кроме того, по его мнению, одна только начавшаяся дискуссия об отмене или продлении льготной ипотеки заставила значительное количество застройщиков заморозить некоторые свои проекты на три-четыре месяца. Все это вкупе с уменьшением объемов жилищного строительства и вызвало повышение цены «квадрата».

Первый заместитель председателя комиссии по экспертизе общественно значимых законопроектов и иных правовых инициатив Общественной палаты РФ Артем Кирьянов считает, что имеет право на жизнь и «институт ведомственного строительства». Есть же сельская ипотека по смешным процентам, есть военная ипотека. Почему бы не развивать ведомственное жилищное строительство по линии министерств образования, здравоохранения и так далее? «Конечно, в этом вопросе надо будет решить «целый букет вопросов», но государство должно и может вкладываться в жилищное строительство, тогда почему бы и не таким способом?» — спрашивает эксперт.

Председатель комитета по предпринимательству в сфере строительства Торгово-промышленной палаты РФ Ефим Басин обратил внимание участников круглого стола на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), потому что очень большая часть населения страны отдает предпочтение именно частным

домам. Этот вопрос приобретает стратегическое значение в силу того, что в ИЖС стоимость квадратного метра ниже, соответственно, меньше риски как для застройщиков, так и для владельцев жилья. А в нынешней ситуации, когда малые и средние застройщики оказались практически отрезаны от кредитов, они устремятся в сегмент ИЖС. Конечно, здесь тоже надо решать вопросы строительства инженерной и транспортной инфраструктуры, а также совершенствования нормативной базы.

Присутствовавшие на мероприятии представители финансовых учреждений рассуждали о том, что девелоперские проекты представляют для них определенный интерес, однако для большей части частных банков проектное финансирование все же не в приоритете. И дело тут в том, что строительные риски, как правило, перевешивают те преимущества, которое дает кредиторам участие в этом процессе. Поэтому для более активного взаимодействия в связке «банк — застройщик» надо искать пути совершенствования инструментов сотрудничества.

Одним из них, по мнению Елены Киселевой, может стать создание единой цифровой системы управления строительным комплексом, содержащей в том числе полную информацию о застройщиках: портфель проектов, кредитные истории, лимиты на проектное финансирование и т. д. Такая система также даст возможность подготовки и подачи заявок на получение кредитов, обеспечит застройщику быструю обратную связь с банком по документам.

Цитаты в тему



■ ЕЛЕНА КИСЕЛОВА, ОБЩЕСТВЕННЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ УПОЛНОМОЧЕННОГО ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РФ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ: «У застройщиков и девелоперов складываются депрессивные

настроения, многие из них не верят в улучшение ситуации. Необходимо менять социальный статус застройщиков, которых в стране осталось всего 2800, а финансовый сектор должен смотреть на застройщика как на партнера»



■ ВИКТОР ПРЯДЕИН, ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ (НОСТРОЙ): «Следует приложить усилия, чтобы экономика жилищных проектов стала интересной для

банков. Оживление спроса здесь надо стимулировать разными мерами, в том числе льготной ипотекой»



■ ОЛЕГ СКВОРЦОВ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (АРБ): «Переход на проектное финансирование помогает надежно защитить права дольщиков, но при этом

создает трудности для застройщиков. При переходе на счета эскроу около 70% небольших и средних строительных компаний фактически приостановили деятельность или ушли с рынка»

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Цитата
в тему

АНДРЕЙ НОВИКОВ, ФИНАНСОВЫЙ ДИРЕКТОР «ГРУППЫ ТАКТИКА»: «Можно достаточно уверенно утверждать, что офис сохранит за собой роль центра корпоративной культуры, где проходят встречи и обмен идеями, где запускаются новые проекты и закрываются старые, где молодые сотрудники перенимают опыт «старожилов». Во-вторых, переходя в рассуждениях в практическую плоскость, можно ожидать сокращения размера офисов, арендуемых компаниями. Это будет связано со снижением деловой активности в целом и с негативными экономическими тенденциями. Ну и наконец, увеличивающийся объем предложения совместно с текущей вакансией приведет к более гибкой ценовой политике со стороны собственников недвижимости. А растущее количество операторов офисных пространств совместного использования (co-working) сделает класс «А» доступным для небольших компаний, которые ранее не рассматривали такой вариант»



Офисы покидают центр

Какие уроки из пандемии стоит вынести столичному рынку коммерческой недвижимости

Оксана САМБОРСКАЯ

Офисный сегмент оказался чуть ли не самым уязвимым и неподготовленным к пандемии. Весной 2020 года, после введения карантинных ограничений, столичные офисы опустели: практически все сотрудники, забрав с собой ноутбуки, ушли работать дистанционно. Большинству работодателей вначале даже понравилось, и многие из них разгово-

рили о закате офисного рынка. «Новости апреля и мая были переполнены сообщениями компаний о том, как руководство и персонал успешно переходят на удаленный формат занятости без потери качества и скорости работы», — вспоминает финансовый директор «Группы Тактика» Андрей Новиков. Однако по прошествии нескольких месяцев выяснилось, что удаленная работа не способствует укреплению корпоративных связей, эффектив-

Оксана САМБОРСКАЯ

Прошлый год заставил девелоперов и владельцев офисных центров обратить внимание не только на форматы офисных помещений, но и на их планировочные и технические параметры, что влечет за собой изменения в продуктовой линейке производителей мебели, устройств по обеззараживанию воздуха и поверхностей, отделочных материалов и т. д.

В первую очередь, как считают эксперты «Стройгазеты», изменится отношение к кабинетной системе: ей на смену активно идут нефиксируемые рабочие места. «Кабинеты могут стать частью офисов будущего, в частности, будут использоваться сотрудниками, чья деятельность предполагает повышенную концентрацию и конфиденциальность», — рассказывает директор по развитию property management и ритейла компании Knight Frank Михаил Сафонов. — Правда, скорее всего, это будут кабинеты нового типа, в формате трансформируемых перегородок.

«Сейчас очень востребованы гибкие пространства, которые легко форматируются под задачи каждого конкретного арендатора или собственника, — добавляет заместитель директора департамента управления активами и инвестициями Bescar Asset Management Дарья Канева. — При этом тренд на создание многофункциональных концепций, начавшийся несколько лет назад, теперь наиболее конкурентоспособен, поскольку в нем изначально заложены возможные изме-

Прощание с кабинетом

Новая реальность пространств для работы



нения функционального зонирования».

Что касается структуры самого здания, то, как считает главный архитектор архитектурного бюро Agile Architect Евгения Ширяева, здесь больших революций не предвидится, поскольку это приведет к потере коэффициента арендопригодных площадей: чем больше мест общего пользования, тем меньше «квадратов», приносящих собственникам операционный денежный поток.

Зато кардинальные изменения произойдут с точки зрения технического оснащения офисов. «С уверенностью можно сказать, что будут активно внедряться бесконтактные технологии, такие как лифты на голосовом управлении или включение света с помощью датчиков движения. Из санузлов точно исчезнут краны с вентилями, кнопки-выключатели на сушилках, — отмечает управляю-

ность работы во многих сегментах падает. Как следствие, компании, не отказываясь полностью от «удаленки», переходят на гибридные форматы работы, co-working, нефиксированные рабочие места. Поэтому девелоперы по-прежнему «верят в формат офисов» — такой почти единогласный вердикт был вынесен участниками конференции «Коммерческая недвижимость 2021», организованной РБК.

В частности, по данным главы департамента офисной недвижимости JLL Алексея Ефимова, в 2021 году ожидается ввод до 500 тыс. квадратных метров новых офисных помещений, из которых 46% площадей будет в формате build-to-suit (строительство «под ключ»); таким образом, объем предложения вырастет на 120% в годовом выражении, и это будет максимум с 2015 года. Что касается спроса на офисы в Москве, то он, по оценкам эксперта, в этом году может вырасти относительно 2020 года на 20-30%, будут заключены сделки аренды и купли-продажи почти 1 млн «квадра-

тов». При этом офисы, предупреждает Алексей Ефимов, активно покидают центр: 55% площадей в Москве будет сдано между ТТК и МКАД.

Менее оптимистичен коммерческий директор компании O1 Properties Павел Барбашев, который считает, что офисный сегмент находится в кризисе: вакансия на рынке составляет 15% и даже выше. В зоне риска, по его словам, оказались офисные центры, построенные 10-15 лет назад: арендатору сейчас проще переехать в новый, чем ремонтировать нынешний.

Будут меняться и сами офисные пространства. Так, по мнению заместителя генерального директора по оценке и инвестициям ГК STONE HEDGE Виктории Васильевой, сегодня, прорабатывая наполнение и функциональность отдельных зон в офисных центрах, необходимо предусматривать запросы молодых сотрудников — пространства для тех, кто активно пользуется, к примеру, соцсетями. «Следует закладывать возможность развития пространств, приспособленных под их особенности и требования», — настаивает эксперт, уточняя, что это могут быть как специальные помещения, так и благоустроенные зоны в составе строящихся объектов, как, например, парк в офисном квартале STONE Towers. Внутри офисного центра такие помещения потребуют дополнительного оборудования и звукоизоляции; для записи видеоконтента вне помещений можно обустроить видовую площадку с оригинальным арт-объектом, который будет выступать «крутым» фоном для блогеров.

Еще одной постпандемической тенденцией, отмеченной на конференции, стало появление на офисном рынке спекулятивных инвесторов, перетекающих в сегмент с рынка жилой недвижимости. Директор по продаже и аренде офисной недвижимости MR Group Кермен Мастиев подчеркивает, что растет число мелких инвесторов (оно уже достигает 30-40%), при этом «входной билет» на рынке офисной недвижимости составляет 50-60 млн рублей.

группах или общих коридорах вполне может быть реализована за счет автоматизации пропускной системы в здании.

Также, считает Михаил Сафонов, целесообразно предусмотреть запас по мощности вентиляции и улучшение систем очистки и подготовки воздуха, включая системы увлажнения, что поможет поддержанию иммунитета и обеспечит комфортный уровень работы. Дальнейшая разработка комплекса мер для пользователей, конечно, имеет строительные ограничения, но в целом при возможности инвестирования помогает обеспечить комфорт и безопасность сотрудников.

Цитата в тему

АНДРЕЙ СИДОРОВ, ПАРТНЕР АРХИТЕКТУРНОЙ СТУДИИ IND ARCHITECTS: «Раньше в open-space предпочитали использовать бенчи — общие столы, за которыми сотрудники занимали место. Сейчас это востребовано меньше: на смену приходят развитые зоны релаксации, где каждый может выбрать место в отдалении от коллег. Увеличилось количество мини-кабинетов — фокус-румов, площадью около 1,5 м, позволяющих сотрудникам работать в уединении. При планировании таких пространств проектировщикам важно предусмотреть множество розеток во всех частях офиса»

щий партнер, генеральный директор строительной компании GPGroup Игорь Грецов. — Вероятно, войдет в оборот и «пандемическая» линейка офисной мебели: большего размера столы и кресла для социальной дистанции, измененная конфигурация мебели для переговорных и кухни».

Широкое распространение получат материалы, которые проще обработать и мыть, и чтобы были стойкими к различным химическим веществам, которыми их обрабатывают, — в частности, нержавеющая сталь и медь.

Однако предложения, которые предполагают серьезные изменения в существующие инженерные системы или планировку здания, вряд ли приживутся — и останутся всего лишь маркетинговыми ходами: любая реновация старых систем возможна только при капитальной реконструкции здания, к затратам на которую собственники, собирающие сегодня арендную плату по крупинкам, просто не готовы. Кроме того, этого почти никогда и не надо, продолжает Игорь Грецов: современные офисные здания и так включают в себя высококачественные инженерные системы, а российские СНИПы сами по себе весьма требовательны к организации вентиляции в помещениях. Социальная дистанция же во входных

С соседями договорились?

В Петербурге ужесточили правила расселения «коммуналок»



Цитата в тему

ЮРИЙ ШЕСТЕРИКОВ, ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЗС: «Сейчас в городе 65 тыс. коммунальных квартир, в которых живут 218 тыс. семей, из них только 79 тыс. — действительно нуждающиеся, относящиеся к социально незащищенным категориям граждан»



Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

По новым правилам, принятым недавно Законодательным собранием (ЗС) Северной столицы, помогать деньгами из городского бюджета в рамках программы расселения коммунальных квартир теперь будут только малоимущим. При этом жители больших «коммуналок» теряют приоритет в очереди на получение субсидий, а выдавать их

будут, только когда жильцы договорятся между собой о расселении.

За период действия программы — с 2008 года — свои жилищные условия улучшили 117 175 петербургских семей (расселено 50 977 коммунальных квартир), при этом свыше 65 тыс. квартир, в которых проживают 218 тыс. семей, по-прежнему остаются в режиме «коммуналок».

В том, что программа откровенно «буксует», чиновники винят недора-

ботку прежних правил расселения многокомнатных квартир, по которым комнаты или части комнат, находящиеся в собственности граждан, вновь выходят на продажу на вторичном рынке и попадают под расселение. Чтобы этого больше не происходило, в новом документе, внесенном губернатором Санкт-Петербурга Александром Бегловым, появился пункт, по которому последний житель коммуналки получит право выкупить за 30% от кадастровой стоимости освобожденные комнаты. Если он не захочет этого сделать, то должен будет уехать, а освободившуюся площадь передадут очередникам. Также новые правила снимают приоритет в расселении у коммунальных квартир, в которых живут больше пяти семей.

Принятый депутатами ЗС закон уже вызвал оживленные споры. Так, председатель жилищного комитета Санкт-Петербурга Виктор Борщев уверен, что новый закон, касающийся расселения коммунальных квартир, наконец, поможет городу избавиться от статуса «коммунальной столицы». «На расселение в 2021 года из бюджета выделено 700 млн рублей. Если до этого в наших планах было расселение 400 семей и освобождение около 80 квартир, то по новым правилам количество семей останется таким же, а вот число расселенных квартир может вырасти до 220», — сообщил он, напомнив, что в среднем субсидия при расселении на одну семью обходится бюджету в сумму более миллиона рублей. Только в этом году на эти цели запланировано выделить 2 млрд ру-

блей, и стоит задача, чтобы эти деньги дошли до тех, кто действительно нуждается в такой помощи. «В первую очередь будем расселять малоимущих, у кого доход на члена семьи не превышает двукратного прожиточного минимума (23 316 рублей — «СГ»), хватит просто так деньги раздавать», — заявил Виктор Борщев. Для ускорения воплощения программы и быстрого контакта между продавцами и покупателями в «Горжилобмене» создается подразделение из 10 специалистов, которое займется исключительно «коммуналками».

В свою очередь, вице-президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Игорь Горский считает, что изменения в правилах расселения коммунальных квартир только усложнят этот процесс. По его словам, для ускорения этой процедуры нужно привлекать к работе частный капитал, так как у независимых инвесторов есть коммерческий интерес к «коммуналкам», причем не только к тем, которые расположены в центре Петербурга. Вместе с тем, как уточняет президент ассоциации Дмитрий Рубин, максимальный интерес инвесторов к «коммуналкам» был лет десять назад, когда этот процесс был массовым. Сегодня «коммуналка» для инвестора — достаточно дорогое «удовольствие»: нового собственника ждут большие затраты на ремонт, в том числе и капитальный. Поэтому, по мнению эксперта, большинство нынешних интересантов, которые видят выгоду в расселении коммунальных квартир, — это банки.

Жилье вместо промзон

К 2025 году в центре Ростова-на-Дону не останется больших производств



площадью около девяти гектаров ростовские власти согласны разрешить возведение нового жилого комплекса, но при условии, что на месте промзоны появятся не только многоквартирные дома, но и крупные социальные объекты. Работает город и над проектом планировки территории бывшего «50 автомобильного ремонтного завода». Здесь под жилую застройку потенциальный застройщик сможет использовать свыше 12 га.

По словам заместителя министра строительства, архитектуры и территориального развития, главного архитектора Ростовской области Игоря Далаксакушвили, промзоны, подлежащие реновации, как правило, обладают хорошей транспортной доступностью, удачным расположением и наличием инженерной инфраструктуры. «Ведь редевелопмент промзон — это важный современный тренд, потенциал которого огромен», — подчеркнул чиновник.

Напомним, что одним из известных проектов реновации промзон стал проект строительства нового микрорайона «Красный Аксай» на территории бывшего одноименного завода. Существовать машиностроительное предприятие перестало в 2011 году, при этом к застройке промзоны площадью 25 га ГК «ЮгСтрой-Инвест» приступила только через пять лет. Однако уже к концу текущего года проект, включающий в себя 26 новостроек, будет полностью завершен.

Кстати

Сегодня на территории бывшего ростовского завода «Дон-Гипс» продолжается строительство жилого комплекса «Екатерининский» (10 домов площадью свыше 190 тыс. «квадратов»), который также планируют сдать к концу 2021 года.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

Перенос в течение четырех лет всех промышленных предприятий из центральной части Ростова-на-Дону уже закреплен в новом генплане. Более того, по последним данным департамента координации строительства и перспективного развития Ростова-на-Дону, возводить новые промпредприятия в городе не планируют.

В частности, в генплане говорится о ликвидации промышленных зон в районе проспекта Сиверса, улиц Мечникова и Нансена, а также о редевелопменте территорий бывших заводов «Пролетарский молот», «Красный флот» и др. Запланирован переезд и действующих заводов «Тавр» и «Роствертол». За счет этого, как прогнозируют аналитики рынка, в городе будет высвобождено порядка 230 гектаров земли, которые можно использовать и для строительства жилья. К примеру, на территории бывшего завода «Электроаппарат»



НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

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

www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ГИПС»

ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Перемены, особенно позитивные, крайне редко происходят сами по себе: почти всегда, когда есть зримые улучшения, за этим стоят целенаправленные усилия людей и деятельность институтов. В особенности данное утверждение верно в отношении жилищно-коммунального хозяйства, где переплетены в тесный клубок интересы десятков миллионов человек и многих тысяч экономических субъектов. Значимую роль при реализации основных направлений госполитики в этой сфере играет Фонд содействия реформированию ЖКХ. Какие задачи сегодня являются приоритетными для данного института развития и как продвигается в целом такая работа, в интервью «Стройгазете» рассказала заместитель генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ Ольга СЕРДЮК.

«СГ»: Ольга Владимировна, разъясните, пожалуйста, вкратце для наших читателей, что такое Фонд ЖКХ?



Ольга Сердюк: Фонд содействия реформированию ЖКХ — это в первую очередь инструмент реализации государственной политики России в сфере ЖКХ, определяемой Президентом страны, Правительством России и Минстроем. Совместно

с субъектами РФ мы претворяем в жизнь в регионах программы переселения из аварийного жилья, содействия модернизации коммунальной инфраструктуры, поддержки энергоэффективного капитального ремонта и замены лифтового оборудования в многоквартирных домах (МКД).

Основные инструменты нашей работы — софинансирование расходов субъектов федерации, консультирование и помощь регионам в создании и «упаковке» проектов, обучение и информационная поддержка, мониторинг, подготовка кадров для отрасли.

«СГ»: Насколько успешно реализуется программа переселения граждан из «аварийки»?

«Сегодня от работника сферы ЖКХ требуются не только инженерные знания по эксплуатации многоквартирного дома, но и умение взаимодействовать с собственниками, знания жилищного законодательства, навыки работы с технологичным энергоэффективным оборудованием»

О.С.: В минувшем году из аварийного жилья площадью 2,07 млн квадратных метров (с учетом программ, финансируемых регионами за счет собственных средств) было переселено 128,2 тыс. человек. Достижение целевых показателей 2020 года составило 167,86% по площади расселяемых аварийных домов и 186,72% по числу переселенных граждан. При этом два региона — Сахалинская область и Карачаево-Черкесская Республика — полностью завершили расселение аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года. Еще 39 регионов планируют завершить программу досрочно, из них 21 уже подписал соответствующие соглашения с Фондом ЖКХ. В текущем году необходимо переселить 130 тыс. человек из аварийного жилья площадью 2,34 млн «квадратов».

«СГ»: А как работает программа содействия модернизации коммунальной инфраструктуры?

О.С.: В рамках данной программы Фонд ЖКХ совместно с регионами реализует проекты модернизации коммунальной инфраструктуры с использованием механизмов



Создавая необходимые условия

Фонд ЖКХ ускоряет реализацию госпрограмм в жилищной сфере и коммунальном хозяйстве

государственно-частного партнерства (ГЧП) для привлечения внебюджетных инвестиций. Фонд осуществляет софинансирование расходов на капитальные вложения в модернизацию систем коммунальной инфраструктуры в субъектах РФ, подготовку проектов и возмещение затрат на уплату процентов по кредитам и облигационным займам.

Данная программа востребована регионами, так как для многих из них она является единственным практически достижимым

способом привлечения необходимых средств в модернизацию коммунальной инфраструктуры.

С 2019 года правлением Фонда ЖКХ были одобрены заявки 29 регионов на предоставление целевых показателей для реализации 63 проектов в сфере водоотведения и теплоснабжения в населенных пунктах, где проживает более 4,4 млн человек. Всего в проекты будет инвестировано около 20,6 млрд рублей, из них средства Фонда ЖКХ — около 10,7 млрд рублей. И, конечно, отрадно, что на 1 января 2021 года в рамках программы в эксплуатацию введено уже 14 объектов.

«СГ»: Что кроется за словосочетанием «энергоэффективный капремонт»? И кому он в первую очередь нужен?

О.С.: В 2020 году Фонд одобрил 46 заявок от 28 регионов на возмещение затрат при проведении капитального ремонта в 144 домах, при этом расчетная экономия расходов на оплату коммунальных ресурсов в результате энергоэффективных мероприятий составит более 85 млн рублей ежегодно.

Для реализации региональных проектов энергоэффективного капремонта Фонд совместно с субъектами РФ, общественными организациями, собственниками жилья ведет разъяснительную, консультационно-информационную работу, регулярно проводит вебинары, семинары, конференции, на которых обсуждаются практические вопросы проведения энергоэффективного капремонта. В прошлом году нами было проведено 147 мероприятий, в которых приняли участие более 4,5 тыс. человек. Также Фондом было разработано специальное приложение «Помощник ЭКР», с помощью которого легко произвести детальный расчет показателя экономии энергоресурсов.

Энергоэффективный капремонт нужен в первую очередь жителям многоквартирных домов, так как он реально позволяет снизить платежи за потребляемые ресурсы. Сегодня созданы все необходимые условия для реализации таких проектов.

«СГ»: В декабре 2020 года вышло постановление Правительства РФ №2202, в соответствии с которым Фонд ЖКХ начинает финансировать работы по замене лифтов в домах. Не могли бы вы рассказать об этом подробнее?

О.С.: В соответствии с данным документом расширен перечень направлений господдержки, на которые может быть предоставлена помощь за счет средств Фонда ЖКХ.



Свыше

680 млрд рублей

составляет финансовая поддержка Фонда ЖКХ за годы его работы на реализацию проектов в 84 регионах страны (из них 87,6 млрд рублей — только в 2020 году)

Так, начиная с 2021 года субъекты РФ могут получать средства на замену лифтового оборудования в МКД. На эти цели дополнительно выделено 750 млн рублей. Данный лимит является общим для всех регионов и будет расходоваться в порядке очередности по мере представления заявок в Фонд. На сегодняшний день Фондом ЖКХ одобрено уже четыре заявки на получение такого финансирования. Всего в субъектах РФ с использованием данных средств должно быть заменено не менее чем 1010 единиц лифтового оборудования.

Софинансирование замены лифтов со стороны государства — важная мера для регионов и граждан.

«СГ»: В Фонде ЖКХ много внимания уделяют теме подготовки профессиональных кадров для отрасли. Как продвигается работа на этом направлении?

О.С.: Да, Фонд ЖКХ на протяжении нескольких лет плотно занимается вопросами содействия подготовке кадров в сфере ЖКХ. Мы стараемся уделять максимальное внимание таким важным моментам, как организация в образовательных учреждениях профориентационных мероприятий по ЖКХ, внедрение в учебные программы обучающихся сервисов и инструментов, разработанных Фондом, проведение дистанционных учебных практик для студентов вузов. И сегодня во многих средних профессиональных образовательных учреждениях страны ведется обучение студентов по компетенции «Управление, эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома». В высших учебных заведениях активно развивается подготовка студентов по направлению «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура». ФГОСы по этим направлениям подготовки были разработаны и утверждены при участии Фонда ЖКХ.

Для эффективной эксплуатации всех систем в МКД требуются грамотные и квалифицированные специалисты, которые в этом направлении могут развивать свои теоретические знания и практические навыки, готовые работать с «умными» системами, технологиями, коммуникационными и электронными сервисами. И сейчас не только юноши, но и девушки активно выбирают профессии, связанные с ЖКХ. Это новое и перспективное направление работы, им интересно учиться, потому что обслуживание и эксплуатация жилого фонда сейчас осуществляется с использованием современных технологий и оборудования.

Очень востребованы разработанные госкорпорацией интерактивные обучающие сервисы, например, информационная площадка «Энергоэффективность», которая используется вузовскими преподавателями и методистами. Так, студенты Тамбовского государственного университета имени Державина, получив новые знания по энергоэффективности, не только приобретают дополнительные профессиональные компетенции, но уже во время учебы успешно трудоустроиваются в «Центр энергосбережения Тамбовской области» и участвуют в подготовке заявок в Фонд ЖКХ на получение финансовой поддержки на энергоэффективный капремонт. Фонд видит большой потенциал у подобных студенческих проектов, связанных с выстраиванием работы студентов профильных вузов с собственниками жилья, представителями управляющих компаний и профильными организациями и ведомствами.

Работа над ошибками

Правила игры на рынке управления МКД нуждаются в дальнейшем совершенствовании



Собрание жильцов одного из жилых комплексов в Москве

Алексей ЩЕГЛОВ

За последние годы в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) был инициирован ряд реформ, отдача от которых пока далеко не очевидна. Характерный пример — введение лицензирования для управляющих организаций (УО). Необходимость этой меры обосновывалась стремлением к наведению порядка в сфере управления многоквартирными домами (МКД), а также необходимостью предоставить потребителю возможность выбора наилучшей компании на рынке управления и надлежащий уровень сервиса. На первый взгляд, реформа была инициирована достаточно грамотно, так как при ее реализации ничего не разрушалось, а к руководителям УО и основному персоналу таких компаний предъявлялись достаточно мягкие квалификационные требования. То есть игроков на рынке поставили только перед необходимостью хотя бы минимально подтвердить свой уровень компетенции и соответствие условиям работы. Поэтому не случайно, что все, кто действительно хотели получить лицензии, их получили, а от управления домами был отстранен совсем небольшой процент УО, руководители которых поленились выделить время на подготовку к сдаче экзамена.

Однако за первыми шагами в правильном направлении последовали и другие, которые оказали скорее отрицательное влияние на рынок управления МКД. Большинство из таких мер по сути свелось к ужесточению ряда требований к УО. Речь, прежде всего, идет об усилении контроля со стороны жилищных инспекций по жалобам потребителей, которым внесенными в нормативные документы поправкам «расширили простор» для критики деятельности УО. Так, стремление законодателей защитить права граждан обернулось перекосами на рынке управления МКД: все чаще стали возникать ситуации, когда УО «на-

крывало лавиной» необоснованных претензий, что в конечном счете вело к отзыву у них лицензий. Причем нередко возникали ситуации, когда такие жалобы якобы от лица жителей инициировались недобросовестными игроками в целях выдавливания конкурентов.

Позднее многие из подобных нормативно-законодательных перегибов были нивелированы специальными уточнениями правил взаимодействия в треугольнике «УО — потребители — ресурсники». Вместе с тем, это и не привело к существенному росту качества управления МКД со стороны УО. Поэтому закономерно, что в последнее время история повторяется и появляется все больше новых предложений по наведению порядка в этой сфере.

В частности, на днях с такой инициативой выступили депутаты парламента Северной Осетии — Алании. «Сейчас очень остро стоит вопрос некачественной, непрофессиональной, неэффективной деятельности УО. Зачастую техобслуживание жилья осуществляют компании, которым не хватает опыта, знаний, навыков и квалификации. Это приводит к снижению качества техобслуживания многоквартирных домов и, как правило, к недовольству их жителей», — заявил председатель республиканского комитета по вопросам ЖКХ и строительной политике Эльбрус Бокоев. В обоснование своей позиции он напомнил, что вопросы лицензирования деятельности УО регулируются Жилищным кодексом (ЖК) РФ, однако требования по наличию опыта, квалификации и материально-технического оснащения в документе отсутствуют. «Мы предлагаем внести положение, согласно которому расширяется перечень требований к получателям лицензии по управлению МКД: считаем, что это позволит и повысить профессиональный уровень компаний, и получать качественные услуги», — пояснил депутат.

Пока сложно прогнозировать дальнейшие

перспективы этой инициативы, но логика развития ситуации подводит к тому, что членам профильного комитета Госдумы РФ следует как минимум провести дополнительную ревизию нормативно-законодательной базы, которая регулирует деятельность УО на предмет ее соответствия задачам развития этого сегмента рынка.

И, конечно, нужны и другие законодательные изменения помимо тех, что предлагают кавказские депутаты. Часть таких поправок в законы должна, например, касаться расширения прав жителей МКД по выбору УО, а также большей свободы таких решений для муниципальных органов в ряде частных случаев. Это, например, ситуации, которые предполагается упорядочить при помощи законопроекта, вносящего изменения в статьи 161 и 163 ЖК РФ, регулирующие порядок управления МКД, все помещения в котором находятся в федеральной, региональной или муниципальной собственности. Таких домов много, а управляются и обслуживаются они зачастую не слишком хорошо. Новеллами законопроекта предлагается расширить полномочия органов местного самоуправления проводить открытые конкурсы для отбора УО для заключения договоров управления МКД, дать муниципалам больше возможностей по расходу средств местных бюджетов на проведение таких конкурсов и т. п.

Как считает руководитель направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Ирина Генцлер, принятие данного законопроекта целесообразно, однако для того, чтобы он стал работоспособным, в него надо внести ряд изменений и уточнений. Например, ЖК РФ не урегулирован вопрос, в течение какого срока собственники помещений обязаны заключить договор на управление домом с УО, отобранной по результатам открытого конкурса, а также последствия при уклонении собственников помещений от заключения такого договора. Эти сроки определены только в отношении заключения договора на управление МКД, принятым в эксплуатацию по завершении строительства (часть 13 статьи 161 ЖК). В связи с этим эксперты советуют в законопроект внести положение о том, что если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с УО, то такой документ считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.



Цитата в тему

ЭЛБРУС БОКОЕВ,
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
КОМИТЕТА
ПАРЛАМЕНТА
РЕСПУБЛИКИ
СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ —

АЛАНИИ ПО ВОПРОСАМ ЖКХ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ: «Сейчас очень остро стоит вопрос некачественной, непрофессиональной, неэффективной деятельности управляющих организаций. Зачастую техобслуживание жилья осуществляют компании, которым не хватает опыта, знаний, навыков и квалификации. Это приводит к снижению качества обслуживания домов и, как правило, к недовольству их жителей»

Капитальный диктант

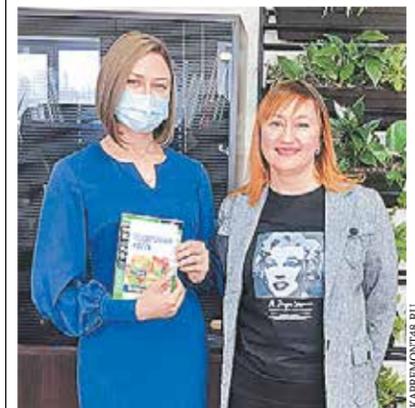
Липчане проверили свои знания о капремонте

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Липецк)

В Липецкой области впервые в России прошел «КР-диктант» по капитальному ремонту, организованный региональным Фондом капремонта. Проверить свои знания в этой области с помощью тестов мог любой желающий старше 18 лет.

«КР-диктант» проводился в течение двух недель. За полчаса нужно было ответить на 21 вопрос, каждый из которых имел четыре варианта ответа. Например, о переносе сроков капремонта, о порядке проведения общего собрания жильцов многоквартирного дома (МКД), нюансах при смене собственника в помещении, сроке службы лифтов и др. За каждый правильный ответ участник диктанта получал два балла.

Интерес к «КР-диктанту» проявили 310 липчан. Из них только 24 человека дали меньше половины правильных ответов. Примечательно, что темой капремонта интересовались не только жители МКД — 39 протестированных проживают в частных домах.



Генеральный директор Фонда капремонта Липецкой области Елена Бабикина (справа) вручает подарок одной из победительниц «КР-диктанта»

Раньше всех на вопросы диктанта ответили и набрали не менее 40 баллов 10 участников в возрасте от 32 до 74 лет. И хотя считается, что сфера жилищно-коммунального хозяйства более интересна мужской части населения, «КР-диктант» доказал обратное — в десятку лучших вошли сразу шесть женщин. Победителям были вручены сертификаты на 1000 рублей для покупок в одном из гипермаркетов Липецка и брошюры Жилищного кодекса РФ.

В Фонде капремонта Липецкой области очень довольны результатами тестов: треть участников допустили не более двух ошибок, причем, по результатам опроса, капремонт прошел в домах 20% участников. «То есть большинство прошедших тестирование на практике с капремонтом своего дома еще не сталкивались, а информацию, скорее всего, получали из различных информационных источников — из интернета и СМИ, — прокомментировала директор фонда Елена Бабикина. — Поэтому теперь подобные «капитальные диктанты» будут проходить ежегодно».

Ну а тем, кто не смог принять участие в первом «КР-диктанте» или не успел ответить на все вопросы в ответное для этого время, региональный Фонд капремонта предоставил возможность уже вне конкурса проверить правильность ответов, узнать не только окончательный результат теста, но и выяснить, где они ошиблись: после завершения можно увидеть таблицу с указанием правильных ответов.

ИНФРАСТРУКТУРА

Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в соцсетях (VK и FB)



Напомним, строительство Северного дублера Кутузовского проспекта началось в прошлом году. Предполагается, что трасса, длина основного хода которой составит около 10 км, протянется от Молодогвардейской транспортной развязки до делового центра «Москва-Сити». Магистраль станет продолжением автодороги «Северный обход города Одинцово». Она пройдет вдоль путей первого Московского центрального диаметра (МЦД-1) по промзонам. На новой трассе будет по три полосы для движения в каждом направлении, кроме моста через Москву-реку: там предусмотрено по две полосы в каждую сторону. Дублер должен стать новой вылетной магистралью, которая сделает более комфортным въезд на платный дублер трассы М-1 «Беларусь» и улучшит транспортную доступность районов Дорогомилово, Фили-Давыдково, Можайский, Кунцево и Филевский парк.

Проект новой трассы прошел все необходимые экспертизы и согласования и был утвержден столичной мэрией. Однако жители районов, по которым проходит дублер, утверждают, что их мнение при обсуждении проекта не учли. Особую обеспокоенность у них вызывают вырубки зеленых насаждений, необходимые для прокладки маршрута трассы, а также ее близость к жилым домам. В связи с этим муниципальный депутат района Дорогомилово Валентина Тарасова потребовала создать специальный общественный совет с участием представителей власти, концессионеров и местных жителей, а работы до выработки компромиссного проекта приостановить. «Ключевым вопросом является отношение к зеленым насаждениям в зоне строительства. В результате этой стройки жители Москвы лишаются почти 30 га зеленых насаждений, а компенсационное озеленение предполагает высадки деревьев на площади чуть более 0,5 га, причем не в нашем районе, а во Внуково», — заявила депутат.

Однако с ней не согласен главный эксперт ГБУ «Городское агентство управления инвестициями» Роман Копылов. Он заметил, что за счет пересмотра проектного решения при строительстве дублера уже спасено от вырубки порядка 5,5 тыс. зеленых насаждений. «Не соглашусь, что власть не прислушивается к жителям. Тот факт, что здесь отменили строительство пунктов взимания платы, на мой взгляд, очень характерный пример того, что власти к жителям прислушиваются»,

— подчеркнул представитель администрации.

В свою очередь, руководитель фракции КПРФ в Мосгордуме Николай Зубрилин отметил важность строительства новых дорог в столице, но потребовал большей вовлеченности города в согласование проектов. «Безусловно, Москва — крупный живой город, который требует улучшения и развития транспортной инфраструктуры, однако эта работа должна вестись с учетом интересов горожан, — считает столичный парламентарий. — В случае со строительством дублера требуется актуализация и пересмотр проекта». В частности, по его словам, необходимо рассмотреть вопрос о присвоении статуса природных территорий роще и Яблоневого сада на Кутузовском проспекте, а также парку на улице Ивана Франко. «Для этого надо проработать возможность уменьшения количества полос дублера, а также прохождения трассы над железнодорожными путями в зоне пересечения», — добавил он.

Резолюция, принятая по итогам заседания, со всеми этими предложениями направлена мэру Москвы Сергею Собянину, а также городскому прокурору. «Стройгазета» будет следить за развитием событий.

Дублер несогласия

Общественники требуют приостановить крупную дорожную стройку в Москве

Антон МАСТРЕНКОВ

На столичной карте строек стало на одну «горячую точку» больше: жители нескольких районов Западного округа Москвы требуют приостановить работы по прокладке Северного дублера Кутузовского проспекта. На днях в Московской городской думе прошло специальное заседание, в котором приняли участие представители концессионеров проекта, муниципальные депутаты и жители районов, по которым пройдет платная трасса.

Кстати

■ Для строительства Северного дублера Кутузовского проспекта специалистами группы компаний (ГК) «Моспроект-3» была разработана уникальная цифровая модель местности, включающая в себя рельеф и существующие коммуникации на площади 320 га. По словам генерального директора ГК Анны Меркуловой, в условиях плотно застроенного мегаполиса развитие дорожной инфраструктуры становится вызовом для инженеров: «Каждый новый объект необходимо не только вписать в насыщенный городской ландшафт, но и аккуратно интегрировать в сложное подземное пространство с многочисленными сетями и коммуникациями», — пояснила она.



РЕПУТАЦИЯ

ПРЕМИЯ ПЕРСОН РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

REPAWARDS.RU

ПРИЁМ ЗАЯВОК ДО 19 МАРТА

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Москомстройинвест
www.invest.mos.ru

ОРГАНИЗАТОР



КОМПОЗИТ-ЭКСПО

Тринадцатая международная специализированная выставка

30 марта - 1 апреля, 2021

Россия, Москва,
ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

Основные разделы выставки:

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



Специальный раздел:
КЛЕИ И
ГЕРМЕТИКИ

Информационная поддержка:



Дирекция:

Выставочная Компания «Мир-Экспо»
115293, Россия, Москва, Яблоницкий проезд,
дом 7, строчная 10, офис: 507 | Тел.: 8 495 988 1610
E-mail: info@kompozite-expo.ru | Сайт: www.kompozite-expo.ru

YouTube youtube.com/ru/kompozite-expo | Instagram @kompoziteexpo | Facebook @kompozite

Организаторы:



Читайте в следующем номере «СГ»: Как в России можно решить проблему самовольного строительства

ИСТОРИЯ

Дом Советов и раздора

Станет ли калининградская «голова робота» памятником советского модернизма?



SHUTTERSTOCK.COM

Ирина БЕРЕЖКОВА (Калининград)

Администрация Калининградской области приняла решение о сносе в Калининграде главного недостроя эпохи СССР — Дома Советов. По словам губернатора региона Антона Алиханова, произойти это может уже в марте. Новость всколыхнула местное профессиональное сообщество и общественность: многие считают, что «голову робота» — так прозвали возводимый с 70-х годов прошлого века объект сами калининградцы — нужно оставить как памятник советскому модернизму.

Их оппоненты уверены, что спасать уже нечего, здание нужно снести, а на его месте построить новый многофункциональный административно-деловой квартал.

Сейчас Дом Советов, переживший несколько переходов из рук в руки, — областная собственность. Право распоряжаться им, а также прилегающим земельным участком в 5 га стоимостью более 415 млн рублей в декабре 2020 года было предоставлено Корпорации развития Калининградской области.

До основанья, а затем...

Впервые свои намерения по поводу дальнейшей судьбы Дома Советов областные власти озвучили в ноябре прошлого года. Но если тогда речь шла о некоей реконструкции здания, то в этот раз Антон Алиханов четко сказал: «Нам надо будет его разобрать, переконструировать. Понятно, что мы будем повторять какие-то мотивы Дома Советов. Но с архитектурной точки зрения будем еще работать с победителями всех архитектурных конкурсов, проводимых по объекту. Там были хорошие, интересные варианты. Во все времена это было «местом власти», поэтому здесь, конечно, требуется что-то особенное для города».

Глава региона также добавил: «Существующий объект будет демонтирован

практически до самого основания. Вопрос использования фундамента дополнительно будет прорабатываться. Под новым комплексом необходимо создать подземную парковку. Поэтому вполне возможно, что будет демонтироваться и часть фундамента».

Угроза исчезновения одного из символов Калининграда стала очевидной, когда в начале текущего года появилась еще и информация о том, что его снос и освоение прилегающей территории будет производить калининградский холдинг «Мегаполис и партнер», который в основном занимается возведением жилья эконом-класса. Вскоре стало известно, что разработку концепции застройки территории, включая ту, что находится под Домом Советов, областные власти решили заказать петербургской «Студии 44». Это архитектурное бюро Никиты Явейна еще в 2014 году победило в конкурсе «Сердце города», а годом позже заняло второе место в конкурсе «Пост-замок».

«У них очень большой опыт проектирования общественных зданий и сооружений. Сама по себе работа «Студии 44» в Санкт-Петербурге подразумевает опыт работы с историческим контекстом. Это как раз наша тема. Они очень хорошо знают площадку и были здесь неоднократно», — пояснил этот выбор местный архитектор, советник областного губернатора Вячеслав Генне.

Стоит отметить, что ранее Никита Явейн называл Дом Советов шедевром Калининграда, а его бюро победило в конкурсе «Пост-замок» с идеей разместить в реконструированном недострое отель с конференц-центром и подземной парковкой. А примыкать он должен был к построенному из современных материалов, но по старым лекалам Королевско-му замку.

Сейчас архитектор уже эту тему не развивает. Свои идеи он озвучил на днях «РБК Калининград»: «На территории появится довольно крупная гостиница: более-менее оператор уже определился. Будет также комплекс офисных помещений, предприятия общественного стрит-ритейла, как теперь говорят: кафешки, ресторанчики, немножко бути-

ковой торговли, но уличной, а не в торговых центрах». Глава «Студии 44» также сообщил, что в здание, построенное на месте Дома Советов, как и планировалось изначально, должно переехать областное правительство.

Не согласен с мэром молодой калининградский архитектор Антон Сагаль, занявший на конкурсе в 2015 году первое место со своим проектом частичного восстановления замка и организации в этом месте новых публичных пространств. Специалист считает, что заказывать проект застройки территории у Дома Советов без нового конкурса — это градостроительная ошибка.

Сносить нельзя, оставить

У Дома Советов есть немало и прямых защитников. По мнению главы некоммерческой организации «Институт Модернизма», историка архитектуры Ольги Казаковой, это здание — выдающийся объект архитектуры эпохи советского модернизма и может с полным правом претендовать на статус памятника, объекта культурного наследия (ОКН). Такое мнение она высказала в письме, адресованном главе Калининграда.

«Необходимо провести общественное обсуждение судьбы Дома Советов», — так считают калининградские архитекторы и ветераны строительной отрасли региона, подписавшие в феврале обращение к депутатам областной Думы и к прокурору области. Кроме того, они требуют признать ничтожным заключение московского НИЦ «Строительство», обследовавшего этот недострой в 2020 году. В представленном отчете говорится: «Строительные конструкции имеют множественные дефекты и повреждения, снижающие их несущую способность, имеются аварийные конструкции, требуется проведение противоаварийных мероприятий и восстановительных работ в значительных объемах. В существующем виде здание непригодно для дальнейшей безопасной эксплуатации и не отвечает требованиям законодательства о механической и пожарной безопасности». Эксперты установили и основные причины возникновения повреждений в конструкциях здания Дома Советов: это низкое качество строительных-монтажных работ и примененных стройматериалов, а также отсутствие консервации объекта после прекращения строительства.

Такие выводы возмутили заслуженных строителей региона. «Я в то время работал инженером ЖБИ-2 и был ответственным за бетонирование фундамента Дома Советов. Мы его заливали непрерывно четыре дня! Сам каркас сделан из легированной стали, специальной для таких больших и высоких зданий. Экспертизу делали в 2018 году, и никаких претензий к фундаменту не было. Были претензии к стеновым панелям перекрытий. Но из 97 таких панелей, судя по первой экспертизе, требуют замены только 17, остальные нормальные. Да, Дом Советов строили, действительно, долго, но это зависело от финансирования, а качество работ при этом было хорошее. Я считаю, что нельзя его сносить и нужно довести до ума», — рассказал «Стройгазете» заслуженный строитель РФ, председатель правления «Ветеранского движения за становление и развитие Калининграда» Алексей Войтов, поставивший свою подпись под февральской петицией к властям. Он полагает, что в плачевное состояние здание пришло от ненадлежащей охраны и действий вандалов. Впрочем, такие выводы есть и у столичных экспертов.



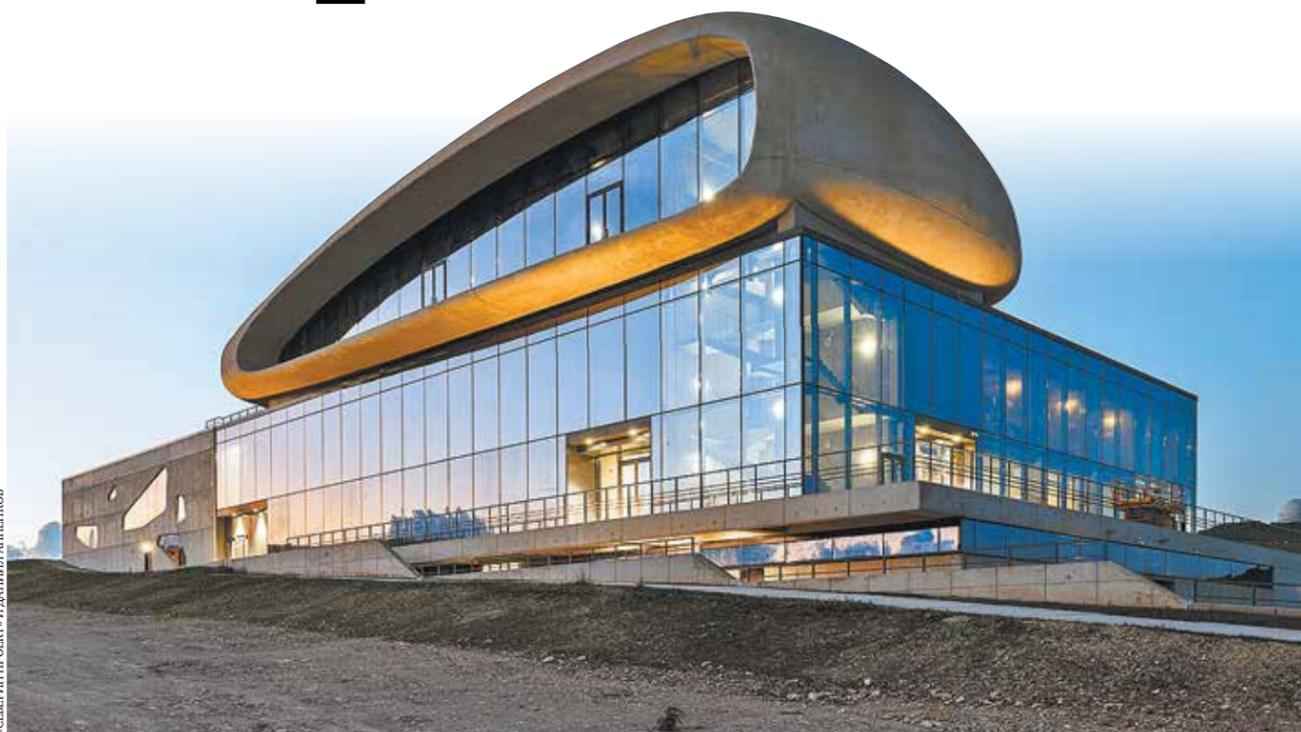
SHUTTERSTOCK.COM

Справочно

- Дом Советов начали возводить в 1970 году в центре Калининграда рядом с местом, где стоял Королевский замок, который был основательно разрушен во время налетов авиации союзников в августе 1944 года, а в шестидесятых годах развалины снесли полностью.
- Готовность 21-этажного объекта, в котором должен был разместиться облизполком, в конце 80-х годов составляла более 90%. Работы были практически завершены: уложен паркет, оборудованы лифты. Но в связи с распадом СССР работы прекратились.
- В 1995 году городские и областные власти приватизировали Дом Советов и создали ОАО «Культурно-деловой центр». В 2003 году акционерное общество обанкротилось, а здание продали частной компании «Протострой» всего за 7,3 млн рублей.
- В 2005 году, к празднованию 750-летия Калининграда, был проведен наружный ремонт Дома Советов, а в 2010 году по решению суда городу вернули 15% объекта. Через шесть лет городские власти передали свою долю областному правительству.
- В 2014 году был инициирован первый международный архитектурный конкурс на лучшую реконструкцию Дома Советов и территории вокруг него. Затем прошли конкурсы «Сердце города» и «Пост-замок», но судьба недостроя не менялась.
- В 2019 году областные власти полностью выкупили Дом Советов у дочерней компании «Протостроя», сообщив, что переедут в здание после реконструкции. А в декабре 2020 года объект перешел на баланс правительственной Корпорации развития Калининградской области.

ПРОЕКТ

Бионика на фоне лоз

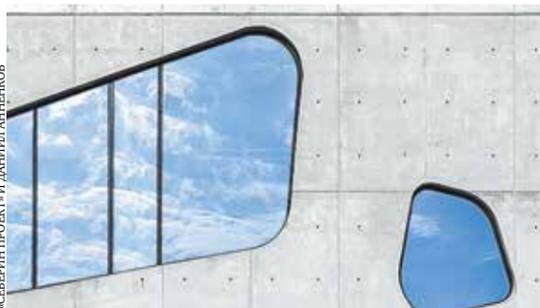


«СЕВЕРИН ПРОЕКТ» И ДАНИИЛ АННЕНКОВ



Справочно

■ Архитектурно-проектная компания «Северин Проект» основана в 1993 году архитектором Александром Балабиным. Компания является членом саморегулируемой организации «МООАСП» и обладает лицензией Министерства культуры РФ на работы по консервации, реставрации, приспособлению объектов культурного наследия. Среди клиентов компании — «ФСК», «Галс», «Сити XXI век», «Донстрой», «Эталон», РЖД, «Газпром», ВТБ и др.



«СЕВЕРИН ПРОЕКТ» И ДАНИИЛ АННЕНКОВ



«СЕВЕРИН ПРОЕКТ» И ДАНИИЛ АННЕНКОВ

Чем интересна новая винодельня в Краснодарском крае

Оксана САМБОРСКАЯ

Новая винодельня гравитационного типа Côte Rocheuse («Скалистый берег») построена в селе Варваровка рядом с Анапой. Автор проекта, ставшего единственным российским номинантом премии ArchDaily — Building of the Year 2021 («Здание года») в категории «Промышленная архитектура», — основатель архитектурно-проектной компании «Северин Проект» Александр Балабин.

Заказ на проектирование этого объекта в Краснодарском крае архитектор получил несколько лет назад, когда виноградники Côte Rocheuse уже начали приносить урожай. «Была поставлена задача помочь становлению бизнеса и параллельно «перепрограммировать» территорию вокруг винодельни, сделав ее привлекательной для туристов», — рассказал Александр Балабин. — Виноградники Côte Rocheuse раскинулись на холмах вблизи побережья Черного моря, поэтому в основу архитектурной концепции гармонично легла фантазия на тему места — соединение ландшафта и моря». В результате получился самодостаточный насыщенный объект с точки зрения функций, смысла и эмоционального впечатления.

Здание винодельни площадью почти 9,8 тыс. «квадратов» состоит из двух дополняющих друг друга объемов. Бионическая форма, в которой находятся общественные зоны, расположена на строгом железобетонном параллелепипеде, где размещено оборудование для гравитационного виноделия, исключающего механическую перекачку: все перемещения вина происходят свободно под действием силы тяжести. Для такого производства необходима организация уклона в помещении и высокие потолки. Особенности технологии были учтены при проектировании нижнего, производственного уровня винодельни — он «вписан» в холмистый ландшафт и углубляется в землю, где находятся погреба для хранения бочек с вином.

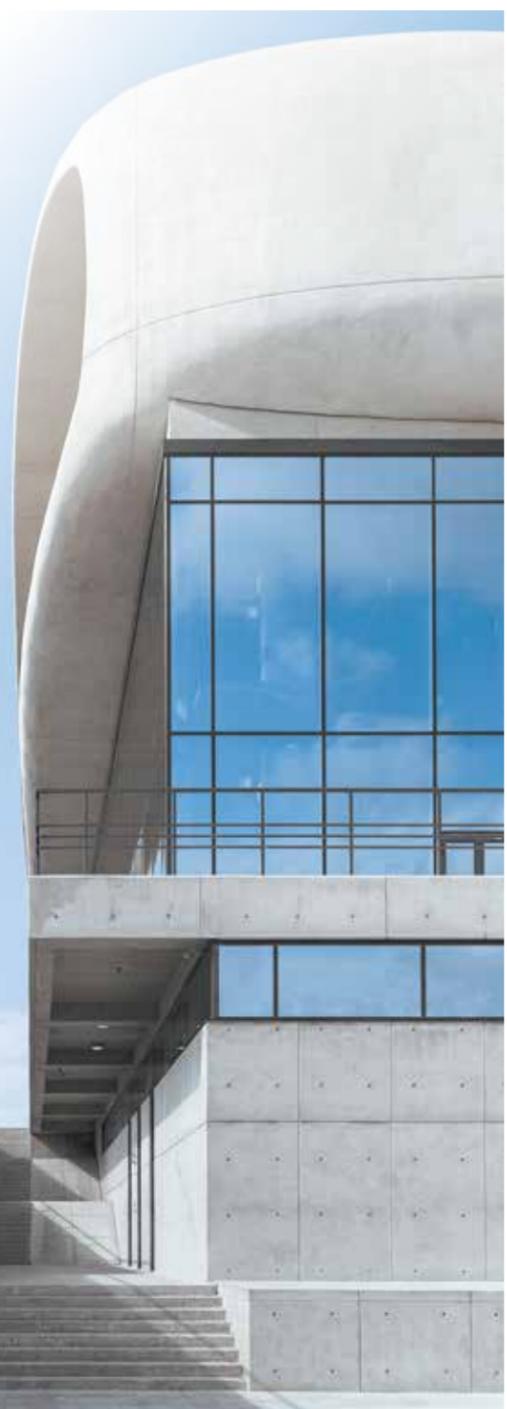
Благодаря объединению функционального назначения и эстетических характеристик, синергии с окружающим ландшафтом винодельня будет идеальной площадкой для организации туристических и профессиональных мероприятий, направленных на развитие и популяризацию российского виноделия, экскурсий.

Овальный объем, напоминающий очертаниями гальку, характерную для черноморского побережья, — самый сложный элемент архитектуры здания. Здесь расположатся дегустационный зал, винотека, бар, ресторан и панорамная терраса с выходом на большую эксплуатируемую кровлю, откуда открывается прекрасный вид на винодельческое хозяйство общей площадью 32 га и сверкающее вдали под солнцем Черное море.

Винодельня построена из бетона. По аналогии с галькой, которая меняет цвет, контактируя то с водой, то с солнцем, этот материал имеет оттенок от почти белоснежного до темно-серого в зависимости от освещения и погоды, за счет чего визуально винодельня в разных условиях воспринимается по-разному.

Для Александра Балабина сохранить естественную фактуру бетона как основного, а в большинстве пространств и единственного материала отделки интерьеров было принципиально важно. «Для меня это некий средний материал между природным камнем и искусственным порождением человека», — признался архитектор.

Реализация проекта заняла полтора года. Сейчас объект уже функционирует как винодельня, заканчивается отделка общественных зон. Первая презентация собственной готовой продукции винерии Côte Rocheuse запланирована на этот год.



«СЕВЕРИН ПРОЕКТ» И ДАНИИЛ АННЕНКОВ